



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2024 30 stp**  
Fakultet for Landskap og samfunn

## **Strategisk samarbeid for økt byliv i transformasjonsområder – Med case på Økern**

Strategic Collaboration for Enhanced Urban Life in  
Transformation Areas – A Case Study of Økern

Anne Ingeborg Rønneberg Nordhov & Kristin Lund Halmøy  
Master i By- og regionplanlegging (M-BYREG)

# Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på det femårige masterstudiet i By- og regionplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Masteroppgaven er skrevet våren 2024 og utgjør 30 studiepoeng. Arbeidet med oppgaven har vært lærerikt, spennende og utfordrende, der vi har fått muligheten til å jobbe aktivt med å tilegne oss kunnskap innenfor et område vi begge synes er interessant og dagsaktuelt. Perioden har vært en lærerik prosess der vi har fått anvendt relevante forkunnskaper som er blitt opparbeidet gjennom de fine årene på studiet. Det har vært morsomt og gledelig å jobbe sammen, og vi sitter igjen med gode minner og erfaringer vi vil ta med oss videre.

Vi ønsker først og fremst å takke vår veileder, førsteamanuensis Anja Kristin Standal. Dine tilbakemeldinger, diskusjoner og oppmuntrende råd har både utfordret og motivert oss, samt gitt oss verdifull veiledning gjennom arbeidet med oppgaven. Vi ønsker også å takke Plan- og bygningsetaten i Oslo for muligheten til å bruke deres kontorer og møterom gjennom masterarbeidet. Videre vil vi rette en stor takk til alle som stilte til intervju, og deres verdifulle kunnskap og erfaringer med oss. I tillegg ønsker vi å rette en ekstra takk til OMA for inkludering i relevante møter og verdifulle faglige innspill.

Stor takk til alle medstudenter og spesielt mastergjengen i 4. etasje Ur for sene kvelder, gode diskusjoner og godt humør i både opp- og nedturer.

Avslutningsvis ønsker vi å takke familie og venner for all støtte, kjærlighet og korrekturlesning gjennom studietiden og arbeidet med masteroppgaven.

*Anne Ingeborg Rønneberg Nordhov*

Anne Ingeborg Rønneberg Nordhov

*Kristin Lund Halmøy*

Kristin Lund Halmøy

Ås, 15. mai 2024

## Sammendrag

Studien tar for seg hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune påvirker økt byliv i transformasjonsområder, med case på Økern. Når man gjennomfører by- og eiendomsutvikling i transformasjonsområder, er det nødvendig med tett samarbeid og koordinering mellom den private eiendomsutvikleren og den lokale planmyndigheten. Private eiendomsutviklere tar ofte initiativet til, finansierer og gjennomfører planer, mens plan- og bygningsetaten, som lokal planmyndighet, har betydelig innflytelse på byutviklingen. Dette skaper en gjensidig avhengighet mellom partene. Hovinbyen er Oslos største byutviklingsområde, med formål om transformasjon. Transformasjonsområder med bymessige utviklingsformål krever en revitalisering som tilrettelegger for byliv, gjennom sosial bærekraft og innovasjon. Overlappende formelle og uformelle planer skaper ulike forståelser av narrativet om Hovinbyen. Mens grunneiere og utbyggere ser dette som et bidrag til uforutsigbart for investeringer og finansiering av nye planer, mener planmyndigheten at dette er nødvendige verktøy i planprosessen.

I studien har vi gjennom tre forskningsspørsmål undersøkt hvordan forutsigbarhet og fleksibilitet i samarbeidet mellom grunneiere og Oslo kommune påvirker transformasjonsprosjekter, samt hvilke strategier som benyttes for å ivareta sosial bærekraft og fremme innovasjon. For å besvare dette har vi anvendt kvalitativ metode, og har da hentet inn data gjennom intervju, dokumentanalyse og observasjon. Gjennom et teoretisk grunnlag har vi utarbeidet synteser som legger grunnlaget for å tolke, analysere og sammenligne empiriske funn.

Studien viser at et godt strategisk samarbeid mellom aktørene krever vilkår som må ligge til grunn i komplekse utvikling- og transformasjonsområder. Disse beror hovedsakelig på fem vilkår; *klare retningslinjer og forutsigbarhet, fleksibilitet for å møte lokale behov, inkluderende planprosesser, langsiktige strategiske planer og midler*. Effektivt samarbeid krever klare og forutsigbare rammer. På Økern viser overlappende planer behovet for koordinering. Dette for å unngå ineffektive planprosesser. En veldefinert prosess gir grunnlag for å iverksette økonomiske investeringer, som er avgjørende for prosjektenes kvalitet og gjennomførbarhet. Fleksibilitet og dynamiske planer etter lokale behov er viktig, inkludert midlertidige tiltak og strategier som modner området og sikrer økt byliv.

# Abstract

The thesis examines how strategic collaboration between private property developers and Oslo municipality affects the increase of urban life in transformation areas, using the case study of Økern. When conducting urban and property development in transformation areas, close cooperation and coordination between private property developers and the local planning authority is essential. Private property developers often initiate, finance, and execute plans, while the Planning and Building Authority, as the local planning authority, significantly influences urban development. This creates a mutual dependence between the parties involved. Hovinbyen is Oslo's largest urban development area, with an aim of urban transformation. Transformation areas with urban development purposes require revitalization that facilitates urban life through social sustainability and innovation. Overlapping formal and informal plans create a fragmented narrative of Hovinbyen. Where landowners and developers view this as unpredictable for investments in and financing of new plans, the planning authority on the other hand considers these necessary tools in the planning process.

In the thesis through three research questions, we investigated how predictability and flexibility in the collaboration between landowners and Oslo municipality impact transformation projects, as well as which strategies are used to maintain social sustainability and promote innovation. To address this, we employed qualitative methods and collected data through interviews, document analysis, and observation. Based on a theoretical foundation, we developed syntheses that form the basis for interpreting, analyzing, and comparing empirical findings.

The thesis shows that effective strategic collaboration between the parties requires certain conditions to be met in complex development and transformation areas. These mainly depend on five conditions: clear guidelines and predictability, flexibility to meet local needs, inclusive planning processes, long-term strategic plans, and temporary measures for areal maturation. Effective collaboration requires clear and predictable frameworks. In Økern, overlapping plans highlight the need for coordination to avoid inefficient planning processes. A well-defined process provides a foundation for economic investments, which are critical to the quality and feasibility of projects. Flexibility and dynamic plans tailored to local needs are important, with temporary measures and strategies that mature the area and enhances the city life.



# Begrepsavklaring

## **Transformasjonsområde**

Omdannelse, omskaping og forvandling av et allerede bebyggt område der det er satt opp nye bygninger, og der arealbruken på eiendommene er endret. Transformasjon beregnes kun innen tettsted (Rørholt, 2021, s. 9).

## **Bysentrum**

Det naturlige knutepunktet i et effektivt kollektivnett og det som i dag er lettest tilgjengelig med sykkel og til fots. Sentrum har ofte en god og markant beliggenhet og er investert i bygninger, anlegg og infrastruktur gjennom generasjoner (KDD, 2000).

## **Byliv**

“(…) summen av menneskelig aktivitet og tilstedeværelse i byens rom, og et samspill mellom de syv bylivsfaktorene byøkonomi, kunst og kultur, mobilitet, folk, arkitektur, innovasjon og natur” (Bylivsundersøkelsen, 2024).

## **Sosial bærekraft**

En forpliktelse til å skape trygge, sunne og inkluderende institusjoner, samfunn og samfunn, som gjør alle innbyggere i stand til å nå sitt fulle potensial uten at det går på bekostning av nålevende og fremtidige generasjoner (Dybdal & Beining, 2020).

## **Samarbeid**

En dynamisk interaksjon mellom to eller flere individer, som er preget av gjensidig avhengighet over en viss tidsperiode. Her fordeles ulike roller og funksjoner, men positiv bruk av ledelse og kontroll, slik at gruppen best kan komme frem til en felles løsning og resultat (Grenness, 2005, s. 6).

## **Innovasjon**

Ny eller vesentlig endret tjeneste, produkt, prosess, organisering eller kommunikasjonsmåte. Noe nytt og nyttig som er nyttiggjort (Meld. St. 30, s.13).

## **Planlegging**

“Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives (jf. Plan- og bygningsloven av 2008, § 1-1).

## **Strategisk planlegging**

“Er et begrep knyttet til verktøy og betraktningmåter for å takle omdanning, transformasjon og fortettingsprosesser i byutviklingen. Beskriver samarbeidsmåter å møte komplekse planproblemer på tvers av sektor, aktør og eiendomsgrenser” (Folde & Ellefsen, 2022).

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>3</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>BEGREPSAVKLARING</b> .....	<b>5</b>
<b>KAPITTEL 1: INTRODUKSJON</b> .....	<b>9</b>
1.1 BAKGRUNN OG FORMÅL .....	9
1.2 BÆREKRAFTIG UTVIKLING .....	10
1.2.1 Bærekraftig utvikling gjennom kompakt by.....	11
1.2.2 De tre dimensjonene.....	12
1.2.3 Byliv som resultat av de tre dimensjonene .....	14
1.3 FRA INDUSTRI TIL BY .....	15
1.3.1 Offentlige byrom - revitalisering av industriområder .....	15
1.3.2 Hovinbyen i tidslinje.....	16
1.4 OSLO KOMMUNES STRATEGISKE STYRINGSVERKTØY .....	18
1.4.1 Oslo kommunes utbyggingspolitikk .....	18
1.4.2 Kommuneplan og regional plan.....	18
1.4.3 Hensynssoner som sikkerhetsverktøy .....	20
1.4.4 Uformelle arealplaner utenfor Plan- og bygningsloven.....	22
1.5 TIDLIGERE FORSKNING.....	23
1.6 PROBLEMSTILLING.....	26
1.7 AVGRENSNING .....	28
1.8 STUDIENS STRUKTUR .....	31
<b>KAPITTEL 2: TEORI</b> .....	<b>33</b>
2.1 STRATEGISK SAMARBEID OG PLANLEGGING .....	33
2.1.1 Innledning .....	33
2.1.2 Strategisk byutvikling i dag.....	34
2.1.3 Oslomodellen og etablerte samarbeid.....	35
2.1.4 Formelle og uformelle planverktøy i strategisk planlegging .....	36
2.1.5 Inkrementell tilnærming i kompleks byutvikling .....	37
2.1.6 Strategiske planverktøy på Økern .....	40
2.1.7 Oppsummering strategisk planlegging og samarbeid.....	41
2.2 SOSIAL BÆREKRAFT I BYUTVIKLING .....	42
2.2.1 Innledning .....	42
2.2.2 Bylivets overlapp med sosial bærekraft.....	42
2.2.3 Sosial bærekraft som prosess og dynamisk begrep .....	43
2.2.4 Økonomisk investeringsvillighet i sosial bærekraft.....	44
2.2.5 Sosial effekt av arkitektur og bebygde arealer.....	45
2.2.6 Oppsummering sosial bærekraft .....	46
2.3 INNOVASJON I BYUTVIKLING .....	47
2.3.1 Innledning .....	47
2.3.2 Typer innovasjon - radikale og inkrementelle innovasjoner .....	48
2.3.3 Planlegging og innovasjon som inkrementell prosess.....	49
2.3.4 Innovasjon i offentlig sektor.....	50
2.3.5 Innovasjon på strategisk nivå .....	51
2.3.6 Oppsummering innovasjon.....	52
2.4 TEORETISKE SYNTESER.....	53
<b>KAPITTEL 3: METODE</b> .....	<b>55</b>
3.1 INNLEDNING .....	55

3.2 FORSKNINGSDESIGN .....	56
3.2.1 <i>Casedesign</i> .....	57
3.3 UTVALGSSTRATEGI .....	58
3.4 VALG AV METODE FOR DATAINNSAMLING .....	60
3.4.1 <i>Litteratursøk</i> .....	61
3.4.2 <i>Intervjuer</i> .....	61
3.4.3 <i>Dokumenter</i> .....	64
3.4.4 <i>Observasjoner</i> .....	65
3.5 ANALYSE .....	66
3.6 RELIABILITET OG VALIDITET.....	67
3.7 FORSKNINGSETISKE BETRAKTNINGER.....	68
<b>KAPITTEL 4: FUNN OG ANALYSE.....</b>	<b>70</b>
4.1 INNLEDNING .....	70
4.1.1 <i>Informanter</i> .....	70
4.1.2 <i>Relasjoner</i> .....	70
4.2 HVORDAN PÅVIRKER FORUTSIGBARHETEN OG FLEKSIBILITETEN MELLOM GRUNNEIER OG OSLO KOMMUNE SAMARBEIDET? .....	72
4.2.1 <i>Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibilitet i Oslo kommunes planverktøy som VPOR, hensynssoner og strategisk plan samarbeidet mellom de private og offentlige aktørene?</i> .....	73
4.2.2 <i>Hvordan påvirker dialogen mellom grunneier og Oslo kommune forutsigbarheten i pågående plansaker på Økern?</i> .....	78
4.2.3 <i>Oppsummerende hovedfunn</i> .....	83
4.3 HVILKE STRATEGIER BRUKES FOR Å IVARETA SOSIAL BÆREKRAFT I TRANSFORMASJONSPROSJEKTER?.....	84
4.3.1 <i>Hvordan påvirker områdemodning av de eksisterende og nye fysiske strukturene utforming og opplevelse av sosial bærekraft?</i> .....	84
4.3.2 <i>Hvilke argumenter finnes for å strategisk programmere funksjoner og investere økonomisk i sosial bærekraft for økt byliv?</i> .....	86
4.3.3 <i>Oppsummerende hovedfunn</i> .....	89
4.4 HVILKE STRATEGIER BRUKES FOR Å TILRETTELEGGE FOR INNOVASJON I TRANSFORMASJONSPROSJEKTER? .....	90
4.4.1 <i>Hvordan tilrettelegger kommunens planer for et mulighetsrom for innovasjon i transformasjonsområder som Økern?</i> .....	90
4.4.2 <i>Hva slags prosesser utløses ved innovativt samarbeid som transformeringen av Økern?</i> .....	92
4.4.3 <i>Oppsummerende hovedfunn</i> .....	95
<b>KAPITTEL 5: OPPSUMMERING OG DRØFTING AV FORSKNINGSSPØRSMÅL .....</b>	<b>97</b>
5.1 FORUTSIGBARHET OG FLEKSIBILITET PÅVIRKER SAMARBEIDET .....	97
5.2 EKSPERIMENTELLE OG MIDLERTIDIGE TILTAK ETABLERER STRUKTURER FOR SOSIAL BÆREKRAFT .....	100
5.3 KOMMUNALE PLANER OG PROSESSER, BÅDE ÅPNER OG LUKKER MULIGHETSROMMET FOR INNOVASJON .....	103
<b>KAPITTEL 6: KONKLUSJON .....</b>	<b>106</b>
6.1 HOVEDFUNN .....	106
6.2 AVSLUTNING .....	109
6.2.1 <i>Studiens overførbarhet</i> .....	109
6.2.2 <i>Refleksjon av eget arbeid</i> .....	110
6.3 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING .....	113
<b>FIGURLISTE.....</b>	<b>116</b>
TABELLISTE .....	116
KAPITTEILLUSTRASJONER.....	116
<b>BIBLIOGRAFI .....</b>	<b>117</b>
<b>VEDLEGG.....</b>	<b>124</b>

# 1

## Introduksjon

- 1.1 Bakgrunn og formål
- 1.2 Bærekraftig utvikling
- 1.3 Fra industri til by
- 1.4 Oslo kommunes strategisk styringsverktøy
- 1.5 Tidligere forskning
- 1.6 Problemstilling
- 1.7 Avgrensning
- 1.8 Studiens struktur

Svarthvittbilde av to unge menn som sitter på lastepanet av en bil, omkranset av kasser med kålhoder, purre og andre grønnsaker.

Foto: Teigen fotoatelier / DEXTRA foto

# Kapittel 1: Introduksjon

## 1.1 Bakgrunn og formål

Bakgrunn for oppgaven er å belyse de aktuelle utfordringer vi står overfor i urban byplanlegging, med økende befolkningsvekst<sup>1</sup> og fortetting i byene. Tomme og grå gater, slitne fasader, få møteplasser og mangel på byliv preger flere bysentrum, og det er behov for å fornye og revitalisere norske bysentra og skape en positiv bærekraftig utvikling (Vestby et al., 2019, s.9). I debatter om bysentrum er det ofte hovedfokus på enten handel og servering eller på fysiske forhold, miljø og bærekraftsspørsmål. Imidlertid er boligutvikling i dag kommet på dagsordenen i sentrumsområder, både for å sikre miljømessig bærekraft og bidra til levende sentrum. Hvem som bruker byen til hva er sentralt, men god tilgjengelighet og tilrettelegging for grønn mobilitet er også viktig for en bærekraftig utvikling av sentrum (ibid). Samtidig øker presset på de offentlige ressursene. Dette underbygger behovet for å tenke nytt og kreativt rundt hvordan bysamfunn og lokalsamfunn planlegger, organiserer og finansierer sentrumsarbeidet og hvordan kommunen samhandler med private aktører og innbyggere.

Studiens overordnede tematikk er *“hvordan skape liv i bysentrum”*. Gjennom tematikkens ordlyd, hvordan skape liv i bysentrum, har vi trukket ut tre begreper: *byliv*, *sosial bærekraft* og *innovasjon*. *Byliv* er *livet* som genereres av funksjoner og aktiviteter i byens rom, og *sosial bærekraft* er et resultat og et kritisk vurderingskriterium av gode og livlige *bysentrum*. *Innovasjon* defineres som å *skape* noe nytt som fungerer bedre enn det som er gjort tidligere. Gjennom studien ønsker vi å belyse hva, hvem og hvordan man kan skape et godt og varig byliv, med kontekst i et transformasjonsprosjekt. For å få en tydeligere forståelse av den fysiske konteksten vil vi ta utgangspunkt i- og utforske et område som er planlagt å fungere som et bysentrum. Rammene oppgaven har gitt er innovasjon og sosial bærekraft i urban fysisk kontekst.

Hensikten med oppgaven er å belyse hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Plan- og bygningsetaten kan skape byliv i et transformasjonsprosjekt som Økern. For å kunne besvare dette vil vi anvende en kvalitativ metodisk tilnærming. Vi vil intervju grunneiere og planmyndighet, utføre dokumentanalyse av offentlige styrings- og plandokumenter, samt observasjon av relevante møter og

---

<sup>1</sup> Per 1.1.2023 hadde Oslo kommune 709 037 innbyggere. Befolkningen vil vokse med over 100 000 fram mot 2050, til i underkant av 813 000; Oslo kommune. (n.d.). Befolkningsframskrivingen for Oslo 2023-2050. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/befolkningsframskrivingen-for-oslo-2023-2050#gref>



diskusjoner. Med styrings- og plandokumenter menes dokumenter som inngår i kommunal planlegging (dette utdypes i kapittel 3). Vi har også fått muligheten til å delta på to av Oslo Metropolitan Area (OMA) sine områdeforum<sup>2</sup>, der grunneiere med tomter tilhørende Stor-Økern deltar og utveksler erfaringer og ideer for en helhetlig lokal utvikling. Gjennom disse møtene har vi observert og lyttet til diskusjoner, meninger og ideer som er verdifulle inn i det empiriske arbeidet.

Gjennom valget av case ønsker vi å belyse hvordan Økern er et eksempel på hvordan byutvikling kan fokusere på inkluderende prosesser og bærekraftige løsninger. Økern representerer en kompleks mosaikk av ulike faktorer som gjenspeiler mangfoldet og dynamikken til moderne bymiljøer. Samtidig er Økern lenge vært et satsingsområde med ambisjoner om sentrumsutvikling, og et stort knutepunkt i skjæringspunktet mellom fire bydeler. Plasseringen gjør området strategisk viktig for byutviklingen i Oslo, og skaper unike muligheter for å koble Hovinbyen sammen med indre- og ytre by. I tillegg undersøker vi hvordan området fungerer som et laboratorium for ny teknologi og innovative løsninger innen byutvikling. Dette inkluderer strategisk og eksperimentell planlegging, nye former for mobilitet og nye lærdommer for den fremtidige byen.

For å forstå studiens tema og problemstilling kreves det en forståelse av begrepene *urbs* og *civitas*, og hvordan disse relaterer seg til moderne byutvikling og studiens kontekst. Capel (2003) definerer byen som en kombinasjon av *urbs* og *civitas*. *Urbs* referer tradisjonelt til den fysiske byen, med dens bygninger, gater, infrastruktur og offentlige rom. I en kontekst av et transformasjonsområde, omfatter *urbs* alle fysiske aspekter fra eksisterende bygg til de nye prosjektene som er i utvikling. *Civitas* fokuserer derimot på det sivile samfunnet og borgerne, deres interaksjoner og samfunnsstrukturen som binder de sammen og det offentlige livet som utfolder seg i byens rom. Studien belyser hvordan både *urbs* og *civitas* kan forbedres gjennom strategisk samarbeid mellom private grunneiere og planmyndighet i transformasjonsområdet på Økern.

## 1.2 Bærekraftig utvikling

Dette delkapitlet utforsker konseptet bærekraftig utvikling i konteksten av urban planlegging og utvikling av kompakte byer. Vi dykker ned i hvordan fortetting og effektiv arealbruk kan bidra til økonomisk, sosial og

---

<sup>2</sup> OMAs områdeforum er et verktøy for samarbeid om bedre byutvikling i praksis. Formålet er å stimulere til økt samarbeid mellom grunneierne for å få til en helhetlig områdeutvikling (OMA, n.d.).

miljømessig bærekraft, samtidig som vi vurderer implikasjonene av en slik strategi for framtidens byer og tettsteder.

I 2015 vedtok medlemslandene i FN 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Denne agendaen består av 17 bærekraftsmål, med tilhørende 169 delmål for økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft (Meld. St. 30, s. 7). Gjennom målene vektlegges samarbeid, gjensidige partnerskap og sammenheng (ibid). I dette delkapittelet vil vi gi en innføring i bærekraftig utvikling som bakgrunnsmateriale for studiens videre struktur.

### 1.2.1 Bærekraftig utvikling gjennom kompakt by

Siden Brundtlandskommisjonens sluttrapport "*Vår felles framtid*" (1987) har den kompakte byen<sup>3</sup> gradvis blitt symbolet for bærekraftig byutvikling, fordi den søker å balansere økonomisk, sosial og miljømessig utvikling (Hanssen, et al., 2015, s. 6). Endringene i næringsstrukturen de siste tiårene har medført at store arealer innenfor tettstedsgrensen blir transformert (ibid, s. 17). Diskusjonen om kompakt by har røtter i ideen om at en tett og funksjonsblandet by sikrer en levende og mangfoldig by. Regjeringen (1998) mener at en tettere by kan gi grunnlag for livligere sentrumsområder (...) og en sterkere opplevelse av trygghet både på kveldene og i helgene som følge av høyere boligandel.

Målet om å utvikle byer og tettsteder i en bærekraftig retning er den viktigste grunnen til at fortetting satses på som strategi<sup>4</sup> (Regjeringen, 1998). Regjeringen omtaler begrepet *fortetting* som all byggevirksomhet innen dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse (Meld. St. nr. 31 (1992-93, s. 71). Fortetting kan skje på mange måter, der det skilles mellom tre hovedtyper: *transformasjon*, *intensivering* og *ekspansjon*. Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging skjer som transformasjon og fortetting gjennom en mer effektiv bruk av arealer i allerede bebygde områder (Regjeringen, 2024). Fortetting gjennom transformasjon innebærer omskaping av nærings- eller industriområder til nye områder for bolig, ofte i en strategisk kombinasjon med mindre arealkrevende arbeidsplasser (Hanssen, et al., 2015, s. 16). Byutvikling som transformasjon og fortetting framfor byspredning er også en viktig strategi for å redusere transportbehov og trafikkmengde, men også for å skape mer levende og attraktive bysentrum (Tennøy, 2018). *Norsk planmøte* (2021) i regi av Norsk bolig- og byplanforening trekker frem at politiske føringer og mer

---

<sup>3</sup> Tett bebyggelse med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud (OECD, 2012, s.29).

<sup>4</sup> Beskriver både hvor man vil på lang sikt og hvordan man kommer dit (NTNU, 2021).

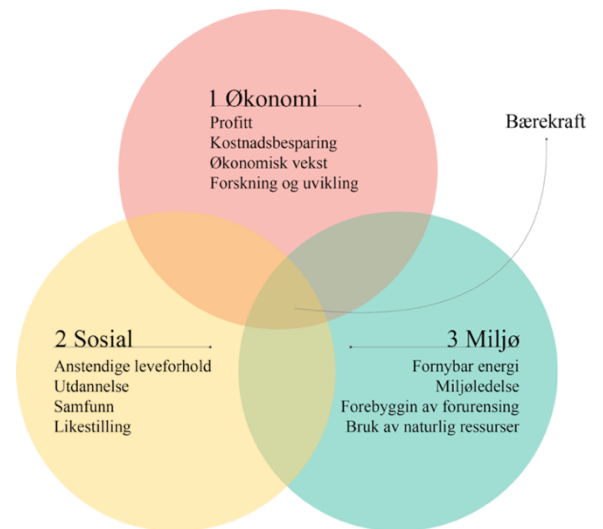
effektiv arealbruk gjør at fortetting og transformasjon er styrende for by- og stedsutviklingen (BOBY, 2021). Fortetting og konsentrasjon av flere funksjoner, som bolig, næring, kunst og kultur kan bidra til vitalisering av byrommet og arealøkonomisering<sup>5</sup>. Kompakt byutvikling er ofte gunstig for grunneiere med et ønske om økonomisk avkastning. Økt utnyttelsesgrad på tomtene gir større avkastning som følge av fortetting ofte konsentreres i attraktive og sentrale områder (Hanssen, et al., 2015, s. 13). Dagens kompakte byutvikling blir gjennomført innenfor en planleggingspraksis som i de siste tiårene har hatt et betydelig innslag av privat planlegging og høy grad privat investering (ibid, s. 14)

## 1.2.2 De tre dimensjonene

Begrepene bærekraft og bærekraftig utvikling ble først offisielt introdusert i rapporten vår felles framtid (1987). Brundtlandskommisjonen definerte begrepene som en "(...) utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få sine behov dekket"<sup>6</sup>.

Miljøperspektivet og bevaring av naturens bæreevne er tydelig innbakt i definisjonen. Samtidig er kommisjonen tydelig på at mennesker skal settes i sentrum for utviklingen, "bærekraftig utvikling forutsetter at alle får dekket de grunnleggende behovene, og at alle får anledning til å tilfredsstille sine forventninger om et bedre liv" (Vår felles framtid, 1987).

På bakgrunn av Brundtlandskommisjonens diskusjon av begrepet bærekraftig utvikling, ser man i figur 1 at det tegner seg et tydelig bilde av tre dimensjoner innen begrepet bærekraft: Miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft (Hanssen, 2019b). Sammenhengen og samspillet mellom disse tre dimensjonene avgjør om noe er bærekraftig (FN-sambandet, 2023).



Figur 1: De tre bærekrafts dimensjonene. Egenprodusert illustrasjon.

<sup>5</sup> Arealøkonomisering referer til en strategisk og effektiv bruk av arealer, der målet er å optimalisere tilgjengelige arealer på en måte som balanserer økonomiske, sosiale og miljømessige behov (Riksrevisjonen, 2006-2007).

<sup>6</sup> Sitat er hentet fra Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, vår felles framtid.

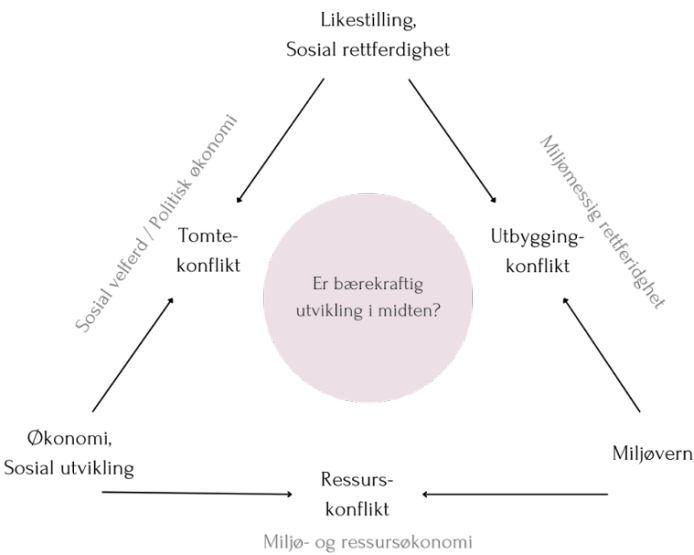


Den **økonomiske** dimensjonen handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn (FN-sambandet, 2023). Økonomisk vekst er viktig for en bærekraftig utvikling. Det skaper nye arbeidsplasser og skatteinntekter til å betale for velferdstjenester som utdanning, kultur, næring og helsetjenester (ibid).

Den **sosiale** dimensjonen beskrives som om å sikre at mennesker får oppfylt rettighetene sine, og har mulighet til å påvirke egne liv og samfunnet de lever i (FN-sambandet, 2023). Ligestilling, utdanning og kulturelt mangfold er viktige aspekter. Sosiale forhold sier noe om hvordan mennesker har det i et samfunn, og om de har mulighet til å påvirke egne liv (ibid).

Den tredje dimensjonen er det **miljømessige** aspektet av bærekraftig utvikling (FN-sambandet, 2023). Verden står i økende grad overfor en klimakrise som følge av menneskeskapte klimagassutslipp (ibid). Klimaendringene presser samfunnet til å måtte endre holdninger og ansvar (ibid).

De tre nevnte dimensjonene har også blitt satt i en kontekst av arealplanlegging. Scott Campbell<sup>7</sup> (1996, s.298) presenterer et "planleggingstriangel", som illustrerer balansen mellom de tre dimensjonene i arealplanleggingen. Triangellet illustrert i figur 2 viser hvordan de tre dimensjonene er avhengig av hverandre for å oppnå god bærekraftig utvikling, men at det også kan foreligge interessekonflikter mellom dem. Dette er blant annet spenninger mellom hensynet til næringslivets økonomi og lokalsamfunnets ønske om felles velferdsgoder og sosial rettferdighet (ibid).

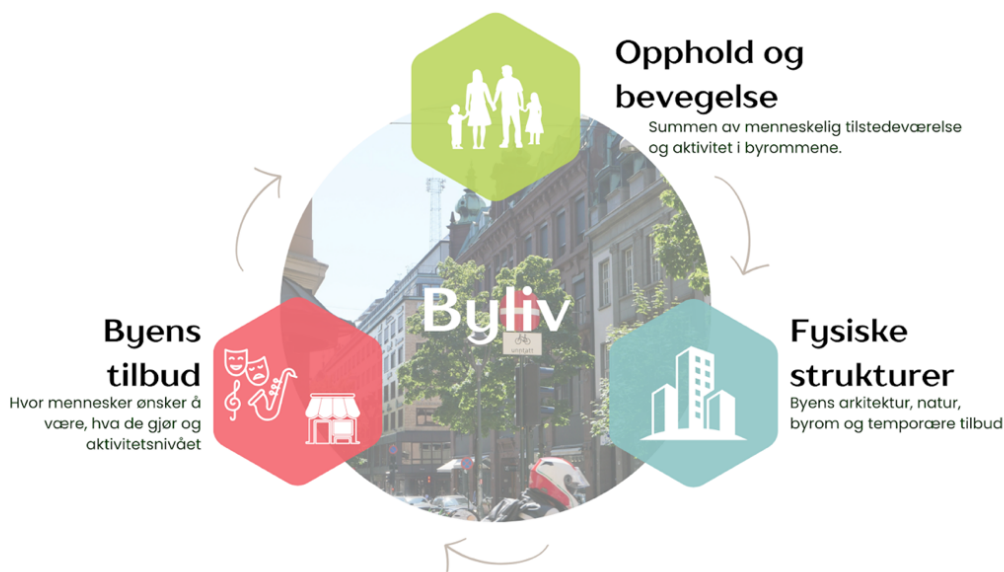


Figur 2: Scott Campbell sitt planleggingstriangel. Egenprodusert illustrasjon inspirert av (Campbell, 1998, s. 298).

<sup>7</sup> Amerikansk professor i byplanlegging.

### 1.2.3 Byliv som resultat av de tre dimensjonene

Livet i byen skapes av menneskene som bruker den (Sweco, 2024). Hvordan folk beveger seg og opplever byen er kjernen i bylivet. Tilstedeværelsen av mennesker i byen påvirkes av de fysiske strukturene i byen og hvilke tilbud som finnes (ibid). Bylivet oppstår dermed i et samspill mellom menneskene i byen, de fysiske strukturer og byens tilbud, som vist i figur 3. Dette samsvarer med samspillet mellom dimensjonene for bærekraft for å oppnå bærekraftig utvikling. Beskrivelsene av de tre dimensjonene er hentet fra data samlet inn av årets Bylivsundersøkelse (2024)<sup>8</sup>.



Figur 3: illustrerer samspillet mellom dimensjonene som skaper byliv. Egenprodusert illustrasjon. Inspirasjon hentet fra Bylivundersøkelsen 2024 (Sweco, 2024). Foto: Privat

#### Opphold og bevegelse

Bylivet er summen av menneskelig tilstedeværelse og aktivitet i byrommene. Bylivet defineres også av hvem brukerne er, hva de gjør, hvorfor de er der de er, hvor de oppholder seg, traseene de velger gjennom byen og med hvilken transportform.

#### Fysiske strukturer

Gode fysiske strukturer tilrettelegger for byliv og bidrar til at byen blir en arena for menneskelig aktivitet. Egenskapene ved byens arkitektur, natur, byrom og temporære tilbud påvirker menneskers opplevelse og

#### Byens tilbud

Hvor mennesker ønsker å være, hva de gjør og aktivitetsnivået påvirkes av tilbudet som finnes i byen. Dette kan være butikker, festivaler og lekeplasser.

<sup>8</sup> <https://storymaps.arcgis.com/collections/3a8766765b1b44fe9c1ea69492e2a050?item=1>

## 1.3 Fra industri til by

Dette delkapittelet utforsker revitaliseringen av nedlagte industriområder i Norge med særlig vekt på utviklingen av offentlige byrom. Videre presenteres en historisk gjennomgang av transformasjonsområdet Hovinbyen (1854-2024). Gjennomgangen belyser betydningen av strategisk planlegging og samarbeid for å realisere visjonen om en bærekraftig og livskraftig bydel.

### 1.3.1 Offentlige byrom - revitalisering av industriområder

Utviklingen av nedlagte industriområder i Norge startet med Aker Brygge i Oslo som i 1986 sto ferdig transformert (Hanssen et al., 2015, s. 149). Siden dette har de største, og etter hvert også mindre byene fulgte denne trenden. Her er det vært et viktig fokus på å kvalitetssikre offentlige rom. Utvikling av tidligere industriområder blir ofte sett i sammenheng med økonomiske interesser (ibid). Ved et eksempel fra Fjordbyen i Oslo, viser det seg at det offentlig-private samarbeidet har vært en elementær faktor for å kunne realisere den unike arkitekturen, de nasjonale kulturinstitusjonene og ikke minst det offentlige rekreasjonsarealet som er med på å åpne store deler av hovedstaden opp mot fjorden (ibid, s. 150).

Aspen og Pløger beskriver atmosfæren til en by som en "sammenveving av virkningseffekter hvor materialiteter<sup>9</sup>, begivenheter<sup>10</sup>, sanseopplevelser og lesninger<sup>11</sup> av rommet gjør seg gjeldende" (Hanssen et al., 2015, s. 111). Når det skal gjennomføres en transformasjon av et tidligere industriområde, er det store arealer som skal bygges opp og forsøkes fylt med byliv. Det er en utfordrende oppgave; byliv er noe som utvikler seg over tid. *Sense of place* er et begrep som ofte blir brukt om følelser som er knyttet til et sted, herunder også hva som gjør at et sted skiller seg ut og gjør at det oppleves som noe meningsfullt (ibid, s. 151). Ifølge Norberg-Schulz, kan stedets ånd (*genius loci*) sees på som en samlebetegnelse for stedets kvaliteter og atmosfære. *Genius loci* handler om det umiddelbare helhetsinntrykket av et sted, den fornemmelsen som gjør at en oppfatter et sted som trygt eller utrygt, inviterende eller skremmende (ibid, s. 151). Dette fornemmer at de samlede kvalitetene til et byrom gir et bestemt uttrykk. Å ha muligheten til å lese et ombygd industriområde som et tidligere industriområde, kan være givende og viktig. Bevarte elementer kan være med å gi en ekstra dimensjon til nyoppførte bygg (ibid, s. 158). Ved å beholde identiteten til et nedlagt industriområde kan tydelige historiske spor uttrykkes, og er med på å videreføre områdetets sjel (ibid).

---

<sup>9</sup> Fysiske omgivelser, gjenstander og redskaper.

<sup>10</sup> Sosiokulturelle, sosiomaterielle.

<sup>11</sup> Betydningsdannelse, meningsproduksjon, fortolkning

### 1.3.2 Hovinbyen i tidslinje

#### 1824 Jordbruksland og rekreasjon

Områdene Økern, Ulven og Haraldrud, som tilhørte gårdene Løren, Hovin og Ulven, var opprinnelig jordbruksland (Oslo kommune, 2018, s.42). Fra midten av 1800-tallet ble disse områdene landlige rekreasjonsområder for byens borgere, der Økernveien ble en viktig ferdselsåre mellom by og natur og bidro til at flere søkte ut av byen. Økern etablerte seg som et knutepunkt med viktige sentrale veier og Norges første jernbanestrekning i 1854 (Oslo kommune, 2022). Etableringen og tilgangen på infrastruktur forandret både landskapet og områdets industrielle betydning. Industrialiseringens betydning for området var stor.



Figur 5: Standard telefon og kabelfabrikk (1962). Foto: Bjørn Wisnes / Nasjonalmuseet.



Figur 6: Flyfoto av det opprinnelige Økernsenteret. Foto: Fjellanger Widerø / Oslo byarkiv.



Figur 4: Økern gård. Foto: Hans Henriksen, Nasjonalbiblioteket.

#### 1974 Logistikk og nye veisystem

Desember 1900 sto Alnabanen ferdig. Dette var en forbindelseslinje mellom hovedbanen (Eidsvoll-Oslo) og Gjøvikbanen, som var bygget for å kunne overføre gods mellom de to banene. I 1918 ble områder på begge sider av Alnabanen, fra Sinsen til Alna, avsatt som industriområde og formålet ble befestet i Harald Hals sin generalplan for Stor-Oslo fra 1934.

Oppfinnelser og innovasjon medførte til etablering av en rekke industribedrifter. Dette åpnet igjen for en ny type industri som rettet seg mot leveranse av elektrisk utstyr, som omfattet blant annet kabelfabrikker. På samme tid som bedriften som senere er kjent som Standard Telefon og Kabelfabrikk (STK) etablerte seg på Økern, ble det tilrettelagt for utparsellering av tomter til villabebyggelse langs Teisenveien, Strømsveien og på Fjellhus. Byen vokste, som økte behovet for boliger (ibid). På Risløkka vokste boligområdet frem gjennom Anton Tschudis utparsellering av Økern gård. Tschudi la tomter ut for salg på avbetaling til en rimelig pris, som gjorde det mulig for mennesker i arbeiderklassen å kjøpe tomt og etablere sitt eget hjem (ibid).



## 2024 Utvidelse av den tette byen

De siste tiårene har vi sett en mer bymessig områdeutvikling, med større andel boliger og arealintensive arbeidsplasser, spesielt rundt Økern (ibid). I 2004 ble kommunedelplanen for Økernområdet vedtatt av Oslo bystyre. I hovedtrekk la kommunedelplanen opp til boligutvikling av omkring 5.000 nye boliger på Løren og Økern, samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og beltet langs T-banen og Østre Aker vei. I 2013 åpnet både Økerntunnelen under Østre Aker vei og Lørentunnelen, under Ring 3 Dette la premissene for en større bymessig sammenheng i området. Med strategisk plan for Hovinbyen, sammen med en rekke retningsgivende VPORer er området i begynnelsen av nok en transformasjon (ibid).

Det er forventet en sterk befolkningsvekst i Oslo fram mot 2030. I forbindelse med Oslos kommuneplan fra 2015 ble det gjennomført en potensialberegning av forventet vekst i bolig- og næringsareal i Oslo. Beregningen identifiserte et potensial på 27.000 boliger og 2,5 millioner m<sup>2</sup> næringsareal ble beregnet potensial for Hovinbyen. Dette tilsvarer 50.000 - 60.000 nye innbyggere og 50.000 - 100.000 nye arbeidsplasser (ibid, s. 29). En viktig ambisjon for utviklingen av Hovinbyen har vært å videreutvikle det eksisterende næringslivet, samtidig som Hovinbyen skal være en utvidelse av den tette byen. Det er i dag en rekke pågående plansaker i Hovinbyen, hvor Oslo kommune har gitt føringer for videre utvikling. De vedtatte og fremtidige overordnede planene gitt av kommunen vil ha stor betydning for den videre utviklingen av Hovinbyen. De store samferdselsforbindelsene er fremdeles styrende for utviklingen av området slik de har vært siden 1900-tallet (Oslo kommune, 2022).



Figur 7: Construction City i Hovinbyen. Foto: Construction City.



Figur 8: Økern portal. Foto: Vedal.



Figur 9: Dagens situasjonsbilde av Økern. Foto: Google Earth.

## 1.4 Oslo kommunes strategiske styringsverktøy

Dette delkapittelet tar for seg Oslo kommunes styringsverktøy for urban utvikling, hvor private og offentlige interesser samspiller for å forme byens fremtid. Denne delen belyser hvordan kommunale rammer og privat initiativ sammen driver prosjekter fra konsept til realisering, og understreker viktigheten av økonomisk samarbeid i utbyggingsprosjekter.

### 1.4.1 Oslo kommunes utbyggingspolitikk

Visjoner og mål for byutviklingen fastsettes av politiske organer, men realiseringen og finansieringen gjøres av markedet (Nordahl et al., 2011, s. 8). Byutviklingen har alltid skjedd i et samspill mellom marked og myndighet, og private aktører har alltid stått for den største delen av alle bygg som oppføres (ibid, s. 21). Når privat sektor er drivere i byutviklingen, handler planarbeidet om prosjektavklaring der myndighetene setter rammer for arealbruk og utforming av byggeprosjekter, og utbygger foreslår utbyggingsprosjekter. En vedtatt arealplan gir grunneier juridisk hjemmel til å bruke arealene til bestemte formål, og fylle tomten med bestemte bygningsvolumer. I prosjektavklaringen skal kommunen vurdere grunneiers forslag opp mot den vedtatte arealplanen og fastsette hvilke betingelser som må være oppført før byggene kan oppføres og tas i bruk (Nordahl, 2015, s.62).

### 1.4.2 Kommuneplan og regional plan

Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet for Oslo kommune (Oslo kommune, 2018b). Den siste vedtatte samfunnsdelen med byutviklingsstrategi mot 2040 ble vedtatt av bystyret 30. januar 2019. Kommuneplanen skal følge opp planstrategiens tre fokusområder<sup>12</sup>. Byutviklingsstrategien beskriver hvordan Oslo kommune vil utvikle og gjøre prioriteringer i byen de neste 16 årene. Kommunen vil tilrettelegge for økt boligbygging og næringsutvikling, og bidra til å redusere sosial ulikhet og styrke folkehelsen. Oslo består av en attraktiv bykjerne, med avgrensede nabolag med særegne identiteter og kvaliteter. Kommunen setter sosial bærekraft som et premiss i fremtidig boligbygging der utforming av gode bo- og oppholdsmiljø er viktig for å sikre sosial bærekraft i en by med høy og rask befolkningsvekst (ibid, s. 66). I samfunnsdelen defineres sosial bærekraft i byutviklingen som et fenomen når byen dekker innbyggernes grunnleggende

---

<sup>12</sup> Taktskifte i klima- og miljøpolitikken, aktiv og bærekraftig kommune og sosialt bærekraftig by med like muligheter.

behov som arbeid, mulighet til å ta utdanning, trygghet, deltakelse i samfunnet, kulturopplevelser og å bo godt. Et sosialt bærekraftig samfunn fremmer sosial likhet, også geografisk (Ibid, s. 82).

Kunnskap og innovasjon er nøkkelen til fremtidig verdiskaping og velferd. Dette poenget fremheves av Oslo kommunes samfunnsdel, som også formidler at Oslo skal aktivt tilrettelegge for møteplasser og sikre areal for innovasjon og nytt næringsliv rundt byens fremste kunnskapsmiljøer (Oslo kommune, 2018b, s. 30). En smartere by fornyer og utvikler sine offentlige tjenester i samspill med innbyggerne, der framtidsrettede og tillitsbasert styring og ledelse, digitalisering og innovative anskaffelser skal prege hovedstaden. Videre forteller planen at byutviklingen skal legge til rette for et allsidig og konkurransedyktig næringsliv som sikrer verdiskapning og arbeidsplasser for alle. En dynamisk samfunnsutvikling gir mulighet for kunnskapsutvikling og innovasjon, og vil for mange sektorer også føre til endrede arealbehov. Oslo kommune skal stimulere til samlokalisering og tilrettelegge for ulike næringer (ibid, s.43).

Kommuneplanens arealdel legger rammer for den fysiske byen, og sikrer en bærekraftig og klimanøytral byutvikling som ivaretar og videreutvikler kommunens bymessige kvaliteter. Planen skal samtidig bidra til å sikre nødvendig areal for vekst i bolig- og næringsutviklingen samt sosial infrastruktur (Oslo kommune, 2015, s. 8). Byutviklingsstrategien presentert i samfunnsdelen ligger til grunn for arealdelen. Strategien bygger i stor grad på en videreføring av planlagt og pågående utvikling. For de ulike offentlige innsatsområdene, det vil si områder som betinger større grad av offentlig innsats for utvikling, er det valgt en prioritering i tråd med en "innenfra og ut" tilnærming. Denne tilnærmingen tilsier en offentlig satsning på byområder i randsonen til indre by, slik at disse kan oppnå en bedre bymessig karakter, i form av fysisk tetthet, funksjonell variasjon og "finmaskede" byromsstruktur. Strategien åpner for å nå mål knyttet til bærekraftig regional utvikling, attraktivitet, kvalitet og verdiskapning (ibid, s.12).

Oslo og Akershus fylkeskommune utarbeidet (2015) en felles regional plan for innovasjon og nyskapning med et perspektiv på over 10 år. Regional plan har som formål å gi et oppdatert bilde av fylkeskommunenes konkurranseevne og etablere føringer for hvordan fylkene kan være med på å styrke næringslivets internasjonale attraktivitet i samarbeid med forsknings- og kunnskapsmiljøet. I planen legges det vekt på at innovasjon først og fremst skjer gjennom samarbeid mellom ulike aktører i ulike sektorer (Akershus fylkeskommune, 2015).

Arkitekturpolitikk<sup>13</sup> (2020) for et bærekraftig samfunn er en viktig plattform for Oslo. Den skal i tillegg til å fremme og sikre arkitektoniske kvaliteter, være et verktøy for å fremme et bærekraftig samfunn. Politikken visjon og mål er å bidra til økt kvalitet i utforming av byens arkitektur og byrom. Arkitekturen skal gi gode rammer for menneskers liv, og samtidig fremme en god byutvikling der kvalitet, klima og mennesket står sentralt (Oslo kommune, 2020a, s. 3). Arkitekturpolitikken er delt inn i fire innsatsområder; A, B, C og D, og ti tilhørende mål. I mål 9 under innsatsområde D: *En by som mobiliserer til samskaping*, vektlegges det at i Oslo skal varig kvalitet og bærekraft være et fellesprosjekt. Kommunen må også gjøre grep for å senke terskelen mellom kommunen og det sivile samfunnet (Oslo kommune, 2020a, s. 51). Under dette målet er det fire tiltak som kan gjøres av kommunen for å oppnå mål 10<sup>14</sup>; 1) ivareta sosial og økologisk bærekraft når byen utvikles, 2) Sikre at bydelene og andre lokale aktører har kompetanse og mulighet til å bidra med lokale perspektiver og forslag i byutviklingsaker, 3) Gjennomføre innovative anskaffelser og arkitektkonkurranser som ivaretar sosiale og økologiske perspektiver, 4) Vise fram byøkologiske utviklingsprosjekter, som utforsker samspillet mellom mennesker og natur i byen (ibid).

### 1.4.3 Hensynssoner som sikkerhetsverktøy

Plan- og bygningsloven av 2008 har som formål å "*fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*". Loven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Dette skjer ved hjelp av hensynssoner, planbestemmelser og bestemmelser til arealformål og hensynssoner (KDP, 2022). Hensynssoner er bare ett av mange virkemidler, som sammen med arealformål, bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå lovens formål (Belalcazar og Grønning, 2018, s. 244). Prinsippet om at planlegging skal gi felles rammer for bruk og vern av ressurser, forutsetter presiseringer og krav som tydeliggjør forholdet mellom aktører. Kommuneplanens arealdel underbygger dette prinsippet (ibid, s. 225).

*Hensynssoner* ble innført med Plan- og bygningsloven fra 2008 for å sikre arealdelens rolle som en felles arena og planredskap. Innføringen av hensynssoner har bakgrunn i planlovutvalgets behov for en direkte og varig hjemmel i arealdelen. Slik kan man sikre ulike funksjoner som hensyn og restriksjoner som tidligere falt inn under bestemmelser om båndlegging (Belalcazar og Grønning, 2018, s. 225). Intensjonen var å samle ulike hensyn og restriksjoner i soner som går igjen på alle plannivå. En annen intensjon var å få en bedre

---

<sup>13</sup> Byrådets forslag til arkitekturpolitikk for Oslo ble vedtatt av Bystyret 26. februar 2020.

<sup>14</sup> Invitere innbyggerne til medvirkning i byutviklingen.



kobling mellom myndigheter som kan omfatte samme areal, og må derfor sees i sammenheng (NOU 2003: 14, s. 100-101). Hensynssonen skulle med andre ord sikre hensyn uavhengig av arealformål, samt forenkle og samordne.

Hensynssoner yter tre hovedfunksjoner som skal bidra til en bærekraftig utvikling, og som ivaretar flere av oppgavene i planlegging etter Plan- og bygningslovens § 3-1 (Belalcazar og Grønning, 2018, s. 244). Hensynssoner hjelper til med å løse juridiske utfordringer som kan oppstå i komplekse regelsystemer med sektorovergripende lover og særlover som påvirker hverandre. Sonene kan deles inn i tre hovedkategorier: hensynssoner som *resultatmål*, hensynssoner som *prosessmål* og hensynssoner som *kartsymbol og informasjonsmiddel* (ibid, s. 229). Dette spekteret av hensyn og kombinasjoner av resultatmål, prosessmål og formidling mellom aktører ved hjelp av plankart gjør hensynssoner til et flerfunksjonelt og utfordrende, men samtidig avgjørende verktøy (ibid).

I lovgivningen skiller det mellom arealformål og hensynssoner. Arealformål beskrives som en rendyrket kategorisering av enkeltbruk; som bolig, landbruk og transport. Hensynssonene derimot, skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for arealbruken. Den ene kan forstås som en teknikk for enkeltbrukssonering, og den andre som en teknikk for ytelsesbasert sonedeling (Belalcazar, 2017). Belalcazar og Grønning presenterer en analytisk fremstilling av hvordan plan- og bygningslovens hensynssoner muliggjør en utøvelse av kontroll som går utover flere arealformål, og som ikke kan reduseres til klassifisering av enkeltbruk (Belalcazar og Grønning, 2018, s. 235). Tabell 1 gjør det mulig å identifisere hva som kjennetegner denne måten å styre utviklingen på. For det første viser tabellen at de ulike hensynssonene har ulike egenskaper, med tanke på hvordan styring skal utøves. For det andre viser den hvordan hensynssoner som virkemiddel kan sikre et nødvendig handlingsrom. For det tredje gir tabellen et bilde av hvilke metoder som kan utøves, altså hvordan man gjennom planlegging og utøvelse av myndigheten på grunnlag av planen kan gå fram for å styre arealbruken (ibid, s.234).

	Hensyn	Informasjon	Rettsvirkning	Hjemmel	Egenskap
A	Sikring, fare, støy	Faresak, miljørisiko	<b>Bestemmelser:</b> Forbud mot / vilkår for tiltak/virksomheter	Pbl. §§ 1-5, 11-8a), 12-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restriksjon</li> <li>Vilkår</li> </ul>
B	Infrastruktur	Angitt type infrastruktur	<b>Bestemmelser:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, i form av forbud mot/påbud om angitte løsninger eller rekkefølge i utbyggingen.</li> </ul>	Pbl. §§ 11-8c), 11-9 nr.3 og 4, 12-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restriksjon</li> <li>Krav</li> </ul>
C	Særlige hensyn	<b>Henvising til:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>LNF-R</li> <li>Mineralressurs</li> <li>Grønnstruktur</li> <li>Landskap</li> </ul> <b>Synliggjøring av:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturmiljø</li> <li>Kulturmiljø</li> </ul>	<b>Retningslinjer:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrensinger av virksomhet og vilkår for tiltak</li> <li>Hvilke hensyn vektlegges ved annen lovgivning</li> </ul> <b>Bestemmelser:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hindre forringelse av verneverdier i randsonen av nasjonalparker /landscapsvernområder</li> </ul>	Pbl. §§ 11-8c), 12-6 samt kommunens myndighet etter vedkommende særlov (nml., kulml., jl. Osv.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restriksjon</li> <li>Vilkår</li> <li>Synopsis</li> <li>Kopling</li> </ul>
D	Båndlegging	<b>Angitt område:</b> Med henvising til rettsgrunnlag eller i påvente av vedtak	<b>Bestemmelse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vedtatt båndlegging</li> <li>I påvente av vedtak er båndleggingen tidsbegrenset til fire år, men kan forlenges med fire år</li> </ul>	Pbl. §§ 11-8d), 12-6 eller andre typer lover med virkning på arealene.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restriksjon</li> <li>Pusterom</li> <li>Kopling</li> </ul>
E	<b>Felles planlegging</b>  <b>Omforming Fornyelse</b>	<b>Sammenheng:</b> Flere eiendommer Særlig samarbeid- eller eierformer  <b>Område for særskilt planlegging:</b> Omdanne, formgi og videreutvikle	<b>Bestemmelse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flere eiendommer skal undergis felles planlegging</li> <li>Særskilte gjennomføringsvirkemidler</li> <li>Løsninger med forbud, påbud og krav for vann, avløp og transport</li> </ul>	Pbl. §§ 11-8e), 11-9 nr.3, 12-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restriksjon</li> <li>Krav</li> <li>Synopsis</li> </ul>
F	Gjeldene reguleringsplan	<b>Henvising til:</b> Annen plan innenfor områder	<b>Bestemmelse:</b> Annen plan skal gjelde uendret	Pbl. §§ 11-8f), 12-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kopling</li> </ul>

Tabell 1: Inspirasjon hentet fra Belalcazar & Grønning (2018, s.235). Egenprodusert tabell.

Studiens avgrensning omfatter Økern, som faller under hensynssone med krav om felles planlegging. Hensynssone med krav om felles planlegging faller under bokstav E i tabell 1 (Belalcazar og Grønning, 2018, s.234). Hensynssone bokstav E omfatter to ulike problemstillinger. For det første åpner den for å stille krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer. For det andre synliggjøres og defineres en tilpasning av bruk gjennom omforming og fornyelse. For å håndtere slike problemstillinger gir plan- og bygningsloven virkemidler gjennom hjemler for bestemmelser som kan sikre gjennomføring, pålegge samarbeid om planlegging og stille krav til rekkefølge og særskilte løsninger. Dermed har denne hensynssonen restriktive og synoptiske egenskaper, i tillegg til at den kan stille krav (ibid, s. 235).

#### 1.4.4 Uformelle arealplaner utenfor Plan- og bygningsloven

En veiledende prinsipplan for offentlig rom (VPOR) er et retningsgivende dokument skapt av Oslo kommune for å styre utviklingen i større områder med flere eiere og reguleringsplaner. Selv om den ikke er en del av planhierarkiet i Plan- og bygningsloven, har den politisk forankring. VPORens mål er å klargjøre og formidle nødvendige tiltak i offentlig rom for områdets utvikling, og sikre en samlet tilnærming for fremtidig utvikling.

Dette gir et fundament for koordinering mellom offentlige tiltak og individuelle byggeprosjekter (Oslo kommune, 2014). Ifølge Oslo kommune har VPOR en større grad av åpenhet enn et internt veiledende dokument ville hatt, og gir dermed en økt forutsigbarhet for utbyggere og grunnlag for rekkefølgebestemmelser. Dette bidrar til å gi føringer på hvordan enkelte prosjekter bør forholde seg til helheten (Hanssen og Skogheim, 2019a, s.22).

De ikke juridiske planene blir brukt til å legge rammer for fysiske utbyggingsmønstre og koordinere byrdefordelingen og reguleringsplaner innenfor et område (ibid). Ifølge Kolstø og Kronberg (2017) brukes VPOR som verktøy for å få til sammenheng mellom de mange enkeltprosjektene i et område slik at utviklingen skjer på en helhetlig måte og får de funksjonene som trengs.



Figur 10: Viser VPORene i Hovinbyen. Egenprodusert illustrasjon.

## 1.5 Tidligere forskning

I sammenheng med de ulike aspektene av vårt tema; sosial bærekraft, byliv, innovasjon og strategisk samarbeid, fant vi flere masteroppgaver og vitenskapelige artikler som var relevante. I det følgende delkapittelet skal vi presentere de relevante funnene fra tidligere forskning. De har vært bidragsgivende til å vinkle studien, og finne kunnskapshull vi har kunnet bidra til å utforske.

En sentral masteroppgave er *Tabula plena-urbanisme - en mulighet for sosial bærekraft i byutvikling?* skrevet av Ingvild Tjønneland på AHO (2021). Hun undersøker flere aspekter ved bærekraftig byutvikling, og ser spesifikt på om eksisterende bygninger også kan brukes til sosialt bærekraftig byutvikling. Ved å ta utgangspunkt i to byutviklingsprosjekter i Hovinbyen, ser hun nærmere på hva som kan øke forståelse for sosial bærekraft. Hun ser også nærmere på betydningen av begrepene *urbs* and *civitas*, og setter dem i sammenheng med den sosiale bærekraften. En annet aspekt hun går inn på er sammenhengen mellom sosial bærekraft og medvirkning.

*Styring av arealutvikling på områdenivå*, skrevet av Gro Sandkjær Hanssen og Ragnhild Skogheim (2019), for By- og regionforskinginstituttet NIBR, har også vært viktig. Artikkelen diskuterer implikasjonene av bruk av formelle og uformelle arealplanverktøy på områdenivå. Videre diskuteres tiltak som gir bedre strategiske rammer for styring av arealutvikling på områdenivå, og grunnlag for en forutsigbar byrdefordeling ved etablering av offentlig infrastruktur. For strategisk områdestyring ble behovet for et omforent visjonsdokument, hvor flere aktører enn kommunen har bidratt til å forme visjonen, trukket frem. Dette må sikres gjennom involvering av private, offentlige og sivile aktører. Bedre rammer for strategisk områdestyring springer ut fra et behov for byrdefordeling når det gjelder investeringer, som fordrer et plankrav. Flere aktører argumenterer her for at kostnadssiden i større grad må sammenstilles med inntektssiden.

Elias Eiborg Heiberg og Ludvig Nordby (2022), undersøker i sin masteroppgave fra NMBU; *Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?* De peker på hvordan fraværet av samarbeid mellom eiendomsutviklere er en utfordring når det kommer til å skape levende sentrum. Oppgaven søker å se eiendomsutvikling fra et nytt perspektiv, og forstå hvilke faktorer som gjør at enkelte utviklere lykkes med å skape liv i byen, på tross av bosetting utenfor sentrum og med konkurranse fra både eksterne kjøpesentre og netthandel. Gjennom å utvikle sentrum til et attraktivt sted for opplevelsen av urbant liv, ved å skape konsepter som trekker publikum og utforme fasader og byrom av høy kvalitet som innbyr til opphold, viser funnene at eiendomsutviklere med lokal markedsforståelse og et langsiktig perspektiv gjennom konseptutvikling og vennlig arkitektur kan vitalisere bysentrum.

I en masteroppgave fra NMBU som omhandler eiendomsutvikling, innovasjon og bærekraft, skriver Mirjeta Zagragja og Julie Sybille Vestum Stensrud (2023), om sosial bærekraft i eiendomsutvikling. De ser nærmere på hvordan større byggeprosjekter kan utvikles på en bærekraftig måte, med spesielt fokus på det sosiale aspektet. De trekker frem ulike sosialt bærekraftige virkemidler som skal være med på å skape et løft i sentrumsområder. Videre ser de nærmere på hvordan områdeløft, med fokus på sosial bærekraft, kan gjennomføres med rot i Oslo kommune sine planer for et område.

En annen masteroppgave fra UiO som har vært sentral er; *Sosial bærekraft - en nisje i dagens byutvikling?* En kvalitativ casestudie av sosial bærekraftig utvikling i transformasjonen av Vollebekk i Oslo, skrevet av Ingrid Eid Rindebæk (2021). Studien omhandler hvilke strategier og virkemidler som blir benyttet for å skape en sosialt bærekraftig byutvikling av Vollebekk. Området sees i sammenheng med satsingen i Hovinbyen. Hun

ser nærmere på hvordan private utviklere, gjennom samarbeid kan skape et sosialt bærekraftig område. Videre ser hun også på hvordan tiltak som fremmer samhold kan være med på å skape byliv. Studien retter seg mot bærekraftig utvikling i byer, og hvordan underliggende samfunnsstruktur påvirker resultatet av bærekraftig utvikling.

En undersøkelse gjennomført av Rambøll (2018), på oppdrag fra DOGA, *Innovasjon, verdiskapning og bærekraftig byutvikling - innspill til utvikling av bedre byer og tettsteder*, har også vært viktig bakgrunn for studien. Målet med dette prosjektet var å utforske sammenhengene mellom begrepene bærekraftig byutvikling, innovasjon og verdiskapning. På den andre siden har prosjektet hatt som formål å utarbeide en innovasjonsprosess for bærekraftig byutvikling og verdiskapning. Dette resulterte i en rapport som har hensikt til å være til nytte for aktører, og spesielt kommuner, som arbeider med bærekraftig byutvikling.

Annen forskning som har vært viktig for studien, er Innovasjonsbarometerene til både Direktoratet for forvaltning og IKT (Difi) (2018) og Kommunesektorens interesseorganisasjon (KS) (2018). Difi sitt barometer viser en rekke funn på strategisk nivå, blant annet hvordan samarbeid henger sammen med innovasjon, og hva som gir motivasjon til å investere i innovasjonsarbeidet. KS sitt barometer er med på å sette rammene for innovasjon, og hva som skal til for å oppnå innovasjon, herunder hvorfor det er hensiktsmessig.

En viktig forskning, har vært "*Fra sentrumsdød til sentrumsglød*", av Guri Mette Vestby (2018). Dette er en kvalitativ følgeevaluering av pilotprosjekter i Lærdal, Arendal og Tromsø, for å aktivere tomme lokaler og skape liv i halvdøde sentrumsområder. Det som analyseres er hva som er gode grep, barrierer, arbeids- og samarbeidsmåter og hva slags nyskapende aktiviteter og virksomheter som er satt i gang.

En annen viktig masteroppgave ved NMBU var, "*Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi*" skrevet av Helene Drechsler og Gunhild Eline Torvik (2023). De ser på hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker aktører i eiendomsbransjen. De ser nærmere på hvilke tiltak som må til for å oppfylle FN's bærekraftsmål. De har snakket med aktører i bransjen om rapportering av taksonomi, og her blir temaet med sosial taksonomi tatt opp. Dette ga oss inspirasjon til å se nærmere på sosial taksonomi, men som vi valgte å ikke gå videre med. Oppgaven var likevel relevant da den så mye på bærekraft, og hvordan aktører i bransjen arbeider med det.

Masteroppgaven "Skape et levende Arendal", skrevet av Vanessa Vindvik (2017) ved NMBU var også relevant. Arendal er en sørlandsby som forsøker å være en levende og bærekraftig by. Til tross for det kan byen vurderes å ha visse kritiske utviklingstrekk som mulig kan utfordre og svekke et levende bysentrum. Oppgaven redegjør for kriterier som bør oppfylles for at en by kan betegnes som levende. Gjennom dokumenter, intervjuer og observasjoner, søker Vindvik å finne ut hvilke faktorer som skal til for å skape et levende sentrum.

Gjennom å analysere tidligere forskning innenfor studiens tematikk, gir det oss et innblikk i utfordringer og muligheter knyttet til bærekraftig byutvikling. Sentrale funn peker mot en gjennomgående forståelse av at sosial bærekraft er avgjørende for en vellykket byutvikling. Studiene fremhever nødvendigheten av å integrere sosial bærekraft i planleggingsprosessen, og dette kan oppnås gjennom et tett samarbeid mellom aktører. Samtidig understrekes viktigheten av strategisk områdestyring, hvor samarbeid og involvering av ulike interessenter er nøkkelfaktorer for å sikre en rettferdig byrdefordeling og utvikle områder helhetlig med et langsiktig perspektiv. Studiene vektlegger eiendomsutviklingens rolle i å skape byliv, hvor lokal markedsforståelse, konseptutvikling og utforming av byrom fremheves som sentrale faktorer. Studiene understreker betydningen av et integrert og helhetlig perspektiv på bærekraftig byutvikling, hvor samarbeid, involvering, innovasjon og sosiale hensyn går hånd i hånd for å skape byliv.

## 1.6 Problemstilling

Ut ifra bakgrunnen som er presentert, ønsker vi å undersøke hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune kan føre til økt byliv. Gjennom studien ønsker vi å belyse de ulike sidene ved samarbeid og byliv; herunder sosial bærekraft og innovasjon som fokusområde. Vi har dermed utformet følgende problemstilling:

*Hvordan påvirker strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune økt byliv i transformasjonsområder? Med case på Økern.*

For å kunne besvare problemstillingen, har vi valgt å utarbeide tre forskningsspørsmål. Til disse forskningsspørsmålene har vi utarbeidet tilhørende delspørsmål, som vil være med å svare på problemstillingen. Disse spørsmålene er fremstilt på bakgrunn av tidligere forskning og delkapittel 1.2-1.4.

Hvordan kommunens planer legger opp til forutsigbarhet og fleksibilitet kan påvirke hvordan samarbeidet for et område gjennomføres. Det vil derfor være interessant å se nærmere på hvordan områdets kompleksitet og forutsigbarhet påvirker samarbeidet mellom grunneier og kommune. Vi ønsker også å se på aspektene ved strategisk planlegging for å øke mulighetsrommet for byliv. For å kunne se hvordan dette samarbeidet gjennomføres har vi valgt å sette forskningsspørsmål 1, med tilhørende delspørsmål.

### *Forskningsspørsmål 1*

Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibiliteten mellom grunneier og Oslo kommune samarbeidet?

#### *Delspørsmål*

1. Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibilitet Oslo kommunes planverktøy som VPOR, hensynssoner og strategisk plan samarbeidet mellom de private og offentlige aktørene?
2. Hvordan påvirker dialogen mellom grunneier og Oslo kommune forutsigbarheten i pågående plansaker på Økern?

Videre vil det være interessant å se nærmere på det sosialt bærekraftige aspektet av transformasjonsprosjekter. Vi ønsker å undersøke både hvordan de eksisterende strukturene ved case området oppleves med tanke på sosial bærekraft, men også hvilke insentiver som finnes ved å investere økonomisk i sosial bærekraft. Dette har utledet forskningsspørsmål 2, med tilhørende delspørsmål.

### *Forskningsspørsmål 2*

Hvilke strategier brukes for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter?

#### *Delspørsmål*

1. Hvordan påvirker områdemodning av de eksisterende og nye fysiske strukturene utforming og opplevelse av sosial bærekraft?
2. Hvilke argumenter finnes for å strategisk programmere funksjoner og investere økonomisk i sosial bærekraft for økt byliv?

Videre vil det være interessant å se på tilretteleggingen for innovasjon ved transformasjonsprosjekter. Vi ønsker å undersøke om det er mulighetsrom i kommunens planer for innovasjon. Vi ønsker også å undersøke hvilke prosesser som kan være med på å utløse innovasjon. Dette har utledet forskningsspørsmål 3, med tilhørende delspørsmål.

### Forskningsspørsmål 3

Hvilke strategier brukes for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsprosjekter?

#### Delspørsmål

1. Hvordan tilrettelegger kommunens planer for et mulighetsrom for innovasjon i transformasjonsområder som Økern?
2. Hva slags prosesser utløses ved innovativt samarbeid som transformeringen av Økern?

## 1.7 Avgrensning

I dette kapitlet vil vi definere og avgrense teorigrunnet og valg av case, basert på spørsmålene i studien. Strategisk samarbeid, sosial bærekraft og innovasjon er store og omfattende tema. Arbeidet med studien har derfor vært avhengig av å foreta avgrensninger, også for å gjøre forskningen prøvbar. Avgrensningene knytter seg til tid og sted, aktører, problemstilling og teori. Følgende vil vi redegjøre og begrunne for avgrensningene som tas gjennom studiet.

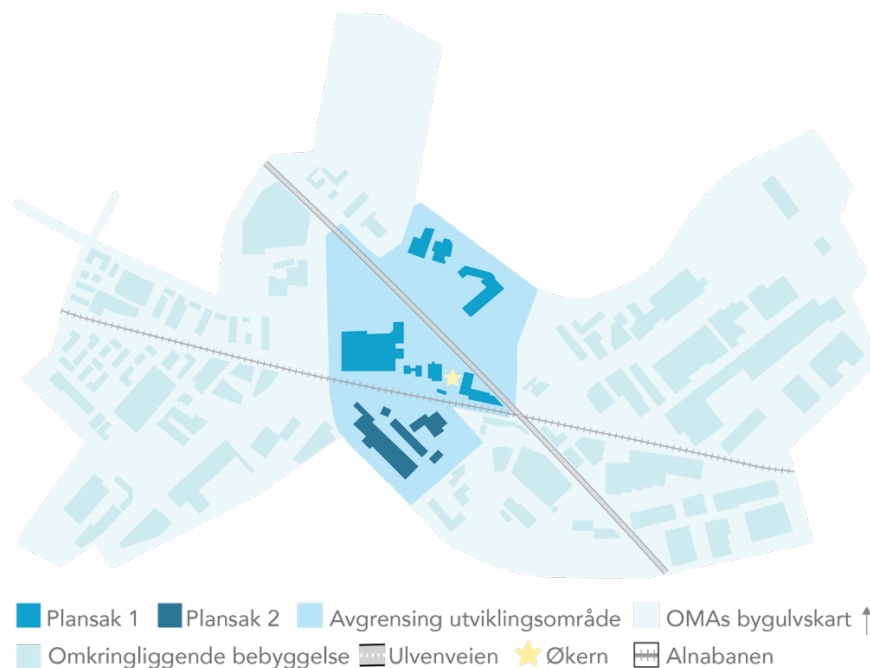
Plansaker tilknyttet caseområdet levetid og tidslinje er et viktig moment i drøftelsen av forskningsspørsmålene. Tidsmessig vil studien ta utgangspunkt i både fortid, nåtid og fremtid, og se på en utvikling i plansaker fra 2016 og frem til innlevering av masteroppgaven i mai 2024. Problemstillingen er satt i en fremtidig kontekst, der ønsker vi å bruke fortidens og nåtidens erfaringer for å vurdere hvordan byliv kan ivaretas i fremtidige transformasjonsområder gjennom samarbeid. Planprosessen og eiendomsutvikling er tidkrevende, så avgrensning av tid er viktig.

Videre avgrenses oppgaven geografisk til Hovinbyen i Oslo, med case på Økern. Omforming og transformasjon av Hovinbyen ble i kommuneplanen fra 2015 utpekt som et av de viktigste arealgrepene og satsingsområdene for å utvikle kommunens behov for nye flerfunksjonelle bolig- og næringsområder på en miljøvennlig måte (Oslo kommune, 2018c). Økern er tidlig definert som en sentrumssatsing, allerede i kommuneplanen fra 2004 "Oslo mot 2020" (Oslo kommune, 2004). I kommuneplanen fra 2008 *Oslo mot 2025*, presiseres det at Økern har et særlig godt potensial for videre utvikling (Oslo kommune, 2008). Juni (2023b) la Plan- og bygningsetaten i Oslo frem forslag til ny arealdel til kommuneplanen ut på høring, der Økern både foreslås som utviklingsområde med sentrumsformål (U2) og blir inkludert i utvidelsen av grensen til indre by. Dette er en viktig utvikling å presisere i avgrensningen, da studiens tema har en fysisk kontekst i et bysentrum. Store deler av Hovinbyen faller også under hensynssone med krav om felles planlegging (H-810),



som også var et viktig moment i utvalget av en geografisk avgrensning. Hensynssonen var relevant å inkludere da den krever samarbeid og dialog mellom grunneiere og kommune for en helhetlig områdeutvikling. Avgrensingen til Økern følger OMAs områdeforum for Stor-Økern sitt bygulvskart (OMA, 2021). Vi har avgrenset dette med å fokusere på pågående plansaker rundt Økern T som kollektivknutepunkt og sentrumsområde. Vi har delvis fulgt avgrensingen til utviklingsområdet U2 definert i forslaget til Oslo kommunes nye KPA<sup>15</sup>, men har valgt å bruke OMAs bygulvskart med hovedfokus på sakene rundt Økern T, da U2 per tid ikke er vedtatt. For å spisse oppgaven har vi valgt å knytte forskningen til enkelte aktører, herunder grunneiere/forslagsstillere og kommunale saksbehandlere. Disse er valgt som følge av tilhørighet til den geografiske avgrensingen og andre utvalgskriterier som presenteres i kapittel 3. Vi har også valgt å rette hovedfokuset mot disse aktørene da det er samarbeidet og dialogen dem imellom vi er interessert i, sett i lys av problemstillingen og tematikken. Med bakgrunn i intervjuobjektene kunnskap og tilhørighet om både Økern og de enkelte plansakene, har det vært naturlig å inkludere aktørene. Grunneierne som er inkludert og intervjuet er forslagsstillere, grunneiere og prosjektdirektører i enkelte prosjekter rundt Økern T.

Figur 11 viser et kart som synliggjør situasjonen på caseområdet mellom aktørene, området og plansakene som nevnes gjennom studien.



Figur 11: Geografisk områdeavgrensning med plansaker på Økern. Egenprodusert illustrasjon.

<sup>15</sup> KPA er en forkortelse for kommuneplanens arealdel.

For å kunne drøfte og forstå empirien som skal innhentes, vil vi ta utgangspunkt i et teoretisk grunnlag som tar for seg de tre hovedfeltene som undersøkes i studiet; strategisk samarbeid, sosial bærekraft og innovasjon. På bakgrunn av dette har vi valgt teori om strategisk og inkrementalistisk teori, som blant annet går inn på samarbeid og forutsigbarhet i byutvikling. Vi har også inkludert teori om sosial bærekraft og innovasjon som går inn på økonomisk investeringsvillighet, mulighetsrom i plan, og innovasjon i planlegging.

Gjennom oppgaven tar vi utgangspunkt i *tre definisjoner* innenfor hvert hovedfelt som undersøkes.

### Strategisk planlegging

↓

*“En metode eller plan valgt for å oppnå et ønsket resultat. Fem pilarer skal vurderes når det gjelder strategi; plan, taktikk, mønster, posisjon eller perspektiv”*  
Henry Mintzenberg (1994)

### Sosial bærekraft

↓

*“En prosess som bidrar til å forbedre livskvaliteten i lokalsamfunn. Sosial bærekraft gir en livsforbedrende tilstand i samfunnet, og er en prosess i samfunn som kan oppnå denne tilstanden”*  
Stephen McKenzie (2004)

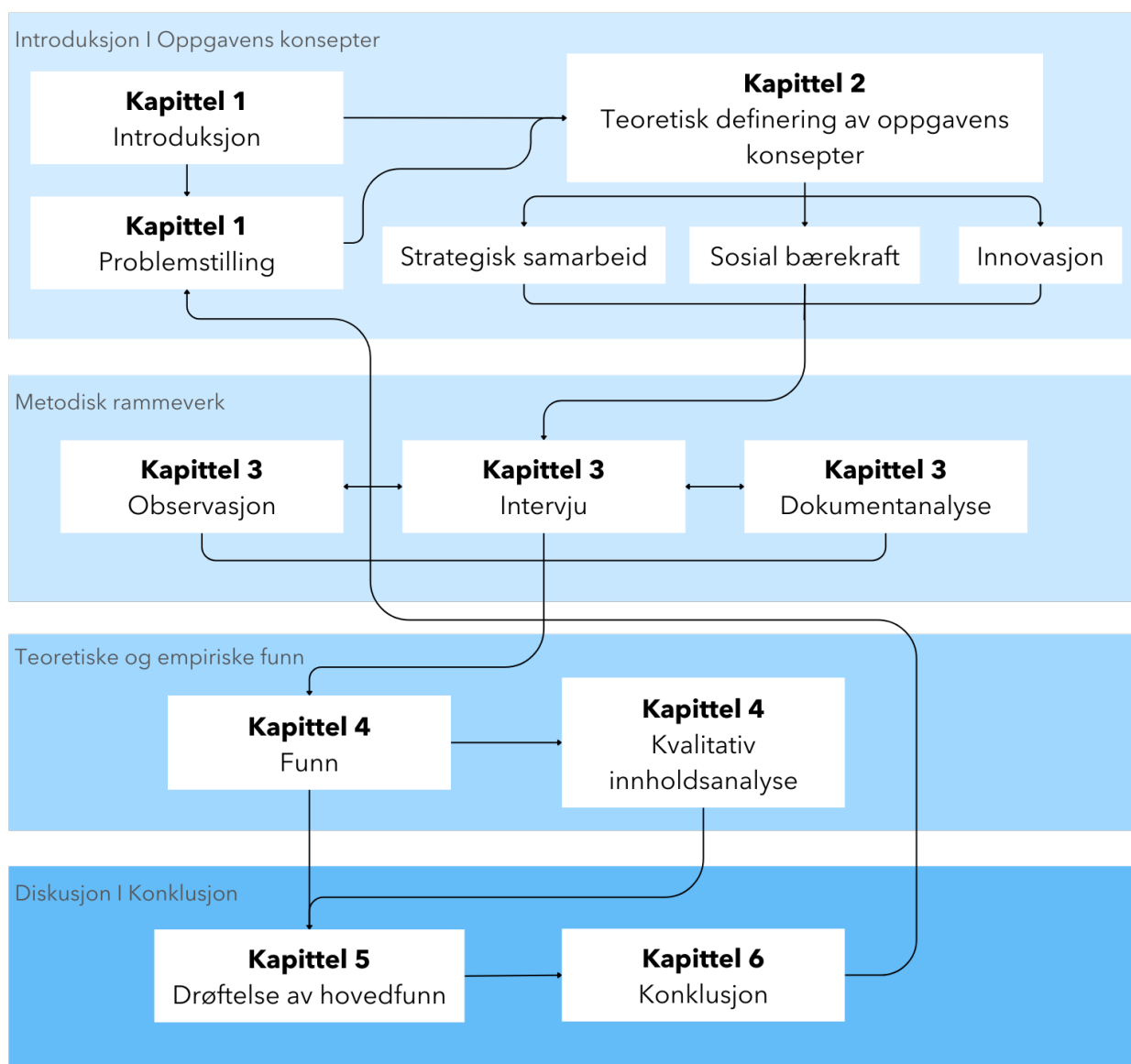
### Innovasjon

↓

*“En drivkraft for økonomisk utvikling samt endring, og definerer det som nye kombinasjoner av eksisterende ressurser og kunnskap, som vil resultere i en kommersiell verdiskapning”*  
Joseph Schumpeter (1934)

## 1.8 Studiens struktur

Denne studien er inndelt i 6 kapitler. Kapittel 1 gir oversikt over valg av tema, formål med studien, teoribakgrunn, tidligere forskning og problemstillingen med forskningsspørsmål. Kapittel 2 gir en oversikt over det teoretiske rammeverket. Kapittel 3 redegjør for oppgavens metodiske tilnærming, og gjennomgang av fremgangsmåten for datainnhenting. Kapittel 4 presenterer empirien. Kapittel 5 inneholder oppsummering og drøftelser som omfatter av viktigste funn, satt i sammenheng med teori. Avslutningsvis inneholder kapittel 6 besvarelse av problemstillingen og tema. Herunder fremkommer også refleksjon over eget arbeid, studiens overførbarhet, og forslag til videre forskning.



Figur 12: Viser oppgavens struktur. Egenprodusert illustrasjon.

# 2

## Teori

**2.1 Strategisk samarbeid og planlegging**

**2.2 Sosial bærekraft i byutvikling**

**2.3 Innovasjon i byutvikling**

**2.4 Teoretiske synteser**

## Kapittel 2: Teori

I dette kapitlet presenteres relevant teori for å besvare problemstillingen: *hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune kan skape byliv, med case på Økern*. Innledningsvis introduserer vi strategisk planlegging og samarbeid. Videre vil vi presentere teori som redegjør begrepene sosial bærekraft og innovasjon. Avslutningsvis vil vi presentere synteser av hovedkonseptene i teorien som danner grunnlaget for betraktningsspektivet videre i studien.

### 2.1 Strategisk samarbeid og planlegging

Strategisk planlegging ble først introdusert på 60-tallet som en måte å styrke konkurransevnen til selskaper. Metoden ble videreutviklet av planleggere for å skape de beste strategiene for fysisk planlegging (Mintzberg, 1994). De siste årene har planlitteraturen og praksisfeltet opplevd en *strategisk vending*, hvor planlegging anses som et strategisk styringsverktøy. Når planer kalles strategiske, er de gjerne grunnlag for å kunne fatte beslutninger for en ønsket fremtid (Ringholm og Hofstad, 2018). Strategisk planlegging er også selektivt da det dreier seg om politiske prioriteringer og interesseavklaringer (Hanssen og Skogheim, 2019, s.15). I dette delkapittelet presenteres planteori tilknyttet strategisk samarbeid og planlegging, som et viktig felt i studiens avgrensning.

#### 2.1.1 Innledning

*“Byutvikling skal ikke reduseres til byplanlegging, lovhjemler og prosess alene; det er først og fremst et politisk spørsmål. Planleggingen av byen bør tuftes på en visjon for byen og for samfunnet, og ikke først og fremst i det juridiske og planleggingstekniske” - Gilles Pinson*

Pinson peker på hvordan en strategisk tilnærming til fortetting og transformasjon også tillegger offentlige aktører og beslutningstakere et større ansvar for tilrettelegging og ledelse i replanleggingsprosesser<sup>16</sup> (Folde & Ellefsen, 2022, s. 11). Den moderne byplanleggingens fysiske byutvikling er ofte avhengig av samarbeid og koordinering mellom private og offentlige aktører. Planlegging er en del av det offentlige myndigheters styringsverktøy. En viktig del av dette verktøyet er Plan- og bygningsloven som setter rammer både for planleggingsprosessen og planens innhold. Loven foreskriver at kommunene skal drive kontinuerlig planlegging med hensikt å samordne fysisk, økonomisk, sosial, estetisk og kulturell utvikling. Kommuneplanen

---

<sup>16</sup> Kommunenes tilrettelegging for at endringer i form av transformasjon og fortetting kan finne sted kalles "replanlegging".

skal videre ha en langsiktig del med mål for kommunens utvikling og retningslinjer for sektorplanleggingen, samt en arealdel for planlegging og forvaltning av areal og naturressurser (Farsund og Leknes, 2010, s. 95-96). Arealdelen fastsetter rammene for utviklingen, men den påvirkes også av eiendomsutviklernes private reguleringsforslag og samarbeid mellom kommune og privat sektor på kommunedelplannivå (ibid, 2010, s. 96). Arealdelen er alene ikke nok for å foreta denne forvaltningen, slik det skjer ved hjelp av et hierarki av kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (Salvesen, 2006).

Transformasjonsområder krever ofte store investeringer i infrastruktur, tilpasning til fysiske strukturer og miljø for å kunne håndtere økt aktivitet og befolkningstetthet (Nordahl et al., 2011, s.150). Offentlig-privat samarbeid har vokst frem for å møte disse utfordringene. Byutviklingen har endret karakter fra å være en offentlig styrt og planlagt utbygging på ubebygde areal, til å bli en fragmentert transformasjon av tidligere bebygde områder (Farsund og Leknes, 2010, s.96). Farsund og Leknes mener at planmyndighetene har blitt deltaker i et "spill", som ofte innbefatter eiendomsinvestorer som tar initiativ til regulerings- og utbyggingsløsninger (ibid). I slike situasjoner er det ikke uvanlig at det etableres prosjektbaserte styringsnettverk med offentlig og privat deltakelse, med stor innflytelse på utbyggingen (ibid).

*Strategisk planlegging* er et begrep knyttet til verktøy og betrakningsmåter for å takle omdanning, transformasjon og forettingsprosesser i byutviklingen. Begrepet har de siste årene blitt hyppigere brukt for å beskrive samarbeidsmåter for å møte komplekse planproblemer på tvers av sektorer (Folde og Ellefsen, 2022, s. 8-11). Det som betegnes som en *strategisk vending* dreier seg om å sikre gode helhetsløsninger, langsiktige hensyn og samfunnsøkonomisk effektivitet og samtidig ivareta behov for raske og forutsigbare avgjørelser for private og offentlige interessenter (Hanssen og Skogheim, 2019a, s.15). Slik planlegging skal trekke inn et bredt spekter av relevante aktører, samtidig som man må sikre faglig kontroll og forankring i politiske institusjoner (ibid).

### **2.1.2 Strategisk byutvikling i dag**

Mintzberg (1994) mente at planleggernes bidrag til strategisk planlegging bør ligge rundt prosessen for å lage strategier, fremfor å være en del av den. Planleggeren skal bidra med formelle analyser og data for å utvide horisonten, fremfor spesifikke svar eller mål. Ved å oppmuntre til strategitenkning og visjoner, fungerer programmering av strategier som steg for å virkeliggjøre visjonene. Strategisk planlegging består av kreativitet og intuisjon. Dersom en plan skal gi ønsket utfall beror den i stor grad på planen, men også

offentlige og private aktører samt politiske synspunkt som påvirker hvordan planprosessene imøtekommer ønskede utfall. Bruk av strategisk planlegging beror også på at forutsigbarhet er mulig, at de bak strategien kan være objektive og formalisere prosessen rundt laging av strategi (Mintzberg, 1994). Albrecht (2004) mener det kan være vanskelig å definere den mest egnede metoden for strategisk planlegging, men at slike planer må ha klart definerte rammer for handlinger, som kan bli analysert for deres muligheter som bidrag i senere beslutningsprosesser. Strategisk planlegging er derfor ikke et enkelt konsept, prosedyre eller verktøy. Det er flere metoder som må skreddersys og tilpasses til den enkelte og komplekse situasjonen (Albrecht, 2004).

Politiske føringer og effektiv arealbruk gjør at fortetting og transformasjon er styrende for by- og stedsutviklingen. Transformasjon og fortetting er kompleks og medfører prosesser hvor ulike aktører og sektorinteresser i offentlig, privat og frivillig sektor drar i forskjellige retninger og følger ulike tidslinjer (Folde og Ellefsen, 2022, s.8). I Norge er det utviklet flere metoder for å strategisk håndtere fortetting og transformasjonsprosesser (ibid, s.9). Rolf Jensen lanserte i 1981 begrepet *forhandlingsplanlegging* som en idé for generell videreutvikling og fornyelse av arealplanlegging (Farsund og Leknes, 2010). I forhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven vil forhandlingsplanlegging innebære betydelig mer innflytelse for deltakerne enn det som forutsettes i bestemmelsene om medvirkning og deltakelse (ibid).

### **2.1.3 Oslomodellen og etablerte samarbeid**

Samarbeidsmodeller og praksis innenfor styrking av sentrumsområder og byutvikling er varierende, og må tilpasses forutsetninger og ressurser til den enkelte by. Denne prosessen er kompleks, og krever grundige analyser og tilpasninger på bakgrunn av lokale forhold.

Gjennom de siste tiårene har det vært en økning i samarbeid mellom offentlig og privat sektor om produkter og tjenester. En offentlig tjeneste utvikles og/eller drives av private etter forespørsel fra det offentlige, der risiko fordeles mellom sektorene (KPMG, 2009, s.4). Offentlig Privat Samarbeid (OPS) kan defineres som et samarbeid mellom offentlig og privat sektor, og stammer fra det etablerte internasjonale partnerskapet mellom næringslivet og det offentlige kalt Public Private Partnership (PPP) (ibid). Hensikten er ofte at en tjeneste eller produkt utvikles, finansieres og/eller drives av private, hvor det offentlige er ansvarlig for tilgjengelighet av tjenesten (ibid, s.9). OPS er ofte knyttet til infrastrukturer som veier, gatebelysning, skoler og utearealer. Det betyr at den private part er ansvarlig for å finne den mest hensiktsmessige måten å



produsere tjenesten på, reise kapital, gjennomføre utbyggingen og deretter vedlikeholde og drive fasilitetene (ibid, s. 5).

Dagens byutvikling i større byer foregår hovedsakelig som fortetting i bebygde områder og i transformasjonsområder som omdannes fra næringsvirksomhet til boligområder (Hanssen og Skogheim, 2019a, s. 17). Det meste av utviklingen skjer gjennom innsendte (private) detaljreguleringsplaner. Byens fysiske oppgradering og utvikling fordrer et godt samarbeid mellom kommunen og de private utbyggerne (Vibe, 2015). For å kunne håndtere utbyggingstempoet skjer ofte avklaringen av de overordnede planrammene og behandlingen av enkeltreguleringsplaner delvis parallelt. Samtidig må disse partnerskapene foregå på en måte som sikrer rask gjennomføring så snart reguleringsplanene er vedtatt. For å håndtere og styre denne prosjektbaserte byutviklingen, har Oslos planmyndigheter utviklet et uformelt program for planlegging som ikke er juridisk bindende, kalt Oslomodellen (ibid). Ifølge Fausa (2018, s.17) fungerer modellen som et strategisk rammeverk for senere og mer detaljerte planer for utvikling i prioriterte områder. Denne typen uformell planlegging, skal lede til en mer fleksibel metode for regulering. Oslo modellen består blant annet av et utvidet planprogram og veiledende planer for offentlige rom (VPOR). Gjennom denne type planlegging, skal det føre til en mer fleksibel metode for reguleringer, både for utbygger og kommune (ibid).

#### **2.1.4 Formelle og uformelle planverktøy i strategisk planlegging**

I senere år er det utviklet konkrete planverktøy for å sikre en mer strategisk tilnærming til planleggingen. Av slike verktøy har særlig *veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)* hatt gjennomslag (Folde og Ellefsen, 2022). Styrken til VPOR er at den, som et uformelt planverktøy, kan legge ikke-bindende føringer for å ivareta felles interesser om romlige hierarkier og arealbruk på områdenivå. VPOR er ment for å samordne private planer og byggesaker rundt et felles prosjekt for et område, og danner grunnlag for utbyggingsavtaler. Ved slike veiledende planer kan utbygger få en konkret tiltaksplan å samhandle om, samtidig som det enda er rom for endringer som ikke går på tvers av den grunnleggende ideen (ibid). Planen kan derfor skape en balanse mellom kommunens ulike roller og interesser i planprosessen, og sette rammene. Dette innebærer at utbyggerne er mer inkludert i oppbyggingen av den felles bystrukturen, og bærer kostnader som på sikt vil gi merverdi på egne tomter. Ettersom VPOR ikke er en juridisk bindende plan, er det en risiko for konflikter i prosjekteringsfasen.



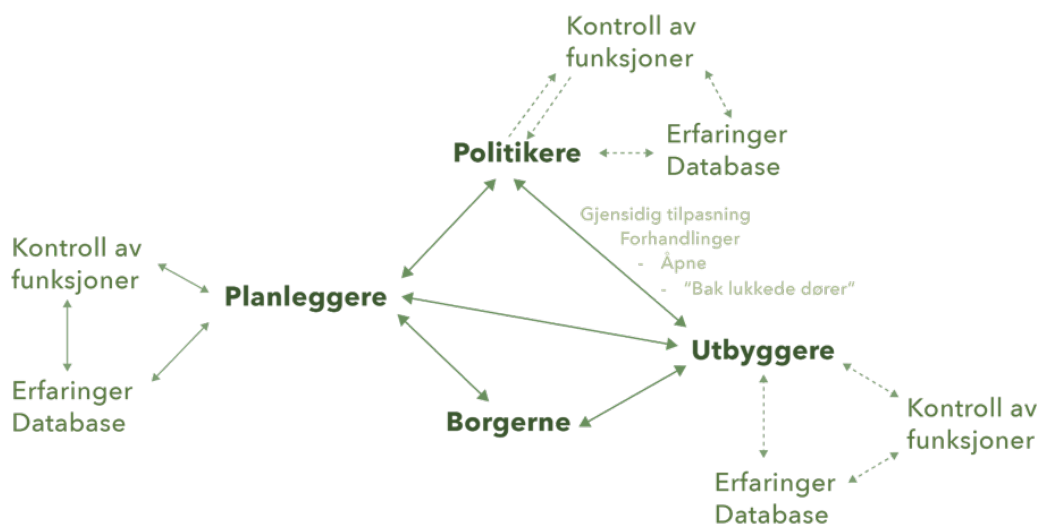
Et tilsvarende strategisk verktøy er *plangrep*, som strategisk plan for Hovinbyen representerer. I strategisk plan skapes en tidlig felles områdeforståelse for å sikre at involverte aktører drar i samme retning, på tvers av eiendomsgrenser (Folde og Ellefsen, 2022). Flere mellomstore byer har også begynt å jobbe med en mer prosjektdrevet tilnærming, i den forstand at det offentlige virker som en aktiv medspiller i samarbeid med andre aktører. Parallelt finnes det ulike anbefalinger fra undersøkelser og forskning, som foreslår utvidete hensynssoner, en mer aktiv bruk av kommunedelplaner, koble VPOR opp mot strategisk plan og introdusere områdestrategier for å styre arealutviklingen på området (ibid, s.10). Felles for disse forslagene er at alle opererer innenfor de juridiske grensene satt av plan- og bygningsloven, uten å foreslå radikale endringer av hverken rolleforståelse eller forvaltningspraksis. Samtidig er det en gjennomførbar foredling av eksisterende planpraksis, med mulighet for å styrke den strategiske dimensjonen av kommunal planlegging (ibid). Ved å styrke den strategiske dimensjonen, åpnes det for en mer mål- og fremtidsrettet tilnærming til utvikling av kommunale tjenester og infrastruktur. Dette kan hjelpe kommunene å adressere langsiktige utfordringer og muligheter (ibid).

### **2.1.5 Inkrementell tilnærming i kompleks byutvikling**

Utgangspunktet for forhandlinger er ikke konflikt og motstridende interesser, men avhengighet og felles interesser (Rognes, 1994, s. 18). Forhandlinger krever effektiv prosessledelse og klart definerte mandater. Hvis en forhandler på vegne av kommunen, og må gå tilbake med forhandlingsresultat for godkjenning fra instanser og politisk beslutning, vil dette forsinke prosessen (Sky, 2000). Forståelsen av planleggingsevne sees som en forhandlingsprosess der politikere, planleggere og utbyggere (mfl.) legger grunnlaget for resultatet. Dette betraktes som en fornyelse og en komplettering av den tradisjonelle oppfatningen, der planlegging ble sett på som en faglig aktivitet utført av planleggere (Farsund og Leknes, 2010, s. 98).

Medalen (2000) vektlegger at forhandlinger i fysisk planlegging fordrer reflekterte planleggere. I en forhandlings situasjon må planleggeren både være en part og opptre som mekler i planleggingskonflikter. Sehested (2009) påpeker at nye planleggingsformer utfordrer den tradisjonelle autoritative ekspertrollen som reiser krav om nye interaktive roller, der planleggerne må samhandle med ulike aktører i byene. I samhandlingen må planleggeren inkludere verdier og synspunkter som vanligvis ligger utenfor planleggingsfeltet. Planleggerne må delta i diskusjonene mellom hierarki og nettverk, der prosjekter i byen risikerer å bli utviklet i skyggen av planer og politiske mål (Farsund og Leknes, 2010, s. 98).

Akademikeren Charles E. Lindblom (1959) lanserte et alternativ til den synoptiske planleggingsmodellen<sup>17</sup> kalt *Inkrementalistisk planlegging*, eller *muddling through*<sup>18</sup>. Bakgrunnen for modellen var de urealistiske forutsetningene den synoptiske modellen baserte seg på, og trolig Lindbloms begrensende tro på "ekspertens" evne til å kompensere for situasjonens tvetydighet, mangel på informasjon samt at behovet for å nå bunnen av "problemet" ikke forelå. Inkrementalistisk planlegging kalles også for tilpasningsplanlegging og skrittvis planlegging. Sentraliteten i denne modellen er at partene kommer til enighet om planen (Farsund og Leknes, 2010, s.100). Figur 13 illustrerer aktører og deres roller overfor hverandre etter Inkrementalistisk planlegging der tykkelsen på linjene indikerer intensiteten i forbindelsen.



Figur 13: Inkrementalistisk planlegging. Egenprodusert illustrasjon. Inspirasjon hentet fra Farsund og Leknes (2010, s. 101).

I forhold til synoptisk planlegging, en annen governance-preget<sup>19</sup> planleggingssituasjon, vil en Inkrementalistisk metode ikke støtte på like mange problemer som planlegging basert på et rasjonalistisk ideal. Det har sammenheng med at ambisjonsnivået for *enighet* om mål, verdier, alternativer, analyser og sammenligningskriterier ikke er til stede i synoptisk planlegging (Farsund og Leknes, 2010, s. 102). Lindblom peker på at politiske beslutninger må tas med betingelser under usikkerhet. Begrensede ressurser og kompleksitet, gjør det umulig å anvende strengt rasjonelle modeller. Fremfor å identifisere og analysere mulige alternativer på forhånd, foreslår Lindblom at beslutningstakere handler inkrementelt og eksperimentelt, og tilpasser seg etter hvert som de får mer informasjon og erfaring (Lindblom, 1959).

<sup>17</sup> Synoptisk planlegging henviser til en planteoretisk tilnærming for å analysere problemstillinger, identifisere mål og alternative løsninger. Den beste løsningen blir valgt basert på en objektiv evaluering av informasjonen (Farsund og Leknes, s. 99-100). Teorien kan støtte på problemer og planleggingsoppgaver med interesse- og verdikonflikt som forutsetter godkjenning på politisk nivå, krever et annet teoretisk fundament (ibid).

<sup>18</sup> Lindblom kalte metoden også "grenmetoden" som et uttrykk for gradvis vekst i alternative løsningsforslag på bakgrunn av det en allerede visste, i motsetning til rot-metoden der en angrep hvert nye problem fra grunnen av (ibid).

<sup>19</sup> Farsund og Leknes refererer begrepet til offentlige myndigheter som beslutningstakere og styre i en bestemt sak, område eller problem.

“Muddling through” kan tillate mer fleksible og tilpasningsdyktige tilnærminger som kan være bedre egnet til å håndtere komplekse og dynamiske problemer (ibid).

Folde & Ellefsen (2022) uttrykker at man nyter godt av tilliten mellom aktører og et robust planleggingssystem i Norge, som skaper forutsigbarhet for de involverte. Elin Børrud (2018) peker på at man særlig i de store norske byene jakter etter kvalitet, men har en tendens til å legge unødvendige detaljerte føringer på områdenivå i tidligfase. Dette gjør planene unødvendig vanskelige å endre, og Børrud er også opptatt av å peke på hvordan ulike områdeutfordringer fordrer ulik bruk og vekting av planverktøy (ibid).

Spørsmålet er derimot om planverktøyene er tilstrekkelig eller om det trengs en mer dyptpløyende endring av planmyndighetenes mandat og kommunenes juridiske, politiske og økonomiske engasjement (Børrud, 2018). Denne ideen ser man hos danske Jens Kvorning, som etterlyser en mer strategisk tilnærming hos kommunene, og trekker frem hvordan begrensede økonomiske ressurser i fortettingsprosesser fordrer strategiske prioriteringer hos kommunene (Folde & Ellefsen, 2022). Målet for de fleste prosjekter er å *skape en bymessig effekt* av de samlede offentlige og private investeringene i et område, og kunne koordinere prosessene i byutviklingen i samme hastighet som man har behov for. I Danmark kaller de dette strategisk byledelse<sup>20</sup> (ibid).

Ille de Nantes er et mye brukt eksempel på strategisk og prosjektdrevet planlegging (Folde & Ellefsen, 2022, s. 10). Planen er strategisk fordi den er idébasert og åpen for kontinuerlig evaluering og endring, men er også bundet opp til konkrete tiltak, en handlingsplan og budsjett. Det foreligger klare prioriteringer for hva som utgjør vesentlige endringer og hva som er av mer anekdotisk interesse. Enkeltprosjektene innarbeides ut ifra og innbyrdes påvirkning og ytelse - både programmatisk og med tanke på transformasjon av bystruktur (ibid). Modellen er særlig knyttet til hvordan planen fungerer som en åpen og iterativ prosess, altså at den kan revideres fortløpende og i overensstemmelse med endrede forutsetninger (ibid, s. 11). Dette er en faktor flere har belyst som vesentlig for at muligheter ikke skal gå tapt eller at planen skal bli utdatert når forutsetningene endres i relasjon til eller innenfor et planområde. Mye av koordineringen i et områdeløft foregår mellom offentlige grunneiere. Erfaringer fra VPOR viser at der aktørene koordineres i helhetlige løft stiger

---

<sup>20</sup> «En strategisk orientert byledelse kan styrke kommunens rolle som samfunnsutvikler og bidra til å sikre fellesskapsløsninger og kvalitet. Det er helt nødvendig når byutviklingen går så raskt som den gjør nå» sier kommunalsjef i Asker kommune, Jannike Hovland (2023).

eiendomsprisene mest. Gjennom Ile De Nantes-modellen ville den private sektoren ha størst utbytte av en mer helhetlig koordinering og prosjektorganisering på tvers av eiendomsgrenser og sektorinteresser. For den private sektoren kan dette bety økt utbytte, og for det offentlige vil merverdimekanismene brukes til å bedre kvaliteten på områdene som utvikles. I denne typen strategisk byutvikling kan ikke prosjekt og plan skilles fra hverandre, men gli inn i hverandre, muliggjort av det offentliges rolle som samarbeidspartner og tilrettelegger (ibid).

### **2.1.6 Strategiske planverktøy på Økern**

#### *Strategisk plan for Hovinbyen (2018)*

Strategisk plan for Hovinbyen skal gi rammer for byutvikling av områdene i Hovinbyen de neste tiårene. Sammen med planprogram for Helsfyr og deler av Ulven ble strategisk plan behandlet i Oslo bystyre juni 2018. Bystyret vedtok at byplangrepet og øvrig innhold skal være retningsgivende for det videre arbeidet med byutviklingen i Hovinbyen (Oslo kommune, 2018c). Strategisk plan er en oppfølging av Kommuneplanen 2015 "Oslo mot 2030", der omforming og transformasjon er utpekt for å utvikle kommunens behov for nye flerfunksjonelle bolig- og næringsområder. Planen er ikke juridisk bindende med hjemmel i plan- og bygningsloven, men den gir faglig og strategisk grunnlag for områdereguleringer, planprogrammer og innsendte reguleringsplaner (ibid). Planen er et strategisk verktøy opprettet for å skape et felles "narrativ" og områdeforståelse i tidligfase for å sikre at involverte aktører drar i samme retning, på tvers av eiendomsgrenser (Folde & Ellefsen, 2022, s. 10). Stat, kommune og grunneier vil være ansvarlig for at området fremover omformes i tråd med planens intensjoner (ibid).

#### *Plan- og bygningsloven § 11-8: Hensynssone med krav om felles planlegging*

Det kan fastsettes krav om at flere eiendommer skal undergis felles planlegging, plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav e) andre ledd. En slik bestemmelse vil være et vilkår om en samlet planlegging og planløsning for å kunne ta i bruk deler av et slikt utbyggingsområde, da man samtidig vil få en planavklaring for et planområde som omfatter flere eiendommer (KDP, 2022, s.155). Det vil si at adgang for private til å fremme privat reguleringsplan bare for sin eiendom, forsvinner med hensynssonen (Belalcazar, 2017, s.55). Et krav om en felles plan for flere eiendommer innebærer at forslagsstillerne som står bak, enten det er privat eller offentlig sektor, må samarbeide om planen (KDP, 2022, s.155).

Hensynssonen kan også brukes for transformasjonsområder (KDP, 2022, s.155). I kommuneplanens arealdel vil hensynssonen for omforming kunne brukes for å angi områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. For å motvirke en videre byspredning, er dette ofte ønskelig i tettstedsområder (ibid, s. 156). Derimot er det mest aktuelt å bruke hensynssonen i bebygde områder som skal gis en ny og annen bruk, med en høyere utnyttelse enn tidligere. Dette er typisk byområder med tidligere industrieiendommer og næringsbebyggelse som skal utvikles til boliger og andre byfunksjoner, samt få en kvalitetsheving (ibid).

### **2.1.7 Oppsummering strategisk planlegging og samarbeid**

Delkapittelet diskuterer strategisk planlegging som et dynamisk verktøy i moderne byutvikling, nødvendig for å navigere komplekse forhold som preger urbane landskap. Viktigheten av at byutvikling bør være basert på en visjon for byen og samfunnet, og ikke bare på byplanleggingens regelverk, fremheves. Dette krever et økt ansvar fra offentlige aktører og beslutningstakere i planleggingsprosesser, hvor samarbeid mellom offentlig- og private aktører blir stadig mer essensielt. Plan- og bygningsloven styrer innholdet i planleggingsprosessen, samt ansvarliggjør kommunen til å drive kontinuerlig planlegging for å koordinere fysisk, økonomisk, sosial, estetisk og kulturell utvikling. Byutvikling er blitt transformert fra en offentlig styrt utbygging, til en mer fragmentert og privat ledet transformasjon av eksisterende bebygde områder. Dette har medført et økt behov for strategisk planlegging som krever integrasjon av samarbeid på tvers av sektorer, for å adressere komplekse urbane utfordringer. Dette inkluderer også byutviklingsmodeller som Oslomodellen, som fungerer som et strategisk rammeverk for planlegging og gjennomføring av byutviklingsprosjekter, samt VPOR, som gir ikke-bindende føringer for arealbruk og utvikling på områdenivå. Dette tilrettelegger for mer fleksibel og strategisk orientert byutvikling som ivaretar både offentlige og private interesser.

## 2.2 Sosial bærekraft i byutvikling

Forskere og politikere har arbeidet for å definere og måle sosial bærekraft, hvor fokus har vært på beboernes opplevelse av deres bomiljø og bysamfunn. Dette delkapittelet utforsker dynamikken og prosessene som underbygger sosial bærekraft. Teorien omfatter indikatorer for måling, betydningen av arkitektur og bebygde områder, og økonomisk investering i sosial bærekraft.

### 2.2.1 Innledning

Siden 1987<sup>21</sup> har flere bedrifter, politikere, frivillige organisasjoner og konsulenter jobbet med et felles ønske om å balansere de tre dimensjoner av bærekraft ved lansering av initiativer, rapporter, strategier eller politikk (Dybdal og Beining, 2020). Frem til i dag har sosial bærekraft fått mindre oppmerksomhet enn de to andre dimensjonene i FNs bærekraftsmål (Folkehelseinstituttet, 2020). Flere beskriver sosial bærekraft som en paraplydiskurs<sup>22</sup>, som omfatter begreper som sosial rettferdighet, tilhørighet, kapital, ekskludering og urban levedyktighet (Shirazi og Keivani, 2019). I kommuneplanens samfunnsdel defineres sosial bærekraft i byutviklingen som et fenomen når byen dekker innbyggernes grunnleggende behov som arbeid, mulighet til å ta utdanning, trygghet, deltakelse i samfunnet, kulturopplevelser og bo godt (Oslo kommune, 2018b).

Marit Ekne Ruud (2010) presenterer sosial bærekraft som beboernes subjektive oppfatning av bomiljø, sosialt liv og områdets utvikling. Særlig vektlegges kartlegging av sosial kapital som sosial deltakelse, sosiale nettverk, gjensidighet og tillit mellom naboer. Medvirkning og mulighet for aktiv demokratisk deltakelse vektlegges sterkt av FN under begrepet sosial bærekraft (Hanssen et al., 2015, s. 14). På mange måter kan man argumentere for at sosial bærekraft skapes av byens liv, eller *bylivet*.

### 2.2.2 Bylivets overlapp med sosial bærekraft

Begrepene *byliv* og *sosial bærekraft* går hånd i hånd. Man kan ha dårlig byliv, som fører til dårlig sosial bærekraft, og omvendt. Bylivsundersøkelsen fra 2014 definerer betegnelsen "byliv" som utendørsaktiviteter uavhengig av formål og varighet. Byliv dekker også bevegelse og handler om hvordan mennesker beveger seg til, fra og gjennom byen. Handelslivet, serveringsnæringen, kulturlivet og byens fysiske strukturer bidrar til å forme bylivet (Gehl Architects, 2014). Definisjonen har endret seg gjennom det siste tiåret, og defineres i bylivsundersøkelsen 2024 som "*summen av menneskelig aktivitet og tilstedeværelse i byens rom, og et*

---

<sup>21</sup> Vår felles framtid (1987).

<sup>22</sup> Diskurs kan bety samtale eller en vidløftig drøftelse.

samspill mellom de syv bylivsfaktorene byøkonomi, kunst og kultur, mobilitet, folk, arkitektur, innovasjon og natur” (Sweco, 2024).

Oslo kommunes handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum (2018a) definerer byliv som et fenomen summert av menneskers tilstedeværelse i byens rom. Dette kan tilnærmes og operasjonaliseres på ulikt vis. I handlingsprogrammet er bylivet forstått og beskrevet gjennom de syv bylivsfaktorene vist i figur 14. For at bylivet skal fungere optimalt, bør alle faktorene være til stede. I Gehls Architchts (2014) analyse av bylivet, tok bylivsundersøkelsen utgangspunkt i fire kategorier: landskap, byens rom, bevegelse og byliv. De fire kategoriene fra bylivsundersøkelsens analyse gir et overordnet utgangspunkt for å forstå bylivet.



Figur 14: De syv bylivsfaktorene. Illustrasjon hentet fra bylivsundersøkelsen 2024 (Sweco, 2024).

### 2.2.3 Sosial bærekraft som prosess og dynamisk begrep

Sosial bærekraft er ikke bare en tilstand eller et begrep, men kan også sees på som en dynamisk prosess. Begrepet rommer tverrfaglighet, og kan derfor fungere mer som et konseptuelt verktøy for å kunne foreta beslutninger og måle utvikling. Stephen McKenzie definerer sosial bærekraft som en prosess som leder fram til et livsforbedrende lokalsamfunn: *“Social sustainability: a life-enhancing condition within communities, and a process within communities that can achieve that condition”* (McKenzie, 2004, s.12). Bærekraftige lokalsamfunn er også et begrep McKenzie videre definerer som *“(…) equitable, diverse, connected and democratic and provide a good quality of life”* (ibid).

Leanne Barron og Erin Gauntlett (2002) definerer også sosial bærekraft som en prosess. *“Social sustainability occurs when formal and informal processes, systems, structures and relationships actively support the capacity of future generations to create healthy and livable communities. Socially sustainable communities are equitable, diverse, connected and democratic and provide a good quality of life”* (Barron & Gauntlett, 2002). Det vektlegges tre sentrale kriterier i denne definisjonen. Viktigheten av nåværende og framtidig helse og levbarhet ved lokalsamfunn, er det første som trekkes fram. Strukturer, prosesser og systemer som vel så viktige komponenter som sosial interaksjon mellom mennesker er det andre kriteriet som trekkes fram. Det siste kriteriet er definisjonens rom for både formelle og uformelle dimensjoner (ibid).



## 2.2.4 Økonomisk investeringsvillighet i sosial bærekraft

En befolkning med god helse og livskvalitet er samfunnets viktigste kapital (Bergsli og Hofstad, 2017). Europakommisjonen vedtok (2018) en pakke med juridiske forslag for å fremme en bærekraftig økonomi i Den europeiske union (EU). Morgan Stanley (2011) legger frem i en rapport at det er tre trender som vil drive byutvikling, entreprenørskap og investeringer de neste 20 årene. Dette er *urbanisering, økende mangel på ressurser og mangel på midler og tilgang på kapital* til å designe og levere bygninger og infrastruktur. Investorer og bedriftsledere må være oppmerksom på disse trendene og forstå hvordan de skal investere i denne konteksten. Rapporten legger vekt på hvorfor fokuset skal rettes mot byer. For det første er det i byene folk er, og byene blir mer urbane. For det andre, er det her verdiskapningen skjer og ressursene blir brukt (ibid). Brundtlandrapporten (1987) introduserte og definerte konseptet om en bærekraftig utvikling. Forfatterne bak rapporten fra Morgan Stanley velger å se begrepet i en pragmatisk og investororientert tilnærming på urbane ressurser og varer (Macomber, 2011). Sett med denne tilnærmingen mener de at bærekraft i byer og eiendom best kan oppnås ved å øke ressursenes produktivitet (ibid). Definisjonen snevres inn betydelig, men åpner for nye handlingsrom og muligheter for privat investering.

Regjeringen (2023, s. 59) mener tanken om begrepet *investering* i bærekraft vil endre relasjonen mellom det som ofte omtales som giver og mottaker. Videre legger de frem at i tråd med en investeringstilnærming, er den samfunnsmessige, langsiktige virkningen den viktigste. Spørsmålet er derimot hvilke betydelige sosiale endringer man kan se på et aggregert nivå. Utviklingsinvesteringer bør bryte ut av kortsiktige finansieringsmønstre, og rette fokus mot de langsiktige løsningene. Ikke alle langsiktige effekter vil dokumenteres og måles presist (ibid), men som privat sektor har man evnen til å drive innovasjon og gå frem som et eksempel for å demonstrere levedyktigheten og fordelene ved bærekraftige praksiser (Macomber, 2011). Ved å aktivt ta dette ansvaret, viser de fordelene både overfor samfunnet og offentlig sektor.

Bærekraftige bedrifter har økt konkurransekraft og godt omdømme fordi de møter krav og forventninger fra investorer, kunder og samfunn. Er en bedrift bærekraftig har en også et mer langsiktig perspektiv og kan unngå risikoer som kan påvirke virksomheten og prosjektet på sikt (Hansen, 2023). Samtidig som entreprenører, investorer og planleggere styrker bedriftenes konkurransekraft og omdømme gjennom investering i bærekraft, kan de bruke sine forretnings- og investeringsverktøy til å forme bedre byer og styrke folkehelsen - parallelt som de oppnår høyere avkastning i prosessen (Macomber, 2011).

Verktøyene for byplanlegging, finans og entreprenørskap kan og bør kombineres for å utvikle selskaper som beriker sine eiere ved å bruke sine ressurser mer effektivt (Macomber, 2011). I den grad de lykkes, vil de utvikle byer som konkurrerer både miljømessig, sosial og økonomisk fordi kostnadene ved å drive virksomhet også går ned med effektiv bruk av transport, bygningsmasse og energi. Skal disse mulighetene bli realisert, vil det være nødvendig med tiltak på alle fronter; fra regjering, kommune og privat sektor (ibid). Kapital strømmer til løsninger med effektiv bruk, og lav risiko. Effektive løsninger innenfor infrastruktur og bygningsmasse i en konkurransedyktig by, som alt er et resultat av investert kapital i bærekraft, øker sjansene for tilbakebetaling og reduserer dermed risikoen for investeringen (ibid). Ved å belyse investeringspotensialet sett fra Morgan Stanleys perspektiv, vil økonomisk investering i bærekraft skape en positiv sirkulær effekt som både gagnar samfunnet og bedriftene positivt.

### 2.2.5 Sosial effekt av arkitektur og bebygde arealer

*“A good city is like a good party – people stay longer than really necessary because they are enjoying themselves.” - Jan Gehl*

Byrommene, arealene mellom husene, er det viktigste felleselementet i byen (Miljøverndepartementet, 2000, s. 100). Byrommets utforming, innhold og bruk har alltid stått i fokus ved planlegging og bygging av ny bymessig bebyggelse. Gode byrom danner rammen for liv og aktivitet og innbyr til opphold. Gode byrom skapes gjennom et samspill mellom byens fysiske elementer (Gehl, 1987). Fasadene er byrommets vegger og betyr mye for rommets utforming og bruk. Aktive fasader med inngang til næring og kultur skaper liv i byrommet (ibid). Bygningens struktur og tilstand gir en historisk fortelling. Enten de er gamle eller nye, representeres ulike tider og stilarter (ibid, s. 102). Asfalt, grus, gress og trapper har også sin plass i byrommet, avhengig av bruk, lokale forhold og den estetiske og historiske sammenhengen (ibid).

Lover, regler og nasjonale retningslinjer gir rammer for arkitekturen. By- og stedsutvikling er likevel hovedsakelig et lokalt ansvar (Regjeringen, 2024). Arkitektur og formgivning av fysiske omgivelser er viktige virkemiddel for en bærekraftig utvikling. Bebygde omgivelser skal ha god kvalitet. Arkitekturen skal bidra til attraktive byer og steder, samt til å gi samfunnet merverdi. Ved å utnytte arealene innenfor bebygde områder effektivt, kan både miljømessig- økonomisk- og sosial bærekraft ivaretas (ibid). Arkitektur fungerer som et verktøy som kan brukes for å oppnå viktige samfunns mål, der valg av løsninger for bygninger og uterom påvirker den sosiale bærekraften (KDP, 2022).

Kommunen har en sentral rolle som planmyndighet å definere ambisjoner for kvalitet i de bebygde omgivelsene gjennom egne planer og saksbehandling av planforslag (Regjeringen, 2024). Kommunen kan definere ambisjoner for kvalitet i bygde omgivelser i kommuneplanens samfunns- og arealdel, kommunedelplaner, tema eller virksomhetsområder (ibid). Plan- og bygningsloven gir både hjemmel og retning for å sikre arkitektonisk kvalitet på de bygde omgivelsene gjennom planlegging og byggesaksbehandling. Planlegging skal etter loven sette mål for den økonomiske, miljømessige og sosiale utviklingen i kommuner og regioner samt legge til rette for verdiskapning og tilstrekkelig boligbygging og god utforming av bomiljø (ibid).

### **2.2.6 Oppsummering sosial bærekraft**

Delkapitlet gir en gjennomgang av sosial bærekraft, som fokuserer på hvordan innbyggerne opplever sitt bomiljø og bysamfunn, og involverer en bred diskurs som omfatter sosial rettferdighet, tilhørighet, sosial kapital og urban levedyktighet. I kommuneplaner og byutviklingsstrategier ses sosial bærekraft som fundamentalt når det gjelder å dekke innbyggernes grunnleggende behov som arbeid, utdanning, trygghet, samfunnsdeltakelse og kulturopplevelse. I teorien blir sosial bærekraft presentert både gjennom subjektive oppfatninger av bomiljø og mer objektive målinger som infrastruktur og tilgjengelige tjenester. Dette viser til en bred forståelse av hvordan fysiske og sosiale miljøer påvirker samfunnets stabilitet og livskvalitet. Medvirkning er sterkt vektlagt i definisjonen av sosial bærekraft, hvor FN og andre organisasjoner fremme aktiv involvering av lokalsamfunnene i beslutningsprosesser. Dette leder til en erkjennelse av at sosial bærekraft ikke bare er en tilstand, men også en prosess som krever kontinuerlig evaluering og tilpasning. Byliv og sosial bærekraft blir også beskrevet som tett sammenknyttet, hvor kvaliteten på bylivet, definert som summen av aktivitet og interaksjoner i byrommet, direkte påvirker den sosiale bærekraften. Gjennom velorganiserte byrom som fremme tilgjengelighet og inkludering, kan byer skape grunnlag for økt sosial kapital og styrkede samfunn. Dette fremhever viktigheten av en integrert tilnærming i byplanlegging og arkitektur, hvor man ikke bare fokuserer på det estetiske, men også på hvordan design kan styrke samfunnets sosiale struktur.

## 2.3 Innovasjon i byutvikling

Innovasjon i byutviklingen representerer et skifte mot å omfavne nye ideer, teknologier og metoder for å skape bærekraftige, inkluderende og levende urbane miljøer. Fra Joseph Schumpeters (1934) tidlige teorier om økonomisk utvikling drevet av innovasjon, har begrepet utviklet seg til å inkludere sosial innovasjon og bærekraftige løsninger som adresserer komplekse urbane utfordringer. Dette delkapittelet presenterer hvordan innovasjon kan være en driver for endring i byutviklingsprosjekter, ved å fremme nye former for samarbeid, transformasjonsprosjekter som innovative laboratorier og integrerte løsninger for bymiljøer.

### 2.3.1 Innledning

Benoît Godin (2012) sin bok<sup>23</sup> baserer seg på en definisjon av det flere definerer som det moderne innovasjonsbegrepet, Joseph Schumpeter. Schumpeter betrakter innovasjon som en drivkraft for økonomisk utvikling samt endring, og definerer det som nye kombinasjoner av eksisterende ressurser og kunnskap, som vil resultere i en kommersiell verdiskapning (Fagerberg, 2003, s. 131).

Difi definerer innovasjon som "å fornye eller lage noe nytt som skaper verdi for virksomhet, samfunn eller innbyggere". Metoden er eksperimenterende og løsningen er ikke kjent på forhånd (Difi, 2018).

Kommunesektorens interesseorganisasjoner (KS, 2018, s. 36) forenkler definisjonen ytterligere, og beskriver begrepet som "en ny eller bedre løsning som er så god, at folk vil ta i bruk den". Enkelt kan begrepet defineres som "nye ideer som funker" (ibid).

Innovasjon er eksperimentelt; det er lek, alvor, bekymringer og drømmer. Oslo kommunes handlingsprogram (2018a) for økt byliv beskriver innovasjon som et fenomen som oppstår når folk inviteres til å påvirke, skape og dele utviklingen av samfunnet de lever i. Dette kan ikke skje i et lukket og individuelt forum. Innovasjon er først og fremst det nye, eller det vi kjenner, tenkt på og tatt i bruk på en ny måte (Sweco, 2024). Innovasjon kjennetegnes av samarbeid og sammenhenger, synergier og systematiseringer (Oslo kommune, 2018a). I byutvikling handler det innovative både om å tenke nytt rundt hva sentrum skal være, men også la enkeltpersoner bidra med eksperimenter for å definere morgendagen (ibid).

Innovasjon har også ikke-økonomiske aspekter, og kan være rettet mot et ikke-økonomisk formål. Et eksempel på slik innovasjon kalles *sosial innovasjon* (DOGA, 2018). Sosial innovasjon viser nye ideer og

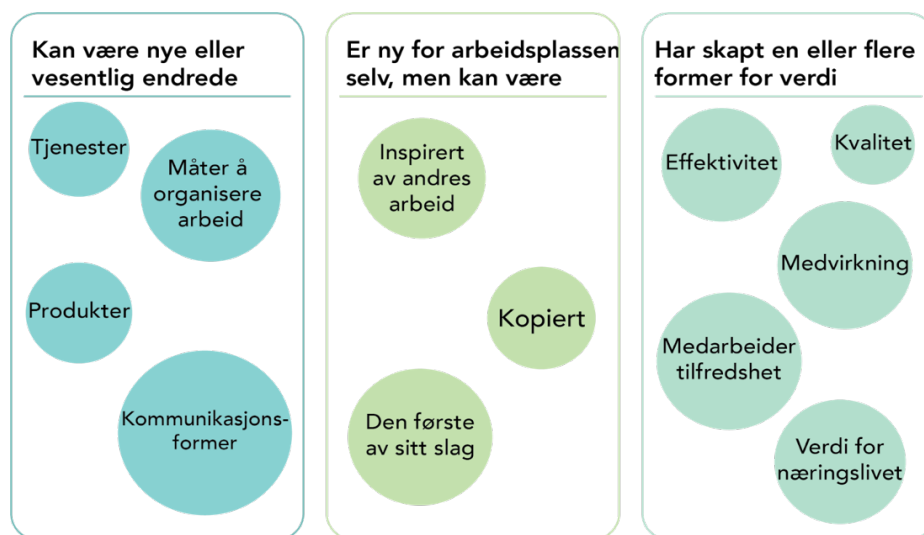
---

<sup>23</sup> Innovation studies: The Invention of a Speciality.

kombinasjoner som fungerer i praksis for å møte sosiale mål og samfunnsproblemer (Mulgan et al., 2007, s. 8). Spillerommet for definisjoner og grenser i begrepet "sosial innovasjon" er fremdeles stort, og Geoff Mulgan (2007) avgrenser det til "Innovative aktiviteter og tjenester som er motivert av målet om å møte sosiale behov, og som hovedsakelig utvikles og spres gjennom organisasjoner med sosiale hovedmål". Her ser man allerede et skille mellom sosial- og økonomiske innovasjoner, som primært motiveres av maksimal profitt. Det er mange innovasjoner som overlapper og adopteres av hverandres sektor. Ofte blir sosiale innovasjoner adoptert inn i forretningsdrevet sektor som en innovasjon med mål om verdiskapning. Jane Nelson og Beth Jenkin (2006, s. 272) mener at fremveksten av bedriftens samfunnsansvar og oppfattelse av sosial innovasjon er en av de viktigste sosiale trendene. Innovasjon er spiren til økt verdiskapning, bedrifters konkurransedyktighet og en bærekraftig utvikling som ivaretar sosiale, økonomiske og miljømessige problemer (ibid, s. 273).

### 2.3.2 Typer innovasjon - radikale og inkrementelle innovasjoner

I figur 15 fremstilles KS' innovasjonsbarometer (2018) tre former for innovasjon. Sentralt for innovasjonene er at de er verdiskapende i form av kvalitet, effektivitet, innbyggerinvolvering, medarbeidertilfredshet eller verdi for næringslivet. Innovasjon kan derfor føre til ulike gevinster (ibid).



Figur 15: Tre former for innovasjon. Egenprodusert illustrasjon. Inspirasjon hentet fra kommunesektorens interesseorganisasjon (KS) (2018).

Innovasjonsteorier skiller som regel mellom radikale og inkrementelle innovasjoner. Radikale innovasjoner skaper store og disruptive endringer (Schumpeter, 1934) og er annerledes enn eksisterende teknologi. Inkrementelle innovasjoner er en gradvis videreføring eller forbedring av endringen. Derimot handler bunnlinjen i innovasjon om å generere, utnytte og spre kunnskap. Innovasjon skjer sjeldent i isolasjon, og er

ofte et resultat av lange prosesser som involverer flere sammenkoblede innovasjoner og aktører. Radikale og inkrementelle innovasjoner henger sammen, og følger ofte hverandre (DOGA, 2018).

### 2.3.3 Planlegging og innovasjon som inkrementell prosess

Inkrementell innovasjon hører til Friedmanns reformtradisjon<sup>24</sup> (Friedmann, 1987). Schumpeter (1934) sin forståelse av innovasjon med den instrumentelle rasjonaliseringen fra analysetradisjonen ligger til grunn i forståelsen, men har en avgrenset betydning ettersom kunnskapen er usikker. Inkrementelle innovasjoner er moderate og skrittvis, og kjennetegnes ved vesentlige forbedringer av eksisterende produkt og tjenester. Det vil si at inkrementelle innovasjoner bygger videre på sterke sider ved eksisterende produksjonsmåte, markedsordninger og organisasjonens eksisterende kompetanse (Amdam, 2022, s. 86).

I reformtradisjonen blir også planlegging en logisk inkrementalistisk aktivitet (Amdam, 2022, s.88).

Planlegging legger vekt på vitenskapelig analyse av strukturelle utviklingstrekk og utfordringer i samfunnet. Inkrementell innovasjon handler i stor grad om å ta små, gradvise steg mot et større mål, som ofte favoriserer og blir et redskap for de allerede etablerte systemene i samfunnet. Den viktigste forutsetningen for inkrementell planlegging blir derfor at det ligger til grunn felles verdier, formål og visjoner som en kan orientere seg etter (ibid). Bryson og Roering (1987) poengterer at dersom dette er tilfredsstillt, kan inkrementalismen være et eget planverktøy fungerende i organisasjoner, lokalsamfunn og sektorer. Uten felles forståelse og enighet, risikerer inkrementell planlegging å bli et instrument som forsterker de eksisterende maktforholdene blant beslutningstakere (ibid).

Charles E. Lindblom (1959) presenterer modellen "muddling through" som *disjointed incrementalism*<sup>25</sup> og som en planleggingsteori som ligger nærmere denne politiske virkeligheten enn den rasjonelle modellen<sup>26</sup>. Lindblom vektlegger at det i samfunnet alltid eksisterer grunnleggende verdier og målsettinger selv om det ikke uttales klart i politikken. Han mener at små endringer er viktige som en del av å formulere og gjennomføre utviklingsstrategier<sup>27</sup>. Dette er en beskrivende modell for politiske virksomheter med stadige endringer; som regel vil en først vurdere løsningen som tidligere er valgt på samme problem. Dersom denne

---

<sup>24</sup> Reformtradisjon bygger på analysetradisjon, men vektlegger mer uvissheten som følge av endringer over tid og dermed de underliggende kreftene i samfunnet. Analysetradisjonen mener at organisasjoner og forvaltningsmyndigheter skal være rasjonelle maskiner (Friedmann, 1987).

<sup>25</sup> Beslutningstakere fokuserer på å gjøre justeringer og forbedringer på eksisterende politikk og tiltak, heller enn å utforme en ny og omfattende løsning fra bunnen av.

<sup>26</sup> Referer til den rasjonelle analysetradisjonen.

<sup>27</sup> En tilnærming Lindblom kaller logisk inkrementalisme.

løsningen fungerte med en positiv konsekvens, vil man sannsynligvis velge den på nytt (Amdam, 2022, s. 87). Var resultatene av den tidligere løsningen dårlig eller hadde lav uttelling, vil en ofte prøve andre tiltak med mindre endringer (Amdam og Veggeland, 1998). Lindbloms "muddling through" modell kan være et nyttig verktøy dersom man har langsiktige visjoner å strekke seg etter, samtidig som man har lite kontroll over midler for å nå visjonene. Det må jevnlig drøftes om det gjeldende målet er rett, da ny kunnskap og erkjennelse kan gjøre det nødvendig å endre målet (Amdam, 2022, s. 87).

### 2.3.4 Innovasjon i offentlig sektor

Regjeringen har mål at den offentlige sektoren skal være effektiv, og levere gode tjenester til innbyggerne, skape tillit, samt finne innovative løsninger på samfunnsutfordringer gjennom samarbeid. For å kunne oppnå disse målene, har regjeringen (Meld. St. 30, s. 1) utarbeidet tre prinsipper som skal fremme innovasjon i offentlig sektor:

- *Politikere og offentlige myndigheter må gi handlingsrom og insentiver til å innovere*
- *Ledere må utvikle kultur og kompetanse for innovasjon, der man har mot til å tenke nytt og lærer av feil og suksesser*
- *Offentlige virksomheter må søke nye former for samarbeid*

Når det kommer til innovasjon i offentlig sektor handler dette om å iverksette noe nytt som skaper verdi for både innbyggerne og samfunnet. Dette innebærer vesentlig endret eller nye tjenester, prosesser, produkter, kommunikasjonsmåter eller organisering. Dette er med på å tenke nytt om hvordan større samfunnsoppgaver skal løses og hvordan offentlig sektor utvikles. På denne måten kan innovasjon være med på å skape langsiktig og bærekraftig effektivitet (Meld. St. 30, s. 3).

For å kunne nå målet om innovasjon i offentlig sektor, har regjeringen utarbeidet ti hovedgrep. Disse grepene (Meld. St. 30, s. 4) er som følger:

- |   |                                 |    |   |
|---|---------------------------------|----|---|
| 1 | Rammebetingelser for innovasjon | 6  | Forsøk og utprøving                                     |
| 2 | Virkemidler for innovasjon      | 7  | Samarbeid om innovasjon                                 |
| 3 | Digitalisering og ny teknologi  | 8  | Innovative anskaffelser og partnerskap med næringslivet |
| 4 | Kultur for innovasjon           | 9  | Samarbeid med forskningsmiljøer                         |
| 5 | Kompetanse for innovasjon       | 10 | Realisere verdi og spre innovasjoner                    |



Det viktigste vi kan trekke ut fra disse hovedgrepene, er at det offentlige skal legge til rette for innovasjon, og samarbeid som fremmer innovasjon. Herunder er det viktig at ledere legger til rette for at kulturen på arbeidsplassen er preget av åpenhet og nysgjerrighet for nye ideer (Meld. St. 30, s. 4).

For å nå FN bærekraftsmål innen 2030 ser regjeringen innovasjon som en viktig forutsetning for gode samarbeid (Meld. St. 30, s. 8). Det vil også være essensielt med gode samarbeid mellom offentlig sektor, akademia, næringslivet og sivilsamfunnet. For å sørge for at disse fordringene blir hensyntatt, og at vi ligger i rute til å nå bærekraftsmålene, har regjeringen styrket oppfølgingen av bærekraftsmålene (ibid). Det åpner for muligheten til å se arbeidet med bærekraftsmålene i sammenheng med arbeidet den offentlige sektoren har med innovasjon (ibid). Hver enkelte kommune, fylkeskommune eller virksomhet har ansvaret for å finne nye og bedre måter å løse ulike samfunnsoppdrag på, og dette i samarbeid med andre. Ved enkelte tilfeller er behovet for forskning, kompetanse eller økonomiske midler nødvendig (Meld. St. 30, s. 35). På bakgrunn av dette er det etablert egne virkemidler for innovasjon i offentlig sektor.

### 2.3.5 Innovasjon på strategisk nivå

Både forskning og innovasjonsbarometerene (Difi, 2018, s. 11) viser at forskrifter, lover og annet regelverk både kan være med på å fremme og hemme innovasjon (ibid). Det er flere forslag som gjentas når det kommer til det å fremme innovasjon på et strategisk nivå. Forslag til hva som kom frem gjennom innovasjonsbarometeret (Difi, 2018, s. 79) for å fremme innovasjon var som følger *“Belønne og hedre de som prøver og feiler. I det offentlige er det mindre rom for dette en det er i det private, det offentlige har altfor stor fokus på negative avvik og avviksforklaringer”*, *“Lag nettverk hvor offentlige virksomheter kan dele erfaringer”*, *“Innovasjonsarbeid krever autonomi, men langsiktighet og en viss grad av styring nasjonalt er nødvendig”* og *“Tydelige føringer, god involvering av medarbeidere ledere, økonomisk mulighet til å jobbe med utvikling”* (ibid).

Sammenhengen mellom gode samarbeid og muligheten for innovasjon kommer tydelig fram gjennom dette barometeret (Difi, 2018, s. 79). 78% av respondentene (toppledere for statlige virksomheter), svarte at de har samarbeidet med andre aktører i sitt innovasjonsarbeid (Difi, 2018, s. 50). Herunder responderte de 80% at den nyeste innovasjonen har vært et samarbeid med aktører utenfor egen arbeidsplass (ibid). Det å kunne fremme innovasjon henger tydelig sammen med samarbeid, og en systematisk tilrettelegging. Både utformingen og omfanget av lover, regelverk og forskrifter, påvirker handlingsrommet for innovasjon. Lover

som oppfører krav til at noe skal utføres på en ny måte, med hjelp av nye virkemidler eller nye tekniske løsninger, vil kunne være med på å skape nye behov, og dermed fremme innovasjon (Meld. St. 30, s. 29).

### **2.3.6 Oppsummering innovasjon**

Delkapittelet redegjør innovasjonens rolle i strategisk byutvikling. Nye ideer, teknologier og samarbeidsmodeller anvendes for å utvikle bærekraftige bymiljøer med økt byliv. Den fremlagte teksten tar utgangspunkt i teorier om økonomisk og sosial utvikling, og fremstiller innovasjon som en essensiell drivkraft for verdiskapning gjennom nye kombinasjoner. Delkapittelet dekker et spekter av tilnærminger til innovasjon fra radikale, transformative prosjekter som redefinerer urbane områder, til inkrementelle forbedringer som gradvis styrker eksisterende strukturer. Sosial innovasjon blir vektlagt som en måte å adressere direkte samfunnsutfordringer og fremme sosialt ansvar. I teorien diskuteres offentlig sektors innvirkning på innovasjon i byutvikling, gjennom strategier som støtter nyskaping som følge av samarbeid og kulturell endring i offentlige virksomheter.

## 2.4 Teoretiske synteser

I dette kapitlet vil vi trekke ut fem synteser fra teorigrunnlaget. Syntesene har som formål å støtte opp under forskningsspørsmålene vi har utarbeidet, og vil være "brillene" vi ser gjennom inn i det empiriske arbeidet og analysen.

### Strategisk planlegging som dynamisk verktøy

Strategisk planlegging spiller en nøkkelrolle som et dynamisk verktøy som tilpasser seg endringer i det urbane landskapet og balanserer forutsigbarhet og tilpasningsevne. Dette reflekterer viktigheten ved at planlegging som verktøy og prosess må være fleksibel for å tilpasse skiftende behov på Økern.

### Forutsigbarhet, fleksibilitet og samarbeid

Strategisk planlegging beror på at forutsigbarhet er mulig. Forutsigbarhet og fleksibilitet i strategiske planverktøy støtter effektivt samarbeid mellom grunneiere og kommune ved å tillate nødvendige justeringer i respons til den faktiske utviklingen.

### Konflikter mellom formelle og uformelle planverktøy

Overlappende uformelle og formelle planer kan føre til konflikt og forvirring. Dette kan føre til ineffektivitet, uforutsigbarhet og forsinkelser i prosjektutviklingen. Dette krever en balansert tilnærming som vektlegger både stabilitet og tilpasningsevne.

### Sosial bærekraft og økonomisk investering

Sosial bærekraft er sentralt i byutvikling og bør ivaretas gjennom strategiske planer med fokus på områdemodning og integrering av sosiale funksjoner. Strategiske investeringer i sosial bærekraft gjennom fysiske infrastrukturer og sosiale funksjoner fremmer livskvalitet og byliv, som i gjengjeld gir økonomisk avkastning som resultat av økte eiendomsverdier.

### Innovasjon som driver i byutviklingen

Innovasjon, både teknologisk og sosial, er en viktig nøkkel i transformasjonsprosjekter og byutvikling. Innovasjon krever åpenhet for eksperimentering og kultur for tverrfaglig samarbeid, som kan fremme nye holdninger, løsninger og tilnærminger i nye urbane områder. Fleksible regelverk som tillater kreativ tilnærming samtidig som de opprettholder nødvendig orden og forutsigbarhet, er sentrale for å støtte bærekraftig utvikling.

# 3

## Metode

3.1 Innledning

3.2 Forskningsdesign

3.3 Utvalgsstrategi

3.4 Valg av metode for datainnsamling

3.5 Analyse

3.6 Reliabilitet og validitet

3.7 Forskningsetiske betraktninger

# Kapittel 3: Metode

I dette kapitlet presenteres metoden og fremgangsmåtene som er tatt i bruk for å innhente data som belyser studiens problemstilling, forskningsspørsmål og delspørsmål. Med utgangspunkt i en kvalitativ tilnærming, detaljerer vi hvordan datainnsamling, analyse og tolkning er utført for å få innsikt i strategisk samarbeid, sosial bærekraft, og innovasjon i byutviklingsprosjekter, gjennom et casestudie på Økern.

## 3.1 Innledning

Vi har gjennom hele studien arbeidet med utgangspunkt i en fremdriftsplan (Vedlegg 1), som har gitt rammer for produksjonen og forskningen i studien. Ved bruk av valgt metode skal vi på en god måte samle inn, analysere og tolke data, som er en sentral del av empirisk forskning (Johannessen et al., 2021, s. 21). Dette kapitlet vil gi en konkret beskrivelse av formålet med studien, hvordan innhenting av data er foregått, hvordan data er analysert og tolket, samt begrunnelse for dette.

### Problemstilling:

## HVORDAN PÅVIRKER STRATEGISK SAMARBEID MELLOM PRIVATE GRUNNEIERE OG OSLO KOMMUNE ØKT BYLIV I TRANSFORMASJONSOMRÅDER? MED CASE PÅ ØKERN

### Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibiliteten mellom grunneier og Oslo kommune samarbeidet?

1. Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibilitet Oslo kommunes planverktøy som VPOR, hensynssoner og strategisk plan samarbeidet mellom de private og offentlige aktørene?
2. Hvordan påvirker dialogen mellom grunneier og Oslo kommune forutsigbarheten i pågående plansaker på Økern?

### Hvilke strategier brukes for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter?

1. Hvordan påvirker områdemodning av de eksisterende og nye fysiske strukturene utforming og opplevelse av sosial bærekraft?
2. Hvilke argumenter finnes for å strategisk programmere funksjoner og investere økonomisk i sosial bærekraft for økt byliv?

### Hvilke strategier brukes for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsprosjekter?

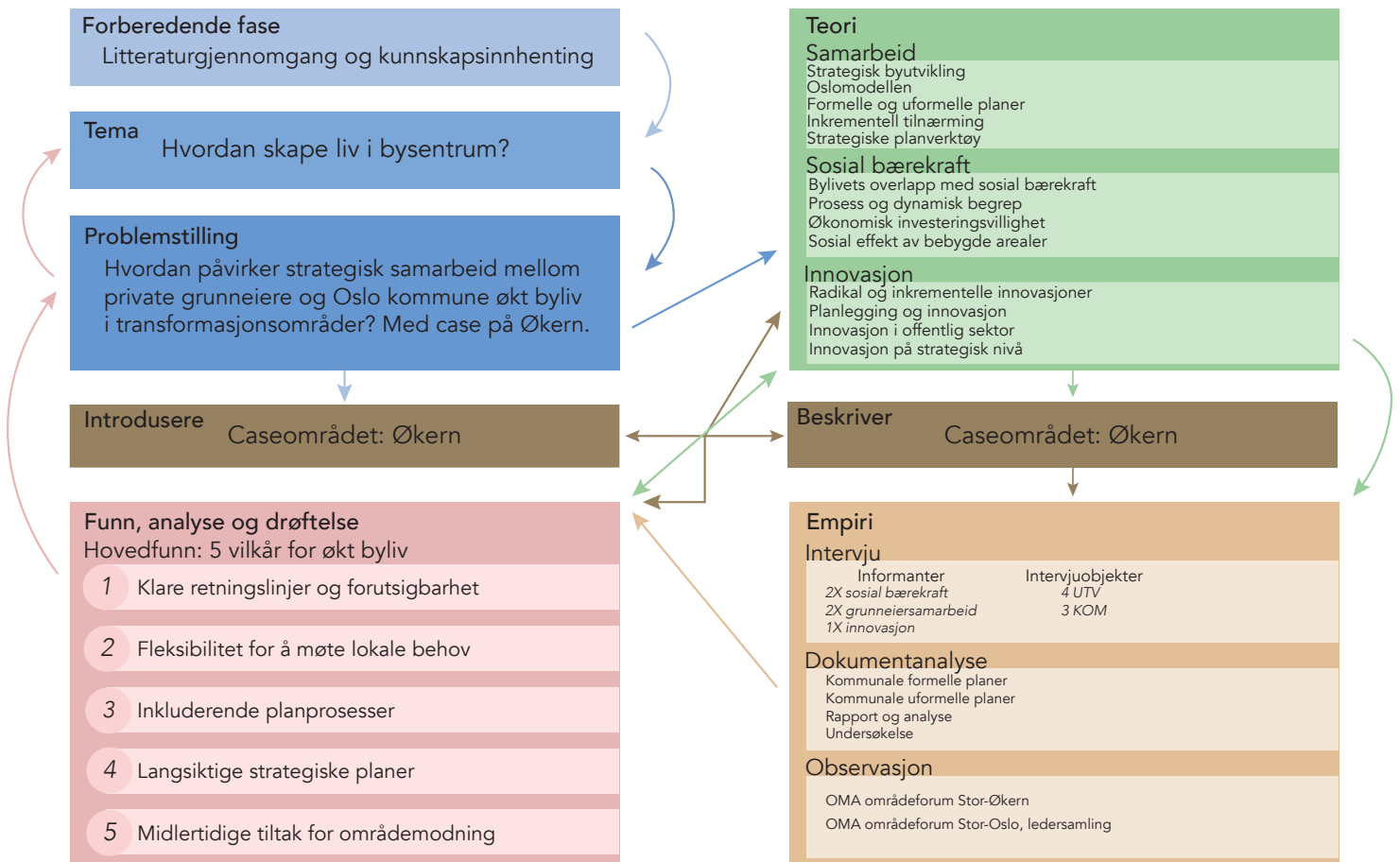
1. Hvordan tilrettelegger kommunens planer for et mulighetsrom for innovasjon i transformasjonsområder som Økern?
2. Hva slags prosesser utløses ved innovativt samarbeid som transformeringen av Økern?

Figur 16: Problemstilling og forskningsspørsmål. Egenprodusert illustrasjon.

## 3.2 Forskningsdesign

Studiens problemstilling, forskningsspørsmål og delspørsmål, samt overordnet tema har vært ledende for å bestemme fremgangsmåte og valg av forskningsdesign (Johannessen et al., 2021, s. 51). Gjennom problemstillingen vil vi undersøke samarbeid mellom grunneiere, både private og kommunen, og hvordan det kan være med å fremme byliv. Herunder ønsker vi å se nærmere på sosial bærekraft og innovasjon. For å besvare dette er det utarbeidet forskningsspørsmål som omhandler måten grunneiere samarbeider på og strategier for å ivareta sosial bærekraft og innovasjon i transformasjonsområder. Formålet med studien er å finne ut hvordan strategisk samarbeid kan gjøres på en slik måte, at sosial bærekraft og innovasjon blir fremmet og lagt til rette for. Det er også et formål å undersøke om det er mulig å komme fram til en strategi eller vilkår for grunneiersamarbeid som kan føre til det samme resultatet. For å gjøre dette, trenger vi data som presenterer oppfatninger og meninger, samt ulike synspunkter på samarbeid, sosial bærekraft og innovasjon fra de ulike aktørene.

På bakgrunn av studiens problemstilling, forskningsspørsmål, delspørsmål og formål, er forskningsdesignet illustrert i figur 17. Illustrasjonen er en visuell fremstilling av hvordan arbeidet med studien er utført. De blå boksene representerer den forberedende og utviklende fasen ved studien. Caseområdet er beskrevet gjennom de brune boksene, der vi først introduserer for så å beskrive caseområdet. Videre i de grønne boksene, finner vi innhenting av teori og bakgrunn for studien. Videre i de oransje boksene kommer vi til innhenting av empiri, gjennom intervju, dokumentanalyse og casedesign. Avslutningsvis i de røde boksene finner vi funn, analyse og drøftelse. Pilene er med på å representere flyten i arbeidet, og hvordan vi har jobbet mellom de ulike boksene.



Figur 17: Viser studiens forskningsdesign. Egenprodusert illustrasjon.

### 3.2.1 Casedesign

Samarbeid mellom grunneiere, private og kommunale aktører er ikke et nytt tema. Det er likevel et tema som er svært relevant, og som kan sees på med nye øyne. Endringer i byggebransjen skjer stadig, og det er kontinuerlig behov for oppdatert kunnskap og metoder. De kildene som er nærmest slik data, er de som selv jobber i bransjen. Vi har derfor valgt å se nærmere på et spesifikt område, og dermed sette problemstillingen i en fysisk kontekst. Dette er for å kunne innhente nødvendig og relevant informasjon fra aktører i bransjen, men likevel klare å gjennomføre en grundig studie på tiden vi har til rådighet. På bakgrunn av dette har vi valgt å benytte oss av casedesign (Johannes et al., 2021, s. 206).

Casen er hvordan strategiske samarbeid mellom grunneiere kan føre til økt byliv, med særlig fokus på sosial bærekraft og innovasjon, satt i en kontekst på Økern. Denne studien er dermed en enkeltcasestudie (Yin, 2018, s. 47). Innenfor caseområdet har vi valgt å snakke med fire private utviklere, og tre saksbehandlere fra

Oslo kommune, i tillegg til de fire informantene som er knyttet opp mot tema. Ved å gjennomføre denne typen casestudie, kan vi utforske hvilken betydning strategiske samarbeid har for økt byliv, og gi utfyllende beskrivelser av fenomenet vi ønsker å undersøke. En svakhet ved valg av denne typen casedesign, er at analysen i en enkeltcasestudie ikke vil være like robust og enkel som ved flercasestudie (Johannessen et al., 2021, s. 208). Vi mener likevel at det å gå i dybden på fenomenet, og sette problemstillingen i en konkret kontekst, gitt ressursene og tidsrommet som er tilgjengelig for studien, vil styrke oppgavens kvalitet.

Yin (2018, s. 10) forteller at casestudier kan ha tre ulike formål. Slike studier kan være kausale (forklarende), deskriptive (beskrivende) og eksplorative (utforskende) (ibid). Vi vil for denne studien kombinere eksplorativt og deskriptivt design. Den beskrivende tilnærmingen vil vi bruke til å forklare byliv, innovasjon og sosial bærekraft, samt hvordan dette kan styrkes gjennom strategisk samarbeid mellom grunneiere. I en samlet kontekst er det lite kunnskap om å se på byliv som et resultat av strategisk samarbeid. Derfor vil vi benytte oss av et utforskende design for å besvare studiens spørsmål.

### 3.3 Utvalgsstrategi

For å finne riktige informanter og intervjuobjekter er det studiens problemstilling og forskningsspørsmål som har lagt rammene for innsamling av data og utvelgelse. Det er gjort en strategisk utvelgelse av nøkkelinformanter på bakgrunn av utvalgsriterier. Ved utarbeidelse av utvalgsriteriene var det nødvendig å sette seg inn i gangen ved grunneiersamarbeid, sosial bærekraft, innovasjon og hvem som direkte blir påvirket av eller jobber med dette. Vi har vurdert nøye hvilke målgrupper som må delta for å få samlet inn nødvendig data, og vi har videre valgt ut personer fra denne målgruppen. Det er derfor benyttet en strategisk utvelgelse for å få et helhetlig innblikk i fenomenet vi undersøker (Johannessen et al., 2021, s. 59).

Tidligere forskning om strategisk samarbeid viser at dette er et utbredt tema, og at det er flere aktører vi må snakke med for å tilstrekkelig kunne dekke behovet for informasjon og kunnskap. Når det er snakk om samarbeid er det viktig å hente inn kunnskap fra partene som deltar, og få dekket innhenting av data godt. Utvalget begrenser seg derfor til Oslo kommune, grunneiere, prosjektledere og informanter med kunnskap om spesifikke fagfelt. Innenfor de ulike aktørgruppene har vi valgt informanter som innfrir de utvalgte kriteriene. Kriteriene var: kjennskap til eller jobbet med grunneiersamarbeid på Økern, hadde kunnskap om sosial bærekraft og bærekraft generelt og hadde erfaring med innovasjon og organisasjonens arbeid med dette. Vi ønsket å snakke med de ulike sidene av et grunneiersamarbeid, og ønsket derfor å komme i kontakt



med både aktuelle personer fra Oslo kommune, men også private grunneiere og utviklere for å sikre et godt grunnlag til å kunne svare på problemstillingen.

Gjennom den strategiske utvelgelsen kontaktet vi bedrifter basert på dere tilknytning til case området, og deres kunnskap om samarbeid, sosial bærekraft, innovasjon og byliv. Vi tok derfor kontakt med grunneiere, utbyggere og koordinatore i bransjen samt Oslo kommune. Vi ønsket også å snakke med informanter som ikke hadde direkte tilknytning til caseområdet, men som kunne bidra med faglig kunnskap om tema. Dette var verdifulle kilder til informasjon om studiens tema. En svakhet ved dette utvalget er at det kan gi et ensidig bilde av hvordan gode samarbeid henger sammen med sosialt bærekraftig byliv. Dette utvalget ble likevel gjort i lys av studiens begrensede tidsramme og formål.

Vi brukte ikke bare en strategisk utvelgelse, men snøballmetoden ble også benyttet (Johannessen et al., 2021, s. 64). Gjennom å spørre informanter og intervjuobjekter om hvem de så på som relevante å snakke med om studiens tema, fikk vi kontakt med aktører og personer som kunne komme med supplerende informasjon om byliv, samarbeid og sosial bærekraft. Til slutt endte vi opp med et utvalg bestående av fem informanter, fire private utviklere og tre kommunalt ansatte. For å strukturere intervjuene og samtalene, valgte vi å dele intervjuobjektene inn i to ulike kategorier, en med informanter og en for intervjuobjekter med direkte tilknytning til Økern. Dette var grunnet at intervjuutilnæringen for de to ulike kategoriene er ulike. Med dette som utgangspunkt endte vi opp med følgende utvalg:

Informanter:

Bidragstypere	Stilling	Bransje	Relasjon/fokusområde
INF 1	Fagsjef bærekraft	Organisasjon	Byutvikling, eiendomsbransjen og bærekraft
INF 2	Direktør bærekraft og innovasjon	Eiendomsutvikling og forvaltning	Byutvikling, eiendomsbransjen og samarbeid
INF 3	Daglig leder / utviklingsdirektør	Organisasjon	Byutvikling Langsgående informant
INF 4	Fagsjef innovasjon og områdeutvikling	Eiendomsutvikling og forvaltning	Innovasjon og samarbeid
INF 5	Forskningssjef	Forskning	Faglig veiledning

Tabell 2: Informanter med forkortelse. Egenprodusert tabell.

Intervjuobjekter tilknyttet case området:

Bidragstere	Stilling	Bransje
UTV 1	Prosjektsjef	Eiendomsutvikling og forvaltning
UTV 2	Prosjektsjef	Eiendomsutvikling og forvaltning
UTV 3	Prosjektsjef	Eiendomsutvikling og forvaltning
UTV 4	Prosjektsjef	Eiendomsutvikling og forvaltning
KOM 1	Saksbehandler	Etat
KOM 2	Saksbehandler	Etat
KOM 3	Byutvikler	Bydel

Tabell 3: Intervjuobjekter med forkortelse. Egenprodusert tabell.

### 3.4 Valg av metode for datainnsamling

Det skilles mellom kvalitativ og kvantitativ tilnærming innenfor den samfunnsvitenskapelige metodelæren (Johannessen et al., 2021, s. 23). For å best kunne svare på både problemstilling, forskningsspørsmål og delspørsmål, anser vi kvalitativ tilnærming som den best egnede metoden. Kvalitativ metode synes best egnet til å innhente informasjon vedrørende meninger, holdninger og erfaring (Johannessen et al., 2021, s. 105). Dette egner seg godt for å innhente informasjon om holdninger til samarbeid mellom grunneiere, og hvordan dette kan fremme byliv og sosial bærekraft. Denne typen informasjon kan ikke la seg måle på en rettmessig måte gjennom en kvantitativ tilnærming.

Ved valg av metode styrer dette både hvilken data som samles inn og hvordan dette skal gjennomføres. Datainnsamlingen i studien har vi gjort gjennom bruk av ulike metoder, herunder dokumentanalyse, ulike former for intervju og observasjon. (Johannessen et al., 2021, s. 56). Dokumentene som er benyttet i denne studien har vært en viktig del av datainnsamlingen for å kunne bekrefte og forsterke de bevisene eller påstandene som er hentet gjennom intervjuene. Dette er viktig slik at kunnskapen vi henter inn og benytter har flere ben å stå på (Yin, 2018, s. 115). Vi har gjennom intervjuene innhentet en rekke kunnskap om temaet fra informantene. Informasjonen vi har innhentet har vært en avgjørende kilde for studien (ibid, s. 121). Ved å kombinere både intervju, dokumentanalyse og observasjon for å hente inn data, vil det vært med på å kvalitetssikre informasjonen vi henter inn, og informasjonen vil bli sikrere enn om vi bare hadde valgt å bruke en av disse metodene (ibid, s. 63).

### 3.4.1 Litteratursøk

For å sette oss inn i studiens tematikk, ble det med utgangspunkt i tidligere forskning og faglitteratur gjennomført en litteraturstudie. Det ble benyttet ulike databaser for å innhente litteratur, herunder Oria, Google Scholar og Brage. Vi benyttet også litteratur som vi ble tipset om eller fikk tilgang til fra vår veileder. Vi startet litteratursøket tidlig i september, og begynte med å søke bredt og lese gjennom sammendrag til relevante artikler. Vi startet med å bruke søkeord som "sosial taksonomi" og «bærekraftig byutvikling». Sosial taksonomi var noe vi synes kunne vært spennende å se i en norsk kontekst, da dette var mest omtalt i engelskspråklige fagartikler og forskning. Etter samtale med fagsjef for bærekraft (INF1), og videre søking og lesing, fant vi ut at dette var et smalt tema som var satt på vent. Dette gjorde at vi valgte å ikke gå videre med sosial taksonomi, men heller valgte å fokusere på det sosialt bærekraftige aspektet.

Videre utforsket vi søkeord som "sosial bærekraft", "bærekraftig byutvikling", "byliv", "strategisk samarbeid" og "innovasjon". Her var det viktig å ekskludere dokumenter for å få en nærmere undersøkelse. Dette gjorde vi ved å avgrense søket på dato for publikasjon, for å få et så oppdatert bilde som mulig på hvilken informasjon som fantes på temaet. Vi leste en rekke sammendrag eller "Abstract" for å identifisere relevante forskningsartikler for å inkludere eller ekskludere treffene. I teoridelen av studien benyttet vi oss av fagartikler og rapporter samt fysiske og digitale bøker. Gjennomgangen av de vitenskapelige artiklene, samt relevant faglitteratur, har bidratt til innsikt i tema og valg av problemstilling.

I tillegg til aktiv søking i de ulike databasene, ble også snøballmetoden benyttet (Johannessen et al., 2021, s. 64). Gjennom relevant litteratur, fant vi flere nyttige kilder. Vi undersøkte relevant litteratur for å se hvilke kilder og begreper andre forskere har brukt, som også er relevante for vår egen studie. Dette gjorde at vi lettere kunne samle flere relevante kilder på et og samme sted.

### 3.4.2 Intervjuer

En del av den kvalitative datainnsamlingen ble gjort gjennom ulike former for intervju med de enkelte informantene innenfor aktørgruppene som studien fokuserer på. Dette ble gjennomført for å finne ut hva informantene tenker, føler og mener om byliv sett i lys av samarbeid mellom grunneiere og eiendomsutviklere (Johannessen et al., 2021, s. 105). Ved å intervju relevante informanter som jobber med samarbeid, samt bærekraft eller byliv, ga dette oss grunnlag til å se hvordan temaet belyses i dag. Vi valgte å intervju

informanter for å få bred generell informasjon om temaet, samt grunneiere og prosjektutviklere i Økern for å plassere kunnskapen innenfor en konkret kontekst.

Vi valgte derfor å strukturere intervjuene i to ulike kategorier. Den første var for informanter. Under denne kategorien finner vi de informantene som overordnet bidro med informasjon på de ulike temaene. Den andre kategorien av intervjuobjekter er grunneiere, prosjektutviklere og kommunale som direkte kan knyttes opp mot Økern. På bakgrunn av det kvalitative aspektet får vi nyanserte beskrivelser av informantenes erfaring med grunneiersamarbeid, byliv, sosial bærekraft og innovasjon.

Vi valgte å gjennomføre intervjuene på en semi-strukturert måte. Gjennom denne formen for intervju hadde vi en viss struktur, noen retningslinjer og hovedtema, men samtidig ga det oss mulighet til å tilpasse og styre samtalen til den enkelte informanten (Johannessen et al., 2021, 2. 108). For alle intervjuene benyttet vi oss av en felles overordnet intervjuguide (Vedlegg 4 & 5). For hvert intervju justerte vi spørsmålene, fokusområde og rekkefølge. Dette ga oss rom til å kunne ha en åpen samtale og stille naturlige oppfølgingsspørsmål ettersom hva informanten svarte. På denne måten ble intervjuene mer fleksible og naturlige, samtidig som vi sikret at ønskede spørsmål og tema ble godt belyst. Informantene hadde ulik kunnskap når det kom til studiens tema, og det var nødvendig å kunne justere spørsmålene slik at informanten kunne best mulig svare ut ifra sine erfaringer. For de to ulike gruppene av intervjuer var det nødvendig å lage to overordnede intervjumaler. For informantene uten direkte tilknytning til Økern, valgte vi å oppføre mer generelle spørsmål om tema og bransjen, som var relevante for den enkelte informanten. Dette ble gjort for å innhente mer kunnskap om tema, og avdekke hvilke mønster som kunne gå igjen i svarene. For intervjuobjekter med direkte tilknytning til Økern valgte vi å ha flere av de samme spørsmålene som for informantgruppen, men her knyttes de direkte opp mot caseområdet. Dette var for å få en forståelse av hvordan overordnet tema og forskningsspørsmål kunne settes inn i en reell kontekst.

For å få utfyllende svar var det nødvendig å supplere med oppfølgingsspørsmål. Informantene ble også spurt om å utdype svar eller forklare noe ytterligere der dette var hensiktsmessig (Dalland, 2017, s. 68).

Eksempelvis; om en informant tolket betydningen av ulike sentrale begreper, ble det etterspurt hva grunnlaget for denne tolkningen var (ibid).

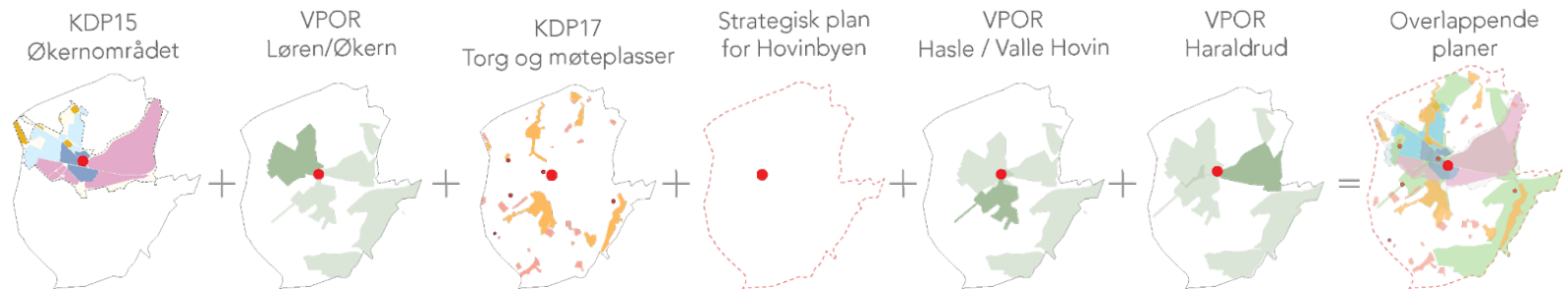
Spørsmålene vi stilte ved gjennomføringen av intervjuene var relativt åpne. Dette var grunnet at informantene selv kunne trekke inn informasjonen de så på som sentral for det teamet spørsmålet omhandlet. Dette ble også gjort bevisst for å kunne unngå ledende spørsmål (Yin, 2018, s. 119). For spørsmål som omhandlet bevisstgjøring av begreper som innovasjon og sosial bærekraft var det nødvendig å kunne sette begrepene inn i en kontekst, eller utdype spørsmålene, uten å lede informanten for mye.

Gjennom å velge kvalitative intervjuer ønsket vi å gå i dybden, og valgte derfor ikke å intervju flere informanter enn hva som var nødvendig (Dalland, 2017, s. 76). Det ble samlet gjennomført ni intervjuer, herunder åtte enkeltintervju og ett gruppeintervju med tre eiendomsutviklere. De ble gjennomført fysisk og gjennom Microsoft Teams. Herunder gjennomførte vi to intervjuer på Microsoft Teams og sju intervjuer på informantens tilhørende arbeidssted. I utgangspunktet ønsket vi å gjennomføre alle intervjuene fysisk, men om dette ikke passet informantene, ble Microsoft Teams brukt som en subsidierende gjennomføringsmetode. I intervjuene knyttet opp mot caseområdet ønsket vi i utgangspunkt å gjøre lydopptak, men ved flere tilfeller var dette ikke ønskelig av informanten, og notater fra intervjuet ble tatt manuelt underveis. Vi gjennomførte alle intervjuene sammen, noe som gjorde at vi kunne fordele ulike oppgaver oss imellom. Vi byttet på å notere, stille spørsmål og oppfølgingsspørsmål. Ved å fordele disse rollene mellom oss, og ved å supplere hverandre med oppfølgingsspørsmål der det trengtes, ga det oss en god flyt i samtalen med informantene. I etterkant av intervjuene gikk vi igjennom notatene og tankene vi satt igjen med. Vi skrev korte oppsummeringer ut ifra de ulike svarene, og trakk ut informasjonen som hadde mest relevans for delspørsmålene i studien. Siden vi hadde en overordnet intervjuguide som vi brukte til alle intervjuene, ga dette oss et godt grunnlag til å kunne sammenligne og analysere dataen som var samlet inn. Dette gjorde det lettere for oss å trekke ut de punktene hvor informantene var enige, og hvilke temaer de hadde ulike synspunkter på.

Etter de første intervjuene med informantene så vi det hensiktsmessig å endre noen av spørsmålene og vinklingene i intervjuguiden. Ved å anvende den nye kunnskapen vi tilegnet oss gjennom de første intervjuene, kunne vi adaptere spørsmålene til å være mer målrettet og relevante. Denne måten å tilpasse seg situasjonen etter ny kunnskap og informasjon er en av de sterkeste sidene ved å bruke den kvalitative metoden (Jacobsen, 2005, s. 187).

### 3.4.3 Dokumenter

En del av den kvalitative datainnsamlingen ble gjort gjennom dokumentanalyse, for å få innblikk i temaer tilknyttet problemstillingen. Dokumentanalyse er en metode for å samle inn data ved å analysere eksisterende dokumenter, herunder offentlige rapporter, tidsskrifter, aviser og interne dokumenter fra organisasjoner og bedrifter. Gjennom dokumentanalyse samles det inn data om et bredt spekter av temaer, og den gir oss mulighet til å samle inn data fra en rekke kilder. Det kan også være bidragsgivende til å identifisere trender og mønstre over tid (Bowen, 2009.)



Figur 18: Viser overlappende planer i Hovinbyen, der rød prikk er Økern. Egenprodusert illustrasjon.

Som en viktig del av dokumentanalysen valgte vi å se nærmere på kommunale planer og offentlige saksdokumenter knyttet til Økern. Figur 18 illustrer de ulike planene som møtes på Økern. Dette var for å få en grundig forståelse for caseområdet, og for å sette empirien og teorien opp mot et reelt og gjeldende rammeverk. Dette gjorde at analysen fikk flere ben å stå på og den kunne bli triangulert gjennom både dokumentanalyse, intervjudata og observasjon, før den sees opp mot teorien. Saksdokumenter vi så på var relevant korrespondanse, som mail, vedlegg og kunngjøringer, mellom parter i de aktuelle plansakene på Økern. Vi trekker også inn kommuneplaner gjeldende frem til nå. Sammen med dette vil vi også inkludere hva litteraturen forteller om det aktuelle spørsmålet. I tillegg til plandokumentene vi benyttet oss av, analyserte vi også undersøkelser og rapporter. Her var det viktig å sikre pålitelighet av informasjonen vi benyttet oss av. Derfor var det viktig å innhente informasjon fra forfatteren av dokumentene vi analyserte, samt om andre hadde benyttet seg av den samme kilden. Dette ga oss en indikasjon på kvaliteten og påliteligheten av informasjonen som blir presentert i dokumentet.

DOKUMENT	TITTEL	FORMÅL BAK DOKUMENT	DATO
KOMMUNALE FORMELLE PLANER	Samfunnsdel + byutviklingsstrategi	Setter de langsiktige målene og strategiene for samfunnsutviklingen, og styrker en bærekraftig og helhetlig fremtid for kommunen basert på innbyggernes behov.	30.01.2019
	Arealdel	Regulerer bruken av arealer og naturressurser i kommunen for å sikre koordinert og bærekraftig fysisk utvikling, og fastsetter rammer for hvor og hvordan bygging og annen arealbruk kan finne sted.	23.09.2015
KOMMUNALE UFORMELLE PLANER	VPOR Løren og Økern	Ivareta behovet for en overordnet plan for offentlige rom for hele området satt i en større sammenheng. Planen skal sikre at de offentlige rom spiller sammen og danner en helhet.	22.06.2016
	Planprogram med VPOR Hasle og Valle Hovin	Tiltak foreslått er nødvendige for utviklingen innenfor planområdet. Det er likevel noen tiltak Plan- og bygningsetaten ønsker å trekke frem som prioriterte i henhold til hovedgrepene i planen. Dette er tiltakene som er viktigst for å legge tilrette for transformasjon og byutvikling innenfor planområdet, med særlig vekt på overvannshåndtering og tilgjengelighet.	15.12.2020
	VPOR Haraldrud	Ble utarbeidet parallelt med Strategisk plan for Hovinbyen, og føringer fra dette planarbeidet er ivarettatt i VPOR for Haraldrud. VPOR for Haraldrud understøtter sentrale tiltak i VPOR for Vollebekk, VPOR for Breivoll og VPOR for Løren og Økern.	17.02.2021
	Strategisk plan for Hovinbyen	Skal se delområder i sammenheng og håndtere overordnede utfordringer i området slik at Hovinbyen blir et attraktivt sted å bo, arbeide og oppholde seg i.	20.6.2018
	Kommunedelplan (KDP) Økernområdet	I hovedtrekk legger kommunedelplanen opp til boligutvikling i vest og i nord (Lørenområdet og Økern torgområdet), samt økt utnyttelse av næringsområdene i det sentrale Økern og beltet langs T-banen og Østre Aker vei.	26.05.04
	Kommunedelplan (KDP) Torg- og møteplasser	Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser	22.04.2009
RAPPORT OG ANALYSE	Stedsanalyse Hovinbyen sirkulære Oslo	Stedsanalysen er en sammenstilling av de siste føringene for utvikling av området som er vedtatt fra Strategisk plan for Hovinbyen, samt planprogram og VPOR for Haraldrud, og VPOR for Løren og Økern.	23.02.2022
UNDER-SØKELSE	Difi Innovasjonsbarometer	Hovedfunn om innovasjon på strategisk nivå.	2018

Tabell 4: Dokumenter og planer i dokumentanalysen. Egenprodusert tabell.

### 3.4.4 Observasjoner

Deler av den kvalitative datainnsamlingen ble gjort gjennom observasjoner. Erfaringene var med på å styrke helhetsinntrykket av oppgavens tema. Disse observasjonene ble gjort ved to møter som vi fikk delta på gjennom en av våre informanter (INF 3). Disse møtene bidro til kunnskap når det kom til samarbeid, byliv og områdeutvikling. Her fikk vi observere hvordan samarbeid og sammenhengende planlegging gjøres i praksis.

#### Møte 1

Det første møtet vi observerte var et ledermøte mellom prosjektledere, politikere og områdeansvarlige for ulike områdeforum i Oslo (13.03.24). Gjennom å observere dette møtet fikk vi bedre innsikt i hvordan ansvarlige for enkelte områder jobber på tvers for å sørge for en helhetlig planlegging. På dette møtet var også representanter fra byutviklingsutvalget til stede, som ga innblikk i hvilke rolle og ambisjoner de har når det kommer til planlegging for byliv i Oslo.

## Møte 2

Det andre møtet vi observerte var et områdeforum for Stor-Økern (03.04.24). Ved å observere dette møtet fikk vi innsikt i hvordan utviklerne og kommunen, tilhørende de ulike tomtene på Stor-Økern, kan jobbe sammen for en helhetlig planlegging. Her oppdaterte alle parter status i sine prosjekter, og diskuterte hvordan de kan jobbe videre sammen. Dette møtet var med på å gi innsikt i hvordan grunneierne jobber sammen for å ivareta de samlede interessene gjennom samarbeid.

### 3.5 Analyse

Forskningsspørsmålene, teori som er fremlagt og tematikk knyttet til strategisk samarbeid, byliv, sosial bærekraft og innovasjon, var styrende for analysen. Analysene av datamaterialet ble gjennomført på bakgrunn av den hermeneutiske metoden<sup>28</sup> (Jacobsen, 2005, s. 185). Vi startet med å transkribere intervjuene. Det neste steget var å gjennomføre en systematisering av dataen. For å gjøre dette på en effektiv og enkel måte, delte vi dataen inn i kategorier ut fra hovedtemaene i intervjuguiden vår. Det siste steget vi gjennomførte var å binde sammen dataen (ibid, s. 186). For å gi oss selv oversikt, og for å kunne fortolke dataene, valgte vi og fargekode svarene fra de ulike informantene, slik at vi kunne kategorisere dataene under hvert tema. Ved å gjøre dette kunne vi enklere se likheter og ulikheter som stakk ut i svarene hos intervjuobjektene. For å best mulig organisere dataene, brukte vi også tabeller og diagrammer, som var med på å skape en mer oversiktlig analyse (Yin, 2018, s. 167).

Ved flere deler av studien hadde vi teoretiske antagelser, som lå til grunne før intervjuene ble gjennomført. På bakgrunn av dette benyttet vi også analysemetoden mønstermatching (pattern matching). Grunnen til at denne analysemetoden ble brukt, var for at vi skulle kunne se etter sammenhenger mellom de teoretiske syntesene vi hadde tatt på forhånd, og sammenligne disse med innsamlet data (Yin, 2018, s. 175).

---

<sup>28</sup> Hermeneutisk metode gjennomføres ved å bevisstgjøre seg på sine egne og tekstens horisonter. Herunder også å la denne bevisstheten være en stor del av det å skape mening med en tekst. De ulike delene forstås og tolkes på bakgrunn av helheten, og helheten forstås og tolkes på bakgrunn av de ulike delene.



### 3.6 Reliabilitet og validitet

For å sikre påliteligheten, troverdigheten og overførbarheten til de kvalitative dataene vi har samlet inn og behandlet, har reliabilitet og validitet vært viktig (Johannessen et al., 2021, s. 255). Vi kan skille mellom tre former for validitet; begrepsvaliditet, ekstern validitet og intern validitet (Yin, 2018, s. 42). For å gjennomføre studien på en troverdig måte har vi valgt å ta utgangspunkt i Yin sin sjekklister for denne typen casestudier (ibid, s. 43). Vi samlet inn data fra intervjuer, dokumenter og observasjoner, for å kunne styrke begrepsvaliditeten i studien (ibid). For å få gode og grundige svar var vi bevisste på å få informantene til å presisere eller utdype svarene sine dersom noe var uklart. Om noe informantene sa ble sitert i oppgaven, fikk vi de til å se over og godkjenne sitatene før vi tok dem i bruk.

Det var viktig å sette seg nøye inn i teorigrunnet og tidligere forskning, for å kunne sikre at vi gjennom studien undersøker det studien har til formål å undersøke (Johannessen et al., 2021, s. 256). Intern validitet kan være utfordrende å sikre gjennom forklarende casestudier (Yin, 2018, s. 45). For å sikre gjennomførbarheten i sammenligningen av data og muligheten til å se årsakssammenhenger, brukte vi en generell intervjuguide som igjen var med på å styrke den interne validiteten. Ut ifra hvilken aktør vi snakket med, og om de hadde tilknytning til caseområdet eller ikke, justerte vi intervjuguiden slik at spørsmålene ble relevante for informanten og tilpasset både stillingen og bedriften. Ved å gjøre disse individuelle endringene for å tilpasse intervjuene til informantene ga det en bedre flyt i samtalen. Ved å bruke flerfoldige teknikker ved analysing av innhentet data vil også den interne validiteten styrkes (Yin, 2018, s. 45).

Ekstern validitet omhandler studiens generaliserbarhet og går ut på i hvilken grad funnene fra studien kan overføres til liknende tilfeller (Johannessen et al., 2021, s. 257). Samarbeid mellom grunneiere og eiendomsutviklere, herunder privat og offentlig, er noe som er gjennomgående i de fleste utviklingsprosjekter. Hvordan samarbeid påvirker byliv og kan være med på å fremme sosial bærekraft og innovasjon, er også et tema som gjenspeiles. Dette bidrar til å styrke studiens eksterne validitet. For å bidra til å styrke oppgavens eksterne validitet, har vi i tillegg til å snakke med informanter knyttet til en spesifikk case, også valgt å snakke med informanter som har en mer generell kunnskap om tema (Yin, 2018, s. 43). Dette bidro til å gi oss et bredere sammenligningsgrunnlag. Her fikk vi svar på spørsmål, ikke bare knyttet direkte opp mot case området, men også et mer generelt grunnlag for hvordan sosial bærekraft og innovasjon arbeides med i bransjen (ibid).

For å styrke studiens reliabilitet har det vært viktig med en inngående beskrivelse av konteksten, samt en åpen og detaljert beskrivelse av fremgangsmåten under hele forskningen i studien (Johannessen et al., 2021, s. 256). Tidlig i arbeidet med studien utarbeidet vi en projektskisse som inneholdt de viktigste punktene for gjennomføringen av studien, noe som var med på å styrke reliabiliteten (Yin, 2018, s. 48). For å videre sikre pålitelighetene, var det viktig å anonymisere alle informantene (ibid, s. 239).

### 3.7 Forskningsetiske betraktninger

Ved å gjennomføre studien, og ved å være forskere, er det en rekke retningslinjer og prinsipper vi er pliktet til å forholde oss til. Når forskningen direkte berører mennesker eller forholdet mennesker imellom, er det en rekke etiske problemstillinger som kan oppstå. Gjennom datainnsamling kan slike etiske problemstillinger dannes (Johannessen et al., 2021, s. 45). På bakgrunn av at vi har innhentet data gjennom intervjuer i denne studien, berører forskning både bedrifter, enkeltmennesker og noe konkurransesensitiv informasjon. I forkant av innhenting av data og intervjuer ble det sendt inn en søknad til Kunnskapssektorens tjenesteleverandør (SIKT). Denne søknaden inneholdt informasjon som forskningsprosjektets mål, problemstilling, samt hvilke opplysninger som skulle hentes inn og hvordan de skulle behandles. Prosjektet ble godkjent av SIKT 30.01.24 (Vedlegg 2).

Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) har en rekke retningslinjer for hvordan en skal ivareta forskningsetiske hensyn. Vi har brukt disse retningslinjene aktivt for å sikre at det forskningsetiske hensynet i studien ivaretas. Ved å følge disse retningslinjene innebærer det at vi har tatt hensyn til informantenes autonomi og selvbestemmelse, samt deres privatliv (Johannessen et al., 2021, s. 45). Vi ivaretar disse hensynene ved å utarbeide et informasjonsskriv (vedlegg 3) med et tilhørende samtykkeskjema, basert på malene utarbeidet av SIKT, som vi sendte til alle informantene i forkant av intervjuene (Vedlegg 4). Dette informasjonsskrivet inneholdt informasjon om tema, problemstilling, formålet med studien, informantenes rettigheter og hvordan data ville bli behandlet. Den viktigste informasjonen fra informasjonsskrivet, som personvern, anonymitet og samtykke ble i tillegg gjengitt i starten av hvert intervju. Ved de intervjuene der vi fikk samtykke om det, ble det gjennomført lydopptak gjennom Nettskjema diktafon. All dataen som ble samlet inn er blitt behandlet i henhold til SIKT sine retningslinjer, og lagret i henhold til NMBU sine retningslinjer for lagring av data.

# 4

## Funn & analyse

### 4.1 Innledning

### 4.2 Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibiliteten mellom grunneier og Oslo kommune samarbeidet?

### 4.3 Hvilke strategier brukes for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter?

### 4.4 Hvilke strategier brukes for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsprosjekter?

# Kapittel 4: Funn og analyse

## 4.1 Innledning

I dette kapitlet presenterer vi studiens innsamlede empiri, innhentet ved intervju, dokumentanalyse og observasjon. Delkapitlene er inndelt etter forskningsspørsmålene, herunder fremkommer funn og påfølgende analyse. Til slutt vil vi oppsummere forskningsspørsmålene med hvilke hovedfunn vi sitter igjen med. Vi presenterer funnene tilhørende hvert delspørsmål, før påfølgende drøftingen av disse i kapittel 5. ”

### 4.1.1 Informanter

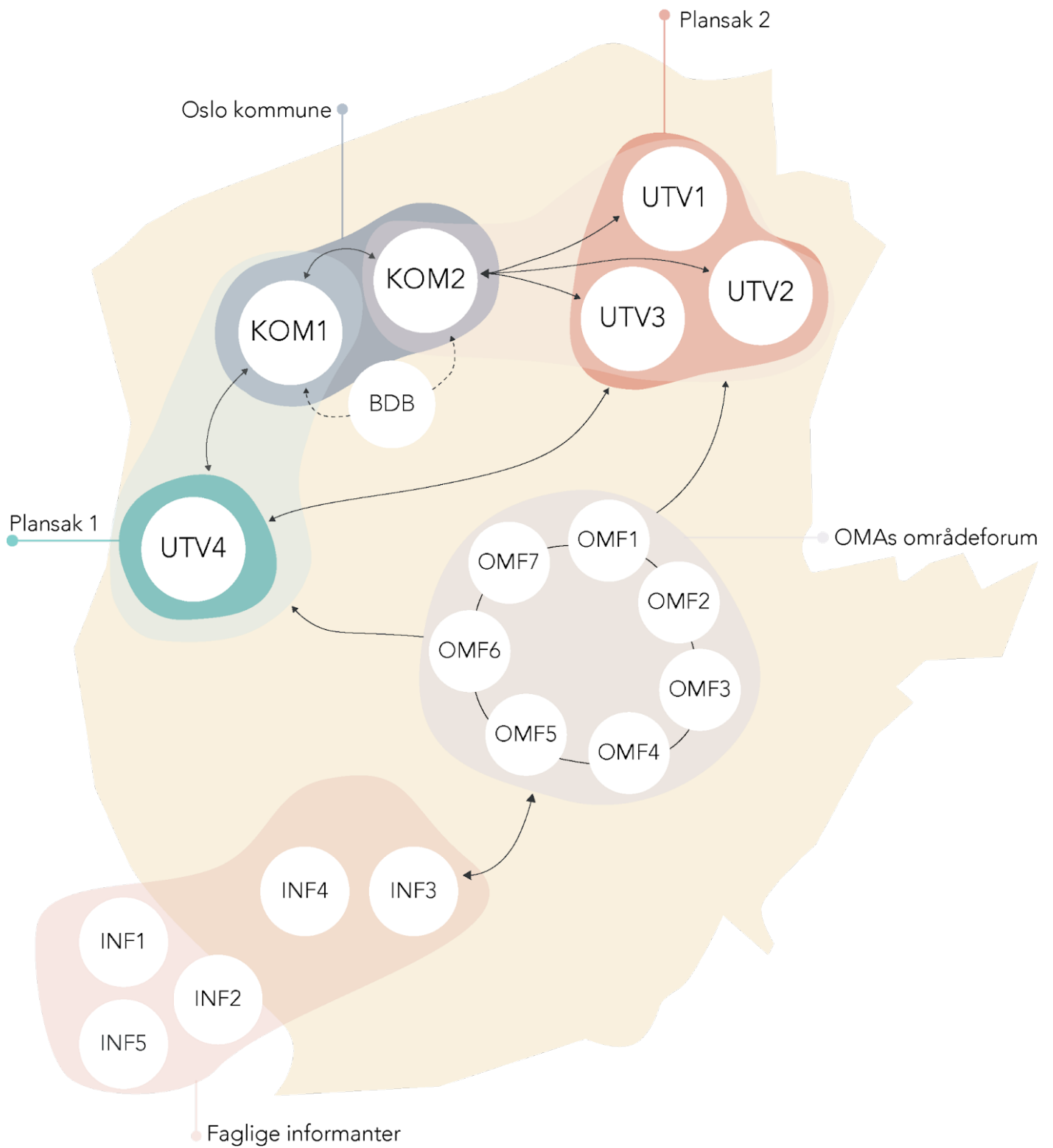
Som allerede vektlagt i metodekapitlet, vil intervjuobjektene bli anonymisert. For å skille mellom informantene benevnes de med forkortelser. Utviklere er forkortet til UTV, faglige informanter forkortes til INF og representanter fra Oslo kommune representeres som KOM.

### 4.1.2 Relasjoner

Figur 19 viser et relasjonskart som illustrerer relasjonen mellom studiens intervjuobjekter og case. I diagrammet har vi kategorisert og samlet intervjuobjektene tilhørende ulike sektorer og prosjekter. Som et lag i bakgrunnen har vi samlet ledd tilhørende case-området med Hovinbyen sin geografiske avgrensning. Ved å strukturere diagrammet slik, får vi en tydelig oversikt over hvem, hva og hvilke ledd som samhandler og hvordan disse relasjonene ser ut i praksis.

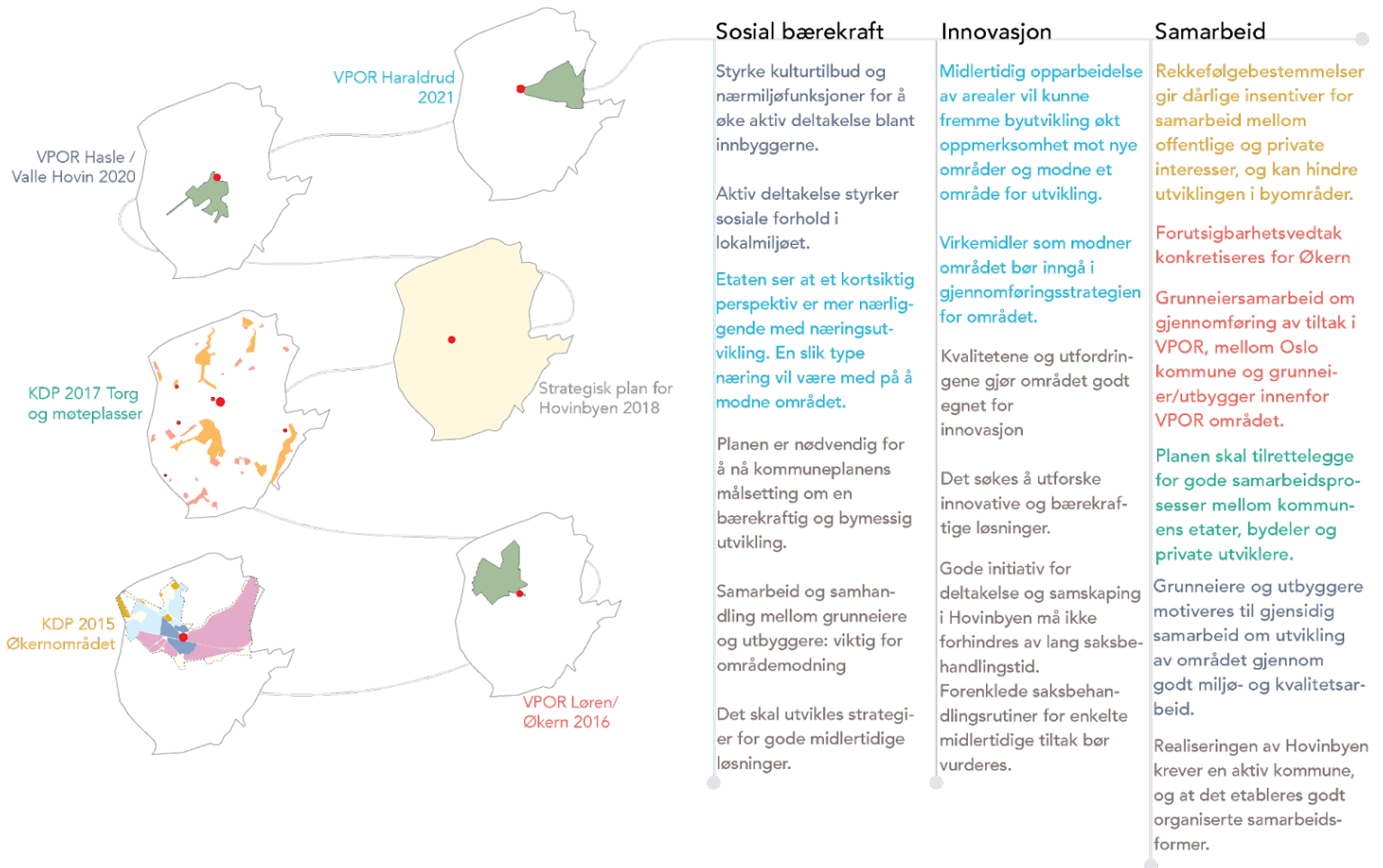
Oslo kommune og planmyndighet er samlet i en boble, der pilene mellom viser kommunikasjon og samhandling. I denne boblen finner vi saksbehandlere fra kommunens planmyndighet, og bydelen. Vi har også samlet plansaker direkte knyttet til case-området på Økern i egne bobler. Disse er markert i hver sin boble der man tydelig ser forholdet mellom forslagsstillerne og kommunale saksbehandlere. I diagrammet har vi også inkludert OMAs områdeforum for Stor-Økern. Vi har valgt å illustrere denne relasjonen som en sirkulær samhandling med piler som går ut til de pågående plansakene. Deltakere i områdeforumet er private utviklere med kommersielle og andre interesser i Hovinbyen og Stor-Økern.

Informantene som faller utenfor avgrensingen til case-området, har vi definert som *faglige informanter*. Disse har gitt oss innsikt, kunnskap og inspirasjon innen temaene *samarbeid, sosial bærekraft, innovasjon og byliv*. Pilene mellom informantene i diagrammet viser samhandlingen og kommunikasjonen.



Figur 19: Relasjonskart. Egenprodusert illustrasjon.

Figur 20 illustrerer relasjonen mellom de gjeldende uformelle planene for caseområdet og hovedfunnene i de aktuelle planene. Vi har sortert funnene i kategoriene sosial bærekraft, innovasjon og samarbeid. Funnene er fargekodet i tilknytning med tilhørende plan.



Figur 20: Relasjon mellom planer og funn fra dokumentanalysen. Egenprodusert illustrasjon.

## 4.2 Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibiliteten mellom grunneier og Oslo kommune samarbeidet?

I det følgende delkapitlet vil vi presentere funn knyttet til forskningsspørsmål 1; *Hvordan påvirker områdets kompleksitet forutsigbarheten og fleksibiliteten i samarbeidet mellom grunneier og Oslo kommune?* For å kunne svare på forskningsspørsmål 1 har vi utarbeidet to delspørsmål på bakgrunn av fremlagt bakgrunn og teori. Her vil vi presentere funn knyttet opp mot delspørsmål, før vi avslutningsvis trekker frem hovedfunnene knyttet opp mot forskningsspørsmålet.

## 4.2.1 Hvordan påvirker forutsigbarheten og fleksibilitet i Oslo kommunes planverktøy som VPOR, hensynssoner og strategisk plan samarbeidet mellom de private og offentlige aktørene?

*"I prinsippet burde man jo juble over at nå skal vi sette oss ned rundt et bord og finne ut av hvordan vi løser dette, men sånn er det ikke." -INF4*

### **Private aktører tilknyttet Økern**

Det trekkes frem av både UTV1, 2, 3 og 4 at dagens gjeldende formelle og uformelle planer er et godt virkemiddel for å skape dialog mellom grunneiere, men skaper dog usikkerhet og uforutsigbarhet.

UTV1, 2 og 3 hevder at kommunens krav og rekkefølgekrav gjør prosjektet unødvendig dyrt, som fører til at man også ser seg nødt til å investere mindre i enkelte områder. Forslagsstillerne må betale for prosjektet, og med strenge krav fra kommunen kan prosjektet i verste fall legges på is. UTV4 mener samarbeidet med saksbehandler og Oslo kommune sikrer forutsigbarheten gjennom dialog, men fremhever problematikken i forhold til uforutsigbarheten i planene tilhørende Økern. Videre trekker UTV4 frem et eksempel fra når Strategisk Plan for Hovinbyen og KPA15 "Oslo mot 2030" ble vedtatt, tok de en helomvending med planene rett før de skulle sette spaden i jorden. Økern ble definert som et sentrumsområde, og "hertet av Hovinbyen", som gjorde at de måtte tenke nytt om planen. UTV4 trekker også frem problematikken med Hensynssone\_810, krav om felles planlegging, og hvordan dette kravet sakker ned og begrenser prosesser.

Både UTV4 og KOM1 poengterer utfordringer med overlappende komplekse og gamle planer som fortsatt er vedtatt og gyldige. UTV4 trekker frem at prosjektet forstår hvorfor Plan- og bygningsetaten i Oslo kommer med ønskene de gjør. De har en rolle som både skal forvalte Plan- og bygningsloven, alle veiledende planer under og byrådets bestillinger. På mange måter kan man skape en forutsigbarhet ved å først sette seg godt inn i kommuneplanens arealdel og strategisk plan for Hovinbyen, men også Økern som område, identitet og historie. Utvikleren skjønner hvorfor ulike prosjekter kan settes på is og få alternative planforslag for å justere ned tomteutnyttelsen. Flere prosjekter er "bare over alt". UTV4 spør, "Hvor er det å gi tilbake? Hvor er grøntdragene? Hvor er midlertidigheten?".

## Kommunale aktører tilknyttet Økern

KOM1 utdyper at de ulike overordnede planene, både formelle og uformelle, er en motstrid til hverandre og viser at kommunen har hatt ulike tanker over tid. Noen av de eldste planene er fra 2004, og er fortsatt juridisk bindende, samtidig som de har lagd en dusin av andre overordnede planer av uformelt slag som alle er "et produkt av sin tid", med premissgivere som er utdatert i dag. KOM1 forklarer videre at problemet oppstår når man skal legge alle planene oppå hverandre, og prøve å finne ut hva som faktisk gjelder, og hva som er uavklart for å deretter finne en felles god løsning. Videre sier saksbehandleren at dette er spesielt vanskelig på Økern, da noen problemstillinger faller utenfor Oslo kommunes domene som statlig infrastruktur<sup>29</sup>.

Saksbehandleren legger derimot vekt på at hvis man ser bort fra det som er statlig eid, så har samarbeidet med det man kan gjøre noe med, fungert veldig bra.

Videre mener KOM1 at VPORene også bærer preg av sin tid, i en uheldig grad. Saksbehandleren mener at hensikten bak arbeidet med VPORene og Osломodellen var å gi raskere avklaringer enn en områderegulering ville gjort i et område med krav om felles planlegging. Ingen av VPORene har egentlig oppnådd dette. De har fremmet helt andre problemstillinger. De har adressert noen problemstillinger, men ikke alle. I kommuneplanen § 11-2 listes det opp en rekke krav som felles planlegging skal løse. KOM1 forteller at de har dog sittet igjen med mye fra listen som ikke har blitt løst i det som skulle utfylle krav om felles planlegging. Dette grunnes i at VPOR skulle være et verktøy for å utkvittere krav om felles planlegging, men VPOR og hensynssonen hadde ikke sammenfallende avgrensing. Det var veldig mye igjen som måtte løses før man kunne starte med detaljregulering. KOM1 trekker også frem at det har vært en "tautrekking" i hvem som skal betale hva, og at det har vært et stort problem. Hvis man ser på planen, ser man at VPOR for Løren/Økern, Hasle/Valle Hovin og Haraldrud møtes på Økern med et lett overlapp, og ingenting matcher. Det Haraldrud sier om Økern, sier både Løren og Hasle noe annet om. Det foreligger ikke noen felles visjon om Økern i de gjeldende VPORene. På toppen av dette, kommer strategisk plan for Hovinbyen inn.

KOM1 mener strategisk plan var det rette nivået å legge seg på når det oppsto kompliserte problemstillinger som tidligere ikke var blitt tatt stilling til på andre nivå. Når ingen har tatt stilling til saken på riktig nivå, når en problemstilling i prosjektet har oppstått, må man heve seg et hakk opp for å sortere, finne ut hvordan dette finner sin form på bakken. KOM1 forteller at det er slik de har jobbet mest, der KOM1 har prøvd å overtale

---

<sup>29</sup> Veier, tunneler, t-bane skinner, jernbane etc.



forslagsstiller til å skjønne hvorfor de egentlig skal gjøre dette tiltaket, og hva det kan gjøre for hele området. En slik metodikk har tatt tid, men når forslagsstiller har skjønt det, endret bymiljøetaten og andre etater også synet på det ettersom de hadde gjennom VPOR Hasle (2020b) landet noe helt annet som gikk utenfor alt.

KOM2 er saksbehandler på en plansak som utløser hensynssone med krav om felles planlegging, som KOM1 sin plansak ikke rammes av. KOM2 forteller at områdets hensynssone og andre gjeldende rammer, i tråd med et flertall av forslagsstillere på samme sak, gjør prosessen treg og kompleks. Begge fremhever at planprosessen og verktøyene kan oppleves uforutsigbar og usikker når det varer over lengre tid, og nye politiske styrer endrer tanker, ideer og prinsipper i byutviklingen underveis.

### **Funn fra dokumentanalyse**

Gjennom dokumentanalyse er det avdekket funn ved at områdets kompleksitet og gjeldende planer kombinert med lang saksbehandlingstid skaper en bekymring og uforutsigbarhet blant utbyggere/forslagsstillere.

I kommuneplanens samfunnsdel (2018b), videre referert som KPS18, legges mye vekt på samarbeid og dialog. Vekten legges på kommunens samarbeid internt, regionalt og med nabokommuner, fremfor med private utbyggere. Samfunnsdelen forteller videre at kommuneplanen skal bidra til aktiv deltakelse i byutviklingen og at parter involveres på et tidlig tidspunkt. For å sikre ønsket byutvikling, skal den kommunale områdeplanleggingen styrkes. Det presiseres at tydelige overordnede planer og kvalitetskrav skal gi forutsigbarhet for private utbyggere. Kommunen har ambisjon om en økt reguleringstakt og samarbeid for mer boligbygging gjennom tett samarbeid mellom kommune, innbygger og utbygger. Økt byggetakt, fortetting og transformasjon gjør det mulig å utvikle nye boformer og løsninger. Videre presiseres det at strategiske tomtekjøp og helhetlig planlegging skal sikre arealer i nye byutviklingsområder.

I planen (2018b) presiseres det at både VPOR og hensynssone med krav om felles planlegging er grunnlag for kommunen og utbyggerne til å samarbeide om å gjennomføre enkelte tiltak. Økern er definert i både KPS18 og KPA15 som utviklingsområder i ytre by. I samfunnsdelen forklares det at alle utviklingsområder i ytre by har krav om felles planlegging, som også skal videreføres i ny KPA. I planen beskrives hensynssonen også som et nødvendig virkemiddel for å sikre at områdene utvikles helhetlig, med god bymessig kvalitet og tilstrekkelig areal. Derimot fortelles det videre at hensynssonen blir håndtert på ulike måter, derav om det vil

bli brukt områderegulering eller VPOR basert på områdets kompleksitet. Oslo kommunes gjeldende arealdel (2015) har som formål å sette rammer og forutsigbarhet overfor grunneiere og utbyggere. I likhet med KPS18 har planen som mål å effektivisere byggesaksbehandling, men det presiseres at bystyret har den endelige beslutningen som planmyndighet. I arealdelen henvises det til kommunens forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2, med fire punkter som skal synliggjøre kommunens forventninger til en utbyggingsavtale. For områder satt av som transformasjons- og utviklingsområder vil inngåelse av utbyggingsavtaler normalt være en forutsetning for igangsettelse av utbygging.

Økern berøres av kommunedelplan for torg og møteplasser, og vi har gått gjennom både KDP15 og 17. Som høringsinnspill til KDP 15 ble det bemerket av et næringsvel at rekkefølgebestemmelser ikke er ønskelig, da de "ikke innebærer noe godt insitament til samarbeid om utvikling mellom private og offentlige interesser og kan føre til at byutviklingsområder stopper i utvikling". Næringsvellet mener rekkefølgebestemmelsene gir knappe rammer for utbygging. KDP 17 presiserer at planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utviklingen, gjennom å utvikle gode samarbeidsprosesser mellom etat og private utbyggere. Nye samarbeidsmodeller gir et mer sammensatt og kompleks bilde enn før, som gjør behovet for koordinering og samordning større. Det er behov for tidligere avklaringer av interesser, som planen mener kan resultere i en effektivitetsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold.

VPORene som møtes Økern legger i ulik grad vekt på samarbeid. Det er tydelig et felles ønske om forutsigbarhet for utbygger og kommune, som er gjentakende i VPOR for Løren/Økern og Hasle/Valle Hovin. Begge planene foreslår at det vedtas et eget forutsigbarhetsvedtak, jf. plan- og bygningsloven § 17-3. Dette vedtaket skal være en konkretisering av kommuneplanens generelle forutsigbarhetsvedtak. I ulik ordlyd presiseres det at "et godt samarbeid mellom Oslo kommune og utbyggerne er nødvendig for å få til en god byutvikling". VPOR for Hasle og Valle Hovin fremhever at det bør vurderes om det skal etableres et grunneiersamarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere i planområdet. VPOR for Løren og Økern trekker problematikken ved at store arealer på planens område er ferdig regulert samtidig som mange enda er i prosess, som har begrenset handlingsrommet for planarbeid og tydelige avgrensing og prioriteringer om hva man få til. Dette trekkes frem som et uforutsigbart element i utviklingen av planområdet.

Strategisk plan for Hovinbyen (2018) forteller at realiseringen av "visjonen" for Hovinbyen krever en aktiv kommune, og at offentlige og private aktører etablerer godt organiserte samarbeidsformer. Planen presiserer

at gode initiativ for deltakelse og samskaping i Hovinbyen ikke må forhindres av lang saksbehandlingstid. Strategisk plan foreslår en vurdering av forenklede saksbehandlingsrutiner for visse tiltak, som midlertidige tiltak.

I et bekymringsbrev utstedt av forslagsstiller, tilhørende en sentral plansak og grunneier på Økern, til Plan- og bygningsetaten, trekkes det frem bekymring rundt fremdriften mot innsendelse av planforslag til politisk behandling. Etatsdirektør i PBE<sup>30</sup> har nylig sendt en bestilling av et "komparativt studie" utarbeidet av PBE, som er roten for bekymring hos forslagsstillere. Deler av bekymringsbrevet trekkes også frem i delspørsmål 2. Det trekkes frem at planforslagets offentlige rom, bekkeåpninger og naturområder er bearbeidet i en krevende prosess som har involvert flere etater, og har resultert i det som beskrives som et "sterk grep for de offentlige rommene". Bebyggelsen er utformet og optimalisert i forhold til dette. Videre poengteres det at mindre byggefelt og dermed høyere teoretisk utnyttelse er en direkte konsekvens av økte kvaliteter i byrommene. Forslagsstiller skriver at dersom et komparativt studie skal vurdere utnyttelse opp mot KPA15<sup>31</sup>, må vi (forslagsstiller) minne om at det finnes nyere planer og styringsdokumenter for Økern og Hovinbyen som angir høyere utnyttelse, og ikke minst at PBE og forslagsstiller har blitt enige under planprosessen om å øke andel park, torg og grønt utover minstekrav i KDP 17. Forslagsstiller konkluderer med en bekymring for at nye studier, som ikke ser helheten i planforslaget, vil fortape seg i isolerte vurderinger av %BRA beregnet i henhold til KPA15.

### Supplerende informanter

INF4 syntes VPOR er et overordnet verktøy, som er veiledende selv om det ikke er juridisk bindende. Det oppleves i dag for tamt, og ikke alltid så realitetsorientert med tanke på hva man faktisk er interessert i å bygge. INF4 forteller også at mange synes Oslo kommunes planverktøy er uforutsigbart, men det syntes ikke vedkommende. Informanten forteller at det som ofte adresseres som mangel på forutsigbarhet, er egentlig bare misnøye fordi man ikke får egne forslag gjennom. Man går inn for å utfordre, som er det reguleringen sier. Det er ikke vanskelig å finne ut hva Plan- og bygningsetaten, byantikvaren eller bymiljøetaten kommer til å mene, man kan være uenig om det er det riktige å mene, men uforutsigbart er det ikke. INF4 mener derimot at det er mangel på dialog og kommunikasjon. Det er mye byråkrati og seige prosesser, men *ikke*

---

<sup>30</sup> Plan- og bygningsetaten i Oslo.

<sup>31</sup> Kommuneplanens arealdel 2015: "Oslo mot 2030: Smart, trygg, grønn".

uforutsigbart. Saksbehandlerne som forvalter lov og regler, må forholde seg til det som er vedtatt uavhengig av hva bransjen er enig om og hva som er rett å fokusere på nå. Lovene og reglene må endres først. Videre forteller INF4 at hensynssone med krav om felles planlegging burde legges til rette for en mer helhetlig utvikling der området henger bedre sammen. Derimot foretrekker man å ikke bli rammet av det. Det tar tid og det er komplisert, fordi man blir avhengig av hverandre. Det er mye som spiller inn og kompliserer det som allerede er en lang og komplisert prosjektutviklingsrekke. Informanten poengterer at Oslo kommunes nye byråd for byutvikling har uttalt seg om at han som byråd ser at tiltak ikke har vært gjort riktig på blant annet Løren. Byråden mener kommunen har sovet i timen med å ikke tilby funksjoner som er essensielt å ha med fra starten av i et prosjekt. INF4 tror vi kommer til å se at det er mer "hands on" tilnærming fremover. Ikke nødvendigvis felles planlegging, men felles koordinering rundt hvor det er viktig å starte, og hva det er riktig å supplere med.

#### 4.2.2 Hvordan påvirker dialogen mellom grunneier og Oslo kommune forutsigbarheten i pågående plansaker på Økern?

*"Vi er nødt til å skape tillitt, og da må man fylle på kommunikasjon og forventninger til hverandre" - UTV4*

##### **Private aktører tilknyttet Økern**

Både UTV1, 2, 3 og 4 mener at samarbeidet og en god dialog med kommunen hadde vært lettere, dersom utviklerne fikk bedre forutsigbarhet i prosjektenes tidlige fase. Man savner å ha mulighetene til å begynne på noe tidlig, som kan være med gjennom prosjektet til tross for nye meninger, planer og veiledere. "Vi blir sittende på gjerdet å vente uten å vite hva som skjer" forteller UTV3. Videre trekker UTV2 frem at detaljstyring er et problem for forutsigbarheten i utviklingsprosjektene. Kommunen skal styre utviklingen, men det oppleves som at kommunens arkitekter og saksbehandlere tar på seg et ansvar langt utover det de har mandat til. UTV2 savner en tydeliggjøring av roller og hvem som skal ha siste ordet på utforming. Utvikleren mener dette er uheldig da det oppleves som en unødvendig detaljstyring som gir prosjektet unødvendige kostnader og ignorerer helhetsbildet av utviklingen.

*"Vi er en av de få som har gått ut og sagt, og mener, at det er et godt samarbeid med Plan- og bygningsetaten i Oslo",* forteller UTV4 om dialogen og samarbeidet de har hatt med saksbehandler i sitt prosjekt på Økern. Videre forteller utvikleren at dialogen oppleves som en åpen dør; "saksbehandler får tak i

meg (UTV4) og vi får tak i vedkommende. Vi kommuniserer bra." Videre legges det frem et inntrykk av frustrasjon fra andre utviklere i Stor-Økern og i Oslo, der de bruker alt fra et halvt til ett helt år før de får kontakt med saksbehandler som fører til frustrasjon over prosjekt og saksbehandler. Derimot er UTV4 uenig i denne oppfatningen, og mener at *"vi er nødt til å ha tillit for å skape en god dialog. Det må settes forventninger og fylles på med kommunikasjon, og ikke tenke utelukkende meg, meg, meg"*. Utvikleren forteller at de som privat utvikler, sammen med offentlig planmyndighet, har et felles ansvar for å tenke tilbake på hva vi kan gjøre for at byen skal bli bedre.

Derimot legger UTV4 vekt på at denne formen for dialog med kommunen har opplevdes som unik, og at skoen trykker hos PBE for manglende dialog inn mot den private eiendomsbransjen. Dette ansvaret ligger over saksbehandleren; hos etatsdirektør og de ulike avdelingsdirektørene. UTV4 mener at leddene over saksbehandler kanskje ikke forstår alt som inngår i planen og tankene bak ulike beslutninger, som oppleves som "kjempeskummelt". Utvikleren trekker linjer til sitt pågående prosjektet som er sendt til politisk behandling, der forslagsstillere er spent og usikker på om det vil komme et alternativ planforslag til tross for god og jevnlig dialog med saksbehandler frem til innsendelsespunkt. Utvikleren er redd for at de som ikke har vært engasjert og involvert på et tidligere stadium skal vurdere planen, og henge seg for mye opp i de små og unødvendige detaljene. Man ser ofte planene fra enten et 2D- eller 3D-perspektiv i lukkede planforum og glemmer hvordan prosjektet er i en menneskelig skala og hva man faktisk gir tilbake til byen. Utvikleren mener PBE av og til misbruker makten de har. Derimot synes det at samarbeidet mellom utviklere og PBE er bra, men det kan alltid bli bedre. UTV4 mener at en god dialog skapt som et resultat av god kommunikasjon og tillit på tvers av aktørene, skaper en god forutsigbarhet og god takhøyde for sparring inn i prosjektet. UTV4 trekker også frem at planprosessen ofte fremstår som unødvendig formell. Utvikleren forteller at effektivitet og tillit er et viktig moment i en god dialog på tvers av parter, spesielt i en planprosess. Utvikleren presiserer at det er viktig og nødvendig at dialogen er formell, men til en viss grad. Det uttrykkes et savn ved å kunne ta både enkle og viktige diskusjoner og avklaringer over bordet. Ved å møtes fysisk kan man samtidig prøve å overføre forståelse for planen til andre, og høyere ledd enn hos saksbehandler.

### **Kommunale aktører tilknyttet Økern**

KOM1 og KOM2 jobber tett med hverandre om de pågående plansakene på Økern. Derimot trekker både KOM1 og KOM2 frem at de har ulik tilnærming til dialogen og samarbeidet med forslagsstillerne. KOM2 presiserer at forholdet med forslagsstillerne ikke er et samarbeid, men en dialog som følger kommunens

innsendte planprosess i utviklingsområder. KOM1 og KOM2 jobber sammen for at planene skal være helhetlige og henge sammen, noe de også forventer at forslagsstillere på de ulike plansakene gjør. KOM2 trekker også frem at dialogen med plansakene skiller seg fra hverandre med hensyn til antall forslagsstillere. Desto flere forslagsstillere på en plansak, desto vanskeligere og mer standardisert blir ofte dialogen når det kun er en saksbehandler. KOM2 mener dette skyldes tid, hvem som er involvert og at stillinger rulleres, noe som er felles for Oslo og ikke unikt for Økern. KOM2 presiserer også at utviklere kan oppleve mangel på forutsigbarhet, da kommunen og utbyggerne har ulike interesser. Noen overlapper, men de fleste er ulike. Blant de inkluderte plansakene er det ulike strukturer på prosjektene. KOM2 mener de prøver å gi råd til forslagsstillerne, som KOM1 forteller aktivt blir brukt i vedkommende sin sak, men de er ikke på samme stadiet enda. Derimot prøver KOM2 å gi råd til hvordan ulike problemstillinger kan løses for å gi utbyggerne en forutsigbarhet og fleksibilitet.

KOM1 mener god dialog er essensielt for forutsigbarhet blant både privat og kommunal aktør. KOM1 beskriver at hen har fungert som en inspirasjon, fremfor en pålegger av offentlige tjenester og krav. Videre fortelles det at dette har vært fornuftig, da man har opplevd dialogen på en ny måte. Utviklerne ser ikke på det som en begrensning, men som en mulighet for noe som kan bli bra og styrke prosjektets kvalitet. KOM1 forteller at når utviklerne skjønnte dette, og en felles bunnlinje var på plass, var mye gjort både for dialogen og forutsigbarheten. Videre forteller saksbehandleren at tilnærmingen til dialogen har vært annerledes, der saksbehandlerens rolle har vært støttende for ideer og tiltak tiltakshaver har stilt, men vært streng der det var nødvendig. KOM1 beskriver et eksempel der saksbehandlere hadde normalt vært mer "firkantet", og sagt "det blir lagd alternativ plan hvis tiltakshaver ikke følger det saksbehandler krever". KOM1 mener at en slik tilnærming ikke fungerer i et område som Økern, og er svært lite konstruktivt. Transformasjonsområdet på Økern og områder i Hovinbyen er komplekse på mange nivå. KOM1 mener det er nødvendig med en alternativ fremgangsmåte i saksbehandlingen. *"I et kompleks utviklingsområde med ambisjoner om transformasjon krever det at kommunen er lettbeint, noe kommuner gjerne ikke er"*, presiserer KOM1. Kompleksiteten i området, fysisk, sosialt og grunnforhold, gjør at man ikke kan være rigid i plansaker. Man må være proaktiv og finne løsninger for alle involverte.

KOM1 beskriver at måten de har gått frem på, eller samarbeidet med grunneierne, ikke er som det vanligvis praktiseres. Verken på dette nivået, detaljregulering eller på overordnet nivå hvor man tradisjonelt sett har i større grad den muligheten. *"Man er ikke like mye byråkrat, men har anledning til å være litt mer lettbeint"*

(...)”, presiserer KOM1. Saksbehandleren mener at en lettbeint kommune, som har en mer proaktiv og pragmatisk saksbehandling, kan skape en dialog som øker forutsigbarheten blant de private grunneierne.

### **Funn fra dokumentanalyse**

Strategisk plan for Hovinbyen (2018) viser til at god utvikling av Hovinbyen forutsetter at kommunen koordinerer sine interesser, og samarbeider tett i planlegging og gjennomføring av områder og prosjekter. Samtidig bør det sikres en koordinering på overordnet nivå, både i planleggingsfasen og senere faser. Planen viser at det er naturlig at Plan- og bygningsetaten har det overordnede koordineringsansvaret i planleggingsfasen. VPOR for Haraldrud og Strategisk plan for Hovinbyen ble utarbeidet parallelt, der føringene for planarbeidene overlapper. VPOR for Haraldrud (2021) forteller at en viktig del av planarbeidet har vært dialog med grunneiere om fremtidig utvikling av området. Det er kommunen som utarbeider planverktøyene, men utbygger som gjennomfører prosjektene. Dette krever en god og kontinuerlig dialog mellom aktørene.

Forslagsstiller tilhørende en sentral plansak på Økern sendte ut et bekymringsbrev til Plan- og bygningsetaten. Brevet innleder med å understreke det gode samarbeidet forslagsstiller har hatt med saksbehandler, men retter bekymring mot etatsdirektør om (i.) tidsbruk og (ii.) mangel på forutsigbarhet i etatens sluttbehandling av saken. PBE, v/ etatsdirektør, varslet nylig en bestilling av et "komparativt studie" som vurderingsgrunnlag med uavklart fremdrift, uker før den aktuelle plansaken skal opp til politisk behandling. Videre forteller bekymringsbrevet at *"Forslagstiller er svært overrasket over både behovet og tidspunktet for en «komparativ studie», og at ledelsen nå, i innspurten til politisk behandling, tilsynelatende skal revurdere grunnleggende forutsetninger for det foreliggende planforslaget. Forslagsstiller må derfor minne om at sentrumplanforslaget er et resultat av omfattende tverrfaglige utredninger og dokumentasjon, i et konstruktivt samarbeid mellom forslagsstiller og PBE siden 2019"*. Videre uttrykkes det, til tross for omfattende dialog og avklaringer både før og etter innsendt planforslag til 2.gangsbehandling, opprettholder PBE stadig sitt forbehold om endringer og forlengede frister for saksbehandling. Det presiseres, *"Det er viktig at etaten nå, etter snart 5 års saksbehandling, tilkjennegir sitt endelige syn på planforslaget, slik at vi kan komplettere plandokumentene før innsending av planen til rådhuset"*.

## **Funn fra observasjon**

I områdeforum for Stor-Økern (03.04.24) var forutsigbarhet, fleksibilitet og kommunikasjon med kommunen et viktig tema. Flere av deltakerne uttrykte bekymring for manglende dialog og uforutsigbarhet i prosjektene, der en konsekvens kunne bli dårlig planlegging av både enkeltprosjekter og Stor-Økern som helhet. Det ble uttrykt under flere anledninger et ønske om dialog fremfor debatt, og samarbeid fremfor dialog, for å skape tillit og en tillitsdialog. Her kom også møtedeltakerne med selvkritikk. Dette var blant annet at utviklerne selv for prosjektene har et ansvar for å presentere prosjektene på en måte som gjør at både planmyndighet og politikere forstår planen slik den er tenkt. Det ble også uttrykt frustrasjon over rekkefølgebestemmelser og krav fra kommunen, som ble beskrevet som "krav er ofte ønsker fra PBE". Derimot var hovedtemaet på møtet bekymring for mangel på forutsigbarhet gjennom dialog i plansakene.

## **Supplerende informanter**

INF4 mener at det er fullt mulig å få til noe i et samarbeid uten at man nødvendigvis har samme interesse eller mål, noe man fremover må tørre å adressere. "Vi er forskjellige aktører som jobber med forskjellige oppgaver, men vi kan dog finne felles gode løsninger". Videre presiserer informanten når det gjelder kommunens rolle i en forutsigbar dialog, at etatene er ansvarlige. De forholder seg til rollen som saksbehandlere, men det er mange informasjonsmøter og saksbehandling bak lukkede dører over lengre tid, for å sende ut et brev til den aktuelle mottakeren. Det er lite diskusjon rundt problemløsning og forsøk på å adressere potensial i prosjekter, som informanten mener at flere i høy grad etterlyser. INF4 legger dog til at man i økende grad får til dette i noen prosjekter. Informanten forteller om en økende god kultur og bransjefokus om samarbeid på tvers av grunneiere og prosjekter, som illustrert gjennom OMAs område forum.



### 4.2.3 Oppsummerende hovedfunn

- Samarbeid mellom aktører sikrer forutsigbarhet gjennom kommunikasjon og dialog.
- Utfordrende med overlappende planer. Mange planer er gamle, komplekse og motstridende over tid.
- Forståelse for de andre partenes rolle og ansvar er viktig for å sikre forutsigbarhet og en god prosess.
- Dagens formelle planer skaper dialog, men også usikkerhet og uforutsigbarhet.
- Prosesshåndtering gjennomføres med variabel effektivitet, som medfører uforutsigbarhet og usikkerhet.
- Tydeliggjøring av roller. Unødvendig detaljstyring fører til unødvendige kostnader og et ignorert helhetsbilde.
- I et kompleks utviklingsområde med ambisjoner om transformasjon krever det at kommunen er lettbeint, noe kommuner gjerne ikke er.

## 4.3 Hvilke strategier brukes for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter?

I det følgende delkapittelet vil vi presentere funnene til forskningsspørsmål 2: *Hvilke strategier brukes for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter?* For å kunne svare på forskningsspørsmål 2 har vi utarbeidet to delspørsmål på bakgrunn av fremlagt bakgrunn og teori. Her vil vi presentere funn knyttet opp mot delspørsmål, før vi avslutningsvis trekker frem hovedfunnene knyttet opp mot forskningsspørsmålet.

### 4.3.1 Hvordan påvirker områdemodning av de eksisterende og nye fysiske strukturene utforming og opplevelse av sosial bærekraft?

#### Private aktører tilknyttet Økern

UTV1, 2 og 3 trekker frem viktigheten av midlertidighet og å starte med de riktige strukturene for økt sosial bærekraft. I deler av prosjektene rundt Økern T skal dagens bygningsstruktur rives, og flere områder vil omgå en total transformasjon. UTV3 trekker frem viktigheten av midlertidighet og strategisk programmering av byggetrinn og funksjoner. Utvikling i et transformasjonsområde skaper et laboratorium, der utvikler og kommune kan teste hva som fungerer og skaper et positivt omdømme. UTV4 viser til midlertidige tiltak som er testet for å skape en positiv blest og tiltrekning mot strukturene på Økern. Flere av bygningene som er rundt Økern T har i lang tid stått tomme, men de siste årene har disse blitt brukt til å modne området og vise kvaliteter ved strukturer som ellers har fått negativ omtale og oppfatning. Det trekkes også tydelig frem at det vil bli tatt aktive valg av materiale og farge på fasader og at bygulvet skal bli aktivisert gjennom aktive fasader, grøntarealer og lokale funksjonsønsker.

I utviklingen av Hovinbyen og Økern legges det mye fokus på områdemodning og omdømmebygging. Økern har en stor andel eksisterende bebyggelse og infrastruktur som enten skal bevares eller rives i transformasjonen av området. UTV4 viser til deres pågående prosjekt der de over de siste 5 årene har hatt stort fokus på områdemodning, som en langsiktig strategi for å både gi tilbake til området og lage Økern til et sted for å oppholde seg over lenger tid.

#### Kommunale aktører tilknyttet Økern

KOM1 forteller at hen fikk gjennomslag i kommunen for utvidet medvirkning som resultat av Økerns fysiske kompleksitet og lokale trethet. Det var ikke tilstrekkelig med en standard medvirkningsprosess, men de holdt

særmøter for alle som var berørt av enkelte tema som kollektivtilbud, kultur, Alnabanen etc. KOM1 trekker frem hvordan dette var viktig i forbindelse med den lokale tretttheten i området. Man har i mange år forsøkt å redde Økern, og det har kommet til et punkt der ingen tror på at det går. Beboere og andre interesserte parter mister troen på ideen om byen som kommer til å reise seg om noen år. KOM1 beskriver også hvordan de fysiske strukturene aktivt har vært et vurderingspunkt i prosjektenes faser. Saksbehandleren beskriver en form for sjekkliste som alltid er med, og spør aktivt "hva er det som monner området best her?" for å gi Økern den identiteten og mykheten den trenger og ikke alle klarer å se for seg. KOM1 mener en slik holdning til områdemodning vil endre holdningen til folk, både innbyggere og besøkende.

Gjennom diskusjon om de eksisterende og nye strukturene trekker KOM1 inn viktigheten av å bruke prosjektet som et laboratorium som kan skape liv og attraksjon. Det har blitt vanlig med midlertidige tiltak som mobiliserer nabolag og får innbyggere til å møtes. Dette har vært utfordrende i en struktur som Økern. Området består i dag av store fysiske bygningsstrukturer og en T-banestasjon som fungerer mer som en transitt som man ønsker å komme seg raskest mulig til og fra. KOM1 forteller at å faktisk få folk til å komme dit for å være der og gjøre noe, gjør noe med mentaliteten til folk og modner området på en effektiv måte. Slik har de også jobbet med strategisk funksjonsblanding av midlertidige kulturtiltak som oppleves manglende i området.

### **Funn fra dokumentanalyse**

Gjennom VPOR Haraldrud (2021) kommer det fram at etatene ser at det i et kortsiktig, midlertidig perspektiv er mer nærliggende med en variert næringsutvikling i området. En slik næringsutvikling vil være med på å modne området. Det vil altså være viktig å igangsette tiltak som kan være kortsiktige for å skape tillit til området, og for å være med på å modne området til videre utbygging og byliv.

I strategisk plan for Hovinbyen (2018c) nevnes det at Hovinbyen skal være et foregangsområde for bærekraftig byutvikling. Områdemodning er essensielt for opplevelsen av sosial bærekraft. Samarbeid og samhandling med grunneiere og utbyggere vil være viktig for å få til en områdemodning som legger til rette for effektiv boligbygging. Videre bør det jobbes aktivt med områdesatsning, modning av områder og tilretteleggelse for ønsket byutvikling og nytenkning. Det skal utvikles strategier for gode midlertidige løsninger. Gode midlertidige tiltak skal være med på å skape tillit til området. Dette vil være med på å modne området og fremme opplevelsen av sosial bærekraft.

I Oslo kommunes KPS (2018b) trekkes det frem at i områder hvor utviklingen ikke går av seg selv, skal kommunen aktivt påvirke utbyggingsretning og takt, og dermed gi insentiver og forutsigbarhet for private utbyggere. Oslo kommune skal bruke kommunale investeringer i sosial infrastruktur, kulturtilbud, kunst, idrett og attraksjoner for å modne både markedssvake og identitetssvake områder. Samfunnsdelen presiserer ved å legge til rette for innbyggernes initiativ og samskaping mellom kommune og private aktører kan man oppnå eierskap til prosessene og bedre resultater enn kommunen klarer alene.

### **Supplerende informanter**

INF4 mener områdemodning i fysiske miljøer er nøkkelen for å generere sosial bærekraft og et positivt byliv. Informanten forteller at psykologien man bør følge er enkel, man må skape områder folk liker og trenger. Slik generer man byliv og sosial bærekraft. Problemet kommer når man skal få bylivet til å være en positiv utvikling, fremfor en negativ en. Byliv kan også være negativt. INF4 trekker frem CPTED, Crime Prevention Through Environmental Design<sup>32</sup>, som et tiltak for områdemodning og forebyggende for kriminalitet. Informanten forklarer at menneskelig tilstedeværelse i bygningsstrukturene fører til sosial bærekraft og byliv.

### **4.3.2 Hvilke argumenter finnes for å strategisk programmere funksjoner og investere økonomisk i sosial bærekraft for økt byliv?**

*“Investering i sosial bærekraft er kjempeviktig, for hvis du ikke har fokus på sosial bærekraft, så klarer du ikke å lykkes med prosjektet når det blir ferdig” - UTV4*

### **Private aktører tilknyttet Økern**

UTV1, 2 og 3 er enige om at holdningene mot privat sektor kan oppleves som gammeldagse, herunder holdninger om egoisme og utelukkende ønske om økonomisk verdiskapning. Denne holdningen mot privat sektor fører ofte til en prosess som mangler tillit og er ineffektiv.

---

<sup>32</sup> Forebygging av kriminalitet gjennom miljødesign (CPTED) er en tverrfaglig tilnærming til kriminalitetsforebygging som bruker urban og arkitektonisk design samt styring av bygde og naturlige miljøer.

Viktigheten av å investere i og programmere funksjoner for sosial bærekraft er stor, og kommer frem gjennom svarene til flere av utviklerne. UTV4 forteller at investeringsviljen er høy, enten om det er snakk om tid, ressurser eller økonomisk. De ser allerede i områder på Økern at kapasiteten er sprengt ved for eksempel fotballbaner og håndball. Som følge av dette begynner det å oppstå småkriminalitet blant ungdommen, fordi de ikke har noe sted å være. I dag brukes ByLab, på Økern, til ungdomsklubb noen dager i måneden. De bruker tid og penger på å investere i den sosiale bærekraften til transformasjonsområdet, selv lenge før utbyggingen er satt i gang. For å lykkes med et prosjekt er det viktig å gi noe tilbake, fordi man først da kan lykkes med områdemodning og omdømmebygging. Utbyggeren mener at alle har et ansvar for å gi noe tilbake, og at dette er en bevisst strategi, ønske og krav fra eierne i tillegg.

*“Det er viktig å skjønne hva problemet er i området, hva som er utfordringen og prøve å finne ut hvordan vi kan løse det” - UTV4*

Det er viktig at det ikke bare skal være bolig eller næring, men en god miks for å treffe sosial bærekraft, forteller UTV3. Det er et ønske om at bydelen skal være mer deltakende, forteller UTV2. Det ønskes at bydelen og etatene skal ta mer initiativ til å tilrettelegge for byliv i midlertidige tomme lokaler. De vet hva som trengs og hvilken målgruppe som skal nås, men tiltakene tar lang tid å få satt i gang, og oppleves halvveis.

### **Kommunale aktører tilknyttet Økern**

Gjennom samtalen med KOM1 kommer viktigheten av å modne området med tanke på sosial bærekraft frem. Det er viktig å tilgjengeliggjøre rom for aktivitet, vel vitende om at den skal kastes ut så fort utbyggerne er i gang med byggingen. Når vi snakker om transformasjon av Økern, så er det snakk om et stort område. Det befestet seg som et øde landskap, hvor det bare er T-banestasjon som er viktig for folk. Utviklerne har, gjennom midlertidige tiltak som teaterforestillinger eller Banksy-utstillingen, gjort at tilliten til området lyser opp og demper småkriminaliteten i området. Det var ikke en ambisjon at det skulle bli som Vollebekk fabrikk, hvor midlertidige tiltak varer over flere år. Det skulle være en kveld, en uke eller noen måneder, før det er ferdig.

Tiltak som trekker folk til stedet skaper oppmerksomhet og tillit, forteller KOM1. Det er viktig at folk har reist dit, sett noe, og ikke sitter igjen med fordommer om stedet. Det som var viktig for KOM1 i denne prosessen,

var at det måtte arbeides med å forkorte den mentale avstand folk har til Økern. Det var viktig å trekke folk til Økern, ikke bare de som bor der, men særlig de som ikke bor eller oppholder seg der. Det utviklerne ønsker å utvikle var et bydelssentrum som ikke bare skal dekke prosjektets nærområde, men også være byomfattende. Området skal inneholde attraksjoner som skal dekke hele byen på samme måte, men selvfølgelig ikke i like stor skala som Oslo sentrum. Da dette er en ambisjon, kan man ikke utelukkende være avhengig av beboere i 500 meters omkrets fra området. For at det skal kunne gå opp med funksjonaliteten, må området tiltrekke seg folk som også bor på andre siden av byen.

Utviklerne jobber mye lokalt, men også byomfattende med å forkorte den mentale avstanden til Økern, forteller KOM1. For å kunne oppnå dette er det viktig å ikke love mer enn det man kan holde. For eksempel en utstilling, som med Banksy, som varer i tre måneder, det er noe du kan holde. Etter tre måneder er tiden over, og da er utstillingen over. På denne måten har en ikke gitt inntrykk av at man skal gjøre noe som varer over tid, og som er identiteten til stedet. Det er premisset, og det kommer til å fortsette i fremtiden.

*“Å ikke love mer enn du kan holde. Det er kanskje egentlig oppskriften på suksess” - KOM1*

### **Funn fra dokumentanalyse**

VPOR for Haraldrud (2021) foreslår å bruke strategiske virkemidler for å fremme utviklingen av området, dersom kommunen finner det nyttig. Planprogram og VPOR for Haraldrud og Valle Hovin (2020) mener en satsning på kulturtilbud og nærmiljøfunksjoner er viktig for å få innbyggerne til å aktivt ta del i lokalmiljøet, som styrker områdets sosiale og økonomiske forhold. Planen (ibid) anbefaler en høy utnyttelse (250%) på bakgrunn av Økern Syd sin strategiske og sentrale beliggenhet.

### **Supplerende informanter**

INF4 forteller om hvordan sosial bærekraft i denne bransjen er “koselig”. Informanten beskriver begrepet som en følelse og opplevelse av et tiltak. Det handler mye om midlertidighet, det som skjer før man begynner å bygge, som naturligvis er en lur investering med tanke på områdemodning. Det skapes oppmerksomhet som prosjektet ikke ville vært i stand til å realisere ellers. Man finner kanskje aktører som kan ha permanent tilhold uten at man investerer mye i det.

Om en eiendomsaktør gjør sentrum til et hyggelig sted å være, tiltrekker det seg folk, som igjen tiltrekker verdiskapning, forteller INF 2. Informanten forteller at han stiller spørsmål til om det er mulig å skille ut investert kapital i sosial bærekraft. De tre aspektene ved bærekraft henger sammen, og investering i arkitektur kan være en investering i både sosial og miljømessig bærekraft. Det er viktig å skape en arena der man tar bærekraft på alvor, og legger fra seg gamle holdninger.

### 4.3.3 Oppsummerende hovedfunn

- Transformasjonsområder skaper et laboratorium, der utviklere og kommune kan teste hva som fungerer og skaper et positivt omdømme.
- Viktigheten av midlertidighet og å starte med de riktige strukturene for økt sosial bærekraft.
- En åpen og utforskende holdning til områdemodning vil være med på å endre holdningen til folk; både innbyggere og besøkende.
- Midlertidige tiltak og handlingsplaner i samarbeid mellom aktører, bidrar til å skape et positivt omdømme og modning av et område for økt sosial bærekraft.
- Å investere i og programmere funksjoner for sosial bærekraft er viktig.
- Negative holdninger på tvers av sektorene fører til en prosess som mangler tillit og er ineffektiv.
- Det er viktig å skjønne hva problemet er i området, hva som er utfordringen, for å finne ut hvordan det kan løses.
- Samarbeid mellom aktørene er kritisk for å etablere en robust og levedyktig sosial bærekraft.

## 4.4 Hvilke strategier brukes for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsprosjekter?

I det følgende delkapitlet vil vi presentere funn knyttet til forskningsspørsmål 3; *Hvilke strategier brukes for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsprosjekter?* For å kunne svare på forskningsspørsmål 3 har vi utarbeidet to delspørsmål på bakgrunn av fremlagt bakgrunn og teori. Her vil vi presentere funn knyttet opp mot delspørsmål, før vi avslutningsvis trekker frem hovedfunnene knyttet opp mot forskningsspørsmålet

### 4.4.1 Hvordan tilrettelegger kommunens planer for et mulighetsrom for innovasjon i transformasjonsområder som Økern?

*“Det er mulighet for innovasjon, men samtidig så er det ikke det” - UTV4*

#### **Private aktører tilknyttet Økern**

For å skape liv i et område underveis i byggeprosjektet, snakker flere utbyggere om midlertidighet og å skape liv i eksisterende bygg før ferdig utbygging. UTV4 nevner hvordan tiltak som skaper liv i et område på kort sikt, burde fått en «fast track» i kommunen. Det fortelles videre om hvordan dette ville gjort mulighetsrommet for utbyggerne større. Ved å få en slik løsning peker UTV4 mot at dette kan være med på å skape et større mulighetsrom for innovasjon i tidligfase.

Flere utviklere forteller at hvordan man blir møtt av kommunen, begrenser mulighetsrommet for innovasjon. Man blir møtt av tunge planer, krav og lange søknadsprosesser. Flere av utviklerne vil si at kommunens planer både åpner og begrenser rommet for innovasjon, men det er fint at fokuset øker. Det er et ønske om en mer bevisst holdning hos PBE for at man skal få tiltak godkjent kjapt. Hvordan Økern vil se ut som 15 år er en sak, men hva som kan gjøres nå, uten å bruke lang tid på en søknadsprosess, er også viktig. Utbyggerne ønsker at det skal være enklere å få gjennom midlertidige og små tiltak, noe som kan få innovasjon i transformasjonsprosjekter til å blomstre, selv før utbygging.

#### **Kommunale aktører tilknyttet Økern**

KOM1 mener også at den riktige planen å legge seg på har vært strategisk plan for Hovinbyen. Strategisk plan har hatt mest ambisjon og visjon, uten å legge begrensinger for tidlig og for detaljert på utviklingen som skal skje. KOM1 forteller at det var mye lettere å forvalte og se kommunens visjon gjennom strategisk plan,



enn VPOR. Saksbehandleren beskriver VPORene som søkende etter å definere og ha en strammere detaljeringsgrad. KOM1 opplever at man har måttet se VPOR og Strategisk plan opp mot hverandre for å faktisk forstå kommunens visjon og idé i det angitte området.

### **Funn fra dokumentanalyse**

Økern er en del av Hovinbyen Sirkulære Oslo sitt innovasjonsdistrikt (Oslo kommune, 2022). Utviklingen av innovasjonsdistriktet kan bli en viktig bidragsyter til utviklingen av fremtidig næring i Hovinbyen.

Innovasjonsdistriktet skal gjøre Oslo attraktivt for kompetansebedrifter og arbeidstakere som vil bidra til det grønne skiftet. Dette offentlig-private samarbeidet skal være en motor for transformasjonen ved å skape en testarena for bærekraftig by- og næringsutvikling med utgangspunkt i sirkulærøkonomi. De siste årene har byutviklingen for det meste handlet om boligbygging, og i dette arbeidet ser kommunen for første gang næringsutvikling, kunnskapsutvikling og byplanlegging i sammenheng (ibid).

I strategisk plan for Hovinbyen (2018c) nevnes det at kvalitetene og utfordringene i Hovinbyen gjør området godt egnet for innovasjon. Videre nevner planen at det bør jobbes aktivt med områdesatsning, modning av områder og tilrettelegging for ønsket byutvikling og nytenkning. Det skal også utvikles strategier for gode midlertidige løsninger. Kommune og private utbyggere skal aktivt søke etter innovative og bærekraftige løsninger. Strategisk plan legger opp til et mulighetsrom for innovasjon, gjennom å oppfordre til å utforske innovative og bærekraftige løsninger.

### **Supplerende informanter**

INF4 peker på at strategiske plan for Hovinbyen er planen som gir mest visjon og ambisjon, uten å legge begrensinger for tidlig og for detaljert på utviklingen. På grunn av disse visjonen og ambisjonene har denne planen vært med på å skape et større rom for nytenkning, men samtidig beholde den langsiktige visjonen. Videre forteller informantene at det er mange planer, strategiske mål og visjoner. Når det kommer til å adressere reelle utfordringer, ser man ikke så mye til målene og visjonene.

## 4.4.2 Hva slags prosesser utløses ved innovativt samarbeid som transformeringen av Økern?

### Private aktører tilknyttet Økern

Flere av utviklerne nevner mye rundt innovative prosesser, enten det er planlagt for prosjektet, eller om det er noe som kommer naturlig av seg selv. UTV4 forteller at de prøver å finne innovative løsninger som kan fungere og gjøre arbeidet med deres prosjekt lettere. Utvikleren forteller at de i prosjektet prøver å arbeide på en innovativ, bærekraftig og økonomisk måte.

UTV4, i likhet med KOM1, henviser til hvordan de eksisterende bygningene på planområdet i dag har blitt brukt som innovative laboratorium for å aktivisere området og teste ulike kulturtiltak. Dette har blitt gjort med hensikt om å skape positiv holdning og identitet til Økern. UTV4 forteller også om ByLab, som er et tverrsektorielt og tverrfaglig kontor som kan leies av private og offentlige aktører, innbyggere, academia samt alle med interesse av området. Formålet med ByLab som et innovativt tiltak, er å etablere Økern som en naturlig møteplass og oppholdssted på tvers av sektorer.

### Kommunale aktører knyttet direkte til Økern

KOM1 henviser til at en strategisk utprøving av ulike innovative tiltak har vært et viktig element underveis i planprosessen. En stor diskusjon har vært om hvordan man kan tiltrekke seg folk og byliv til Økern, og få befolkningens tillit til at området er et sted å oppholde seg i. I dag foreligger det en sterk og kritisk befolkningstretthet på at kommunen og utbyggerne gir løfter som ikke holdes med hensyn til utviklingen av Økern. Dette gir KOM1 og forslagsstillerne krav om å tenke innovativt. KOM1 forteller om at alle parter inkludert i plansakene rundt Økern har hatt en sjekklister bak alle valg; Hva monner mest her? Hva påvirker bylivet best her? Hva kan skape identitet her?

KOM1 forteller videre at dersom Økern skal få den identiteten og mykheten den trenger, må holdningen blant befolkningen endres. Saksbehandler henviser til at man i lignende utviklingsområder typisk har pop-up fabrikker, som Vollebekk fabrikker eller Startblokka, som aktiviserer og setter i gang noe lokalt. Ved en slik etablering har man skapt et miljø og en identitet, men når samme felt skal utvikles til å tjene et annet formål, blir tjenesten borte og ingen har en plan for hvordan man skal bevare ideen og identiteten. Målet burde være å skape nok eierskap i befolkningen, så ideen evner å driftes videre på egenhånd eller i samarbeid med større aktører. KOM1 forteller videre at der forslagsstiller ofte ville gjøre et grep, svarer saksbehandler at "Nei ikke

*gjør det, nå skal dere tilgjengeliggjøre et rom for en aktivitet*". KOM1 viser til at man må modne området på et annet nivå. KOM1 viser til at partene har måttet tenke innovativt med å bruke midlertidige tiltak med kort tidshorisont som skaper mediestorm og oppmerksomhet til området og prosjektet. Her trekker saksbehandleren frem store kunstutstillinger, prisutdeling og forestillinger. Ambisjonen var å ha korte og strategiske innovative prosesser som skaper oppmerksomhet til stedet. Man har da reist dit, sett hva som er faktiske kvaliteter og forhåpentligvis senkes fordommene mot prosjektet og Økern gradvis blant befolkningen.

KOM1 konkluderte med at den største og viktigste innovative prosessen som ikke er avhengig av planens mulighetsrom har vært å tilrettelegge for attraksjoner som skaper oppmerksomhet og tiltrekning av mennesker fra hele byen. Det viktigste innovative og strategiske arbeidet prosjektet kan gjøre underveis i planprosessen, er å skape positive holdninger og kjennskap til Økern. Har man klart det innovative og strategiske arbeidet, følger det positive virkninger både kortsiktig og langsiktig.

### **Funn fra dokumentanalyse**

Innovasjonsbarometeret utarbeidet av Difi (2018, s. 11) viser en rekke hovedfunn når det kommer til innovasjon på strategisk nivå. Det første som kommer frem, er at de viktigste årsakene til at virksomheter jobber med innovasjon er samfunnsutfordringer som ikke kan løses ved å gjøre mer av det samme. Det må nye og innovative løsninger til for å løse flere av dagens samfunnsutfordringer. Videre rapporterer 97% av virksomheter at de samarbeider for å gjennomføre innovasjonsarbeid. Dette viser at innovasjon ofte har en rot i samarbeid, og at nye måter å løse samfunnsutfordringer på kan gjøres gjennom innovativt samarbeid. De største "fremmerne" for innovasjon blir sett på som: ny teknologi, vedtak og prioriteringer og medarbeideres deltakelse. De største "hemmerne" for innovasjon blir sett på som: begrensede økonomiske ressurser, lover og fastsatte krav (ibid).

I Oslo kommunes samfunnsdel (2018b) trekkes det frem ambisjoner om en innovativ og smart by. Planen forteller at byens næringsliv, universiteter og høyskoler i større grad må synliggjøres og brukes som kilder til innovasjon og kreativitet. Sammen med dette presiseres det at kommunen skal legge til rette for møteplasser og sikre areal for innovasjon rundt byens fremste kunnskapsmiljøer. En strategi for å oppnå dette er å etablere

geografiske og flerfunksjonelle innovasjonsdisktrikter<sup>33</sup>, som Hovinbyen Sirkulære Oslo (HSO). Planen forteller at det skal utvikles et flerfunksjonelt og innovativt byområde i Hovinbyen. Hovinbyen sine utfordringer og kvaliteter trekkes frem som potensial for å gjøre området til en plattform for innovasjon, slik vi ser HSO har blitt i dag.

VPOR for Haraldrud (2021) fremhever at både kommunen, grunneiere og utbyggere er viktige aktører med både motiv og mulighet for å initiere midlertidige vedtak. Midlertidig opparbeidelse av arealer vil kunne fremme byutvikling ved at det trekker oppmerksomheten mot nye områder og på denne måten modner et område. Innovative tiltak som modner området, bør inngå som en del av gjennomføringsstrategien til området.

### **Funn fra observasjon**

Gjennom observasjon av OMAs områdeforum, fikk vi innsikt i hvordan diskusjonsforum kan fremme innovativt samarbeid for å utvikle et transformasjonsområde som Økern. En prosess som dette kan hjelpe ulike delområder av større transformasjonsområder å jobbe bedre sammen mot et felles mål. Vi observerte hvordan de ansvarlige for de ulike delområdene oppdaterte hverandre på sine prosjekter, og hvordan de helhetlig kunne jobbe sammen. Her ble det snakket om metoder og prosesser som kunne tas i bruk for å skape et bedre byliv. På møtet kom det frem hvilke utviklere som deltar i hvilke tiltak for å skape innovasjon i området, og hvem som bør jobbe mer for å henge med på utviklingen. Slike møter er en prosess som fører til mer innovativt samarbeid i transformasjonsområder, da det gir utviklerne en helt ny arena å samarbeide på.

### **Supplerende informanter**

INF4 forteller at mange i bransjen er opptatt av teknologi når det kommer til innovasjon. Målsettingen bør alltid være at folk som skal ha tilhold på den ene eller andre måten, skal ha det best mulig. Det er viktig å ikke tenke på innovasjon som bare ny teknologi, men også myk innovasjon. Dette handler om det sosiale samspillet og struktureringen av mennesker, fremfor bare å fokusere på struktureringen av teknologi.

---

<sup>33</sup> Innovasjonsdistrikt er geografiske byområder hvor ledende institusjoner og kunnskapsmiljøer samler seg. Der deler de fasiliteter og arbeider sammen med gründere, investorer og offentlige aktører for å utvikle ny kunnskap og ta denne i bruk (Oslo kommune, 2018b).

INF4 forteller at når vi diskuterer muligheten for samarbeid og innovasjonsmuligheter, er det et fokus på at man alltid må finne felles mål, noe informanten trekker frem at kan være et feilspor. Alle aktører kan ha forskjellige mål, men må enes om løsningen. Dette er en suksessfaktor for å lykkes med tanken om innovasjon. At man ikke kan bli enig om mål og godta at man har forskjellige mål, men fortsatt dele løsningen, kan profitte på ulike måter. I flere prosjekter skjer det mye innovativt, selv om prosjektet ikke har en innovativ strategi.

På den andre siden forteller INF 2 at de jobber strategisk med innovasjon i alle prosjekter. Ved å kartlegge, synliggjøre og reagere, er det essensielt å se det med et innovativt blikk før man gjennomfører. Ved å jobbe strategisk med innovasjon, og alltid la det være en del av prosessen, kan innovative løsninger naturlig blomstre i prosjekter. Om man bare driver bedriftsøkonomi og ikke tenker innovativt og kostnadseffektivt, kommer man ingen vei.

#### 4.4.3 Oppsummerende hovedfunn

- For å skape liv i et område før endt utbygging, er midlertidighet viktig for å skape liv i eksisterende bygg.
- Begrensning i mulighetsrom for innovasjon i kommunale planer: Tiltak som skaper liv i et område på kort sikt, burde fått en "fast track" i kommunen.
- Prøve å finne innovative løsninger som kan fungere og gjøre arbeidet lettere i alle prosjekter.
- Eksisterende strukturer på planområdet er innovative "laboratorium".
- Krav om å tenke innovativt blant utbygger og kommune.
- Målet burde være å skape nok eierskap i befolkningen, så ideen evner å driftes på egen hånd eller i samarbeid.
- Den største og viktigste innovative prosessen som ikke er avhengig av planens mulighetsrom har vært å tilrettelegge for attraksjoner som skaper oppmerksomhet og tiltrekning av mennesker fra hele byen.
- Alle aktører kan ha forskjellige mål. Man må bli enige om at det er en felles løsning. Suksessfaktor for å lykkes med en innovativ tilnærming.



# 5 Oppsummering og drøftelse av forskningsspørsmål

**5.1 Forutsigbarhet og fleksibilitet påvirker samarbeidet**

**5.2 Eksperimentelle og midlertidige tiltak etablerer strukturer for sosial bærekraft**

**5.3 Kommunale planer og prosesser, både åpner og lukker mulighetsrommet for innovasjon**

## Kapittel 5: Oppsummering og drøfting av forskningsspørsmål

I dette kapitlet skal analysene og funnene fra kapittel 4 drøftes opp mot det teoretiske grunnlaget.

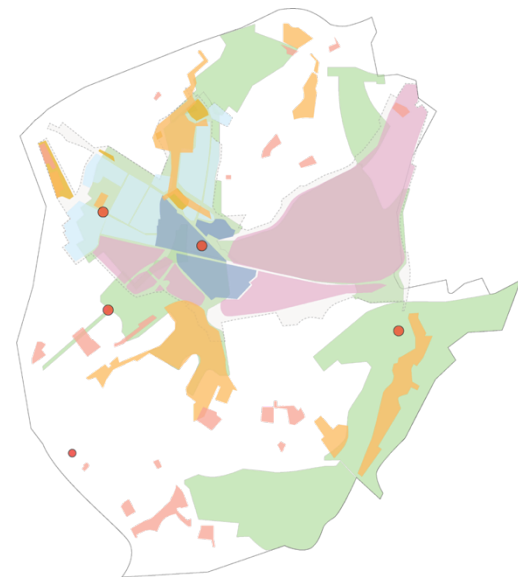
Delkapitlene er inndelt etter hovedfunnene til forskningsspørsmålene, herunder følger drøftingen av de tilhørende funnene til delspørsmålene. Til slutt vil vi oppsummere forskningsspørsmålene med en delkonklusjon.

### 5.1 Forutsigbarhet og fleksibilitet påvirker samarbeidet

Empirien fremhever hvordan strategisk samarbeid og planlegging har vært avgjørende i byutviklingsprosjekter. Dette samsvarer med blant annet Gilles Pinson og Henry Mintzberg, som i teorien fremhever viktigheten av langsiktige visjoner og samarbeid mellom offentlige og private aktører. Dette gjenspeiles i en tilnærming hvor planlegging er mer enn rigide juridiske rammer; den skal være et dynamisk verktøy som legger grunnlaget for fremtidige beslutninger og tilpasser seg endringer i det urbane landskapet.

#### *Overlappende planer i Hovinbyen skaper uforutsigbarhet og begrenser fleksibilitet*

Empirien viser at forutsigbarhet og fleksibilitet er kritiske faktorer for både private grunneiere og Oslo kommune, som påvirker samarbeidet i både positiv og negativ forstand. Disse faktorene illustrerer hvordan praktisk bruk av strategisk planlegging møter utfordringer knyttet til mangel på forutsigbarhet og tilstrekkelig fleksibilitet i planverktøy som VPOR og hensynssoner. Intervjuobjekter fra hovedsakelig privat sektor beskriver hvordan denne usikkerheten undergraver potensialet for effektivt samarbeid og fordrer prosjektutvikling, da aktørene ser det som vanskelig å tilpasse seg og være fleksibel i ferdig regulerte planrammer i takt med kontinuerlig skiftende forhold.



Figur 21: Viser overlappende planer i Hovinbyen sammenlagt, der rød prikk er Økern. Egenprodusert illustrasjon.

Teorien forteller at forutsigbarhet må ligge til grunn, for at man kan jobbe strategisk med planlegging (Mintzberg, 1994). Caseområdet på Økern viser hvordan formelle og uformelle planverktøy ofte står i konflikt med hverandre, og skaper utfordringer i praksis. Overlappende planer; *Kommunedelplan nr. 15 for*



Økernområdet, *Kommunedelplan nr.17 for torg og møteplasser, tre VPORer*<sup>34</sup>, gjeldende kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 og arealdel fra 2015, samt strategisk plan for Hovinbyen (2018c) og hensynssone med krav om felles planlegging<sup>35</sup>, skaper en forvirring for både saksbehandler og utbygger med motstridende mål, visjoner og fokus. I tillegg uttrykkes det at eldre planene bærer "preg av sin tid", i negativ forstand, samt at VPOR oppleves som et tamt planverktøy. Tilfeller ved motstridende planer skaper høy grad av uforutsigbarhet for begge parter ved ekstern vurdering av planen. Dette eksemplifiserte seg i bekymringsbrevet sendt til etatsdirektøren i PBE. Utbygger uttrykket bekymring for fremdriften mot politisk behandling på bakgrunn av bestilling fra etatsdirektøren om et "komparativt studie" som nødvendig vurderingsgrunnlag av planforslaget. I brevet ble det spesielt understreket bekymring ved de ulike plannivåene som overlapper på planområdet.

Utviklerne opplever at overlappende planer ofte resultere i langsomme prosesser og økte kostnader. Dette kan også dempe investeringsviljen blant private aktører i tiltak med hensikt for områdemodning gjennom kultur og midlertidighet. Denne opplevelsen samsvarer med teorien som uttrykker at effektive løsninger og forutsigbarhet senker risikoen, som øker investeringsviljen i prosjektene (Macomber, 2011). Den strategiske tilnærmingen til fortetting og transformasjon som skal tillegge offentlige aktører og beslutningstakere større ansvar for tilrettelegging i planprosesser, blir utfordret. Dette er sett problematisk fra både saksbehandler og grunneier/forslagsstillers perspektiv.

### *Åpen kommunikasjon er viktig mellom Oslo kommune og utbygger: tillit, prosesshåndtering og rolleforståelse*

Empirien avdekker et kritisk behov for bedre kommunikasjon mellom utbygger og kommune, og klarere politiske beslutningsprosesser for å harmonisere teori og praksis. Kommunikasjon fremheves også, av både utviklere og saksbehandlere, som kritisk for å navigere kompleksiteten i plansakene på Økern.

Kommunikasjonen mellom saksbehandler og utbygger oppleves varierende, der en eksperimenterende og åpen kommunikasjon oppleves som beste praksis for begge parter. Dette samsvarer med teorien der Ile De Nantes-modellen uttrykker hvordan helhetlig koordinering fører til økt utbytte og forbedring av kvaliteten på området som utvikles. I denne typen strategisk byutvikling kan ikke prosjekt og plan skilles fra hverandre, men

---

<sup>34</sup> Veiledende plan for Løren/Økern, Veiledende plan for Hasle/Valle Hovin og Veiledende plan for Haraldrud.

<sup>35</sup> Jf. Pbl. § 11-8 bokstav e, krav om felles planlegging (H810\_2).



bli inn i hverandre, muliggjort av det offentliges rolle som samarbeidspartner og tilrettelegger (Folde & Ellefsen, 2022, s. 10).

Utviklerne poengterer derimot spesielt et ønske om en bedre kommunikasjon med leddene rundt og over saksbehandlerne. Empirien viser til at bekymring og konflikter gjerne oppstår i slutfasen av prosjekter, da det oppleves mangel på tillit fra begge parter i form av alternative planer, forsinkelser i fremdrift samt at planen skal vurderes av en med annet mandat og uten tilstrekkelig koordinering fra saksbehandler. Utbygger mener at skoen ikke trykker hos saksbehandler, men i leddene rundt og over saksbehandlerens mandat. Dette samsvarer med teorien om at den moderne byplanleggingens fysiske byutvikling er avhengig av samarbeid og koordinering mellom private og offentlige aktører (Farsund og Leknes, 2010, s. 95-96). Fra teorien kommer det videre frem at beslutninger bør tas under betingelser med usikkerhet, hvor man handler inkrementelt etter hvert som man får mer informasjon, understreker behovet for en mer fleksibel tilnærming til strategisk planlegging som kan fremme tilpasning til lokale forhold og behov (Lindblom, 1959). Som både utbygger og kommunal aktør forteller, er samarbeid bunnlinjen i alt vi gjør. Det må være høy takhøyde, som har rom for ideer og samtale. For å adressere disse utfordringene anbefaler teorien en inkrementell og dialogbasert tilnærming som tillater kontinuerlige justeringer av planer basert på samfunnets faktiske utvikling og tilbakemeldinger fra involverte parter. Ved en slik tilnærming kreves det tillit fra begge parter, med tydelige og avklarte rolleforståelser. Tilnærmingen vil kunne fremme en mer dynamisk interaksjon mellom planlegging og implementering, hvor tilpasning til skiftende omstendigheter og integrasjon av nye ideer blir mulig.

Gjennom empirien forteller utviklerne at samarbeidet og god dialog med kommunen hadde vært lettere dersom utviklerne fikk bedre forutsigbarhet i prosjektenes tidlige fase. Enkelte utviklere uttrykker bekymring for at leddene over saksbehandler, som ikke har vært engasjert eller involvert på et tidlig stadium, skal vurdere planen og henge seg opp i de små og unødvendige detaljene. Videre poengteres det at detaljstyring er et problem for forutsigbarheten i utviklingsprosjektene. Utviklerne opplever at kommunens arkitekter og saksbehandlere tar på seg ansvar langt utover sitt mandat. Det savnes en tydeliggjøring av roller og hvem som skal ha siste ord på utforming av detaljer. Utviklerne opplever det som en unødvendig detaljstyring, som gir prosjektene unødvendige kostnader og ignorerer helhetsbildet av utviklingen. Dette samsvarer med teorien hvor det pekes på en tendens til å legge unødvendig detaljerte føringer i tidlige fase, i prosjekter med jakt etter kvalitet. Dette gjør planene unødvendig vanskelig å endre, og det pekes på hvordan ulike områdeutfordringer fordrer ulik bruk og vekting av planverktøy (Børrud, 2018).

Empirien understreker viktigheten av forutsigbarhet og fleksibilitet i byutviklingsprosjekter, og viser hvordan mangel på disse faktorene kan hindre effektivt samarbeid mellom private og offentlige aktører. Overlappende og tidvis motstridende planverktøy skaper forvirring og usikkerhet, som igjen fører til langsommere prosesser og økte kostnader. Dette begrenser investeringsviljen og hindrer prosjektutvikling. Effektiv kommunikasjon og en inkrementell, dialogbasert tilnærming til planlegging, som tillater justeringer basert på faktiske behov og tilbakemeldinger, er essensielt for å skape løsninger som fremmer økt byliv i transformasjonsområder.

## 5.2 Eksperimentelle og midlertidige tiltak etablerer strukturer for sosial bærekraft

Empirien viser at det er en kombinasjon av en rekke tiltak som er sentrale for å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsområder. Transformasjonsprosjekter, som Økern, gir betydelige muligheter for å fremme sosial bærekraft gjennom strategisk planlegging og implementering.

### *Områdemodning gjennom midlertidige tiltak skaper sosial bærekraft*

Empirien indikerer at områdemodning, gjennom implementering av både eksisterende og nye fysiske strukturer, spiller en kritisk rolle i å forme opplevelsen av sosial bærekraft. Utviklerne forteller at områdemodning gjennom både bevarelse av eksisterende strukturer og etablering av ny infrastruktur, fremmer sosial bærekraft, spesielt gjennom midlertidige tiltak som kunstutstillinger og pop-up arrangementer. Disse initiativene har bidratt til økt engasjement og forbedret den sosiale dynamikken i lokalområdet. Empirien samsvarer med Gehl og McKenzie sin teori om å fremheve arkitekturens og byplanleggingens rolle for å forme sosiale interaksjoner og byliv (Gehl, 1987; McKenzie, 2004). Byens fysiske strukturer bidrar til å forme bylivet (Gehl Architects, 2014). Det understrekes at fysiske rom kan være utløsende for sosialt liv ved å tilrettelegge for møter mellom mennesker og kulturell utveksling.

Gjennom empirien uttrykkes det at en kritisk vurdering av midlertidighet versus varighet i byutviklingsprosjekter viser at det kreves langsiktige strategier for å sikre varig endring og integrering i lokalsamfunnet. Korte midlertidige initiativer kan skape øyeblikkelig engasjement og forbedring med tanke på sosial bærekraft. Dette gjenspeiles gjennom dokumentanalyse av VPOR Haraldrud (2021). Der kommer det fram at etatene ser at et kortsiktig, midlertidig perspektiv er mer nærliggende med en variert næringsutvikling i området. En slik næringsutvikling vil være med på å modne området. Det vil altså være viktig å igangsette

tiltak som kan være kortsiktige for å skape tillit til området, og for å være med på å modne området til videre utbygging og byliv.

### *Økonomisk investering og programmering av funksjoner styrker sosial bærekraft*

Teorien sier at sosial bærekraft i byutviklingen ikke kun er en tilstand eller et begrep, men kan også sees på som en dynamisk prosess (Barron & Gauntlett, 2022). En befolkning med god sosial bærekraft, herunder god helse og livskvalitet, er samfunnets viktigste investering (Bergsli og Hofstad, 2017). Den sosiale dimensjonen er vist å bli nedprioritert til fordel for den miljømessige og økonomiske dimensjonen, til tross for dens avgjørende rolle i å forme samfunn som er rettferdige, inkluderende og livskraftige (Folkehelseinstituttet, 2020). Dette samsvarer med empirien, hvor flere utviklere forteller at de bevisst investerer økonomisk i sosial bærekraft. På den andre siden forteller enkelte utviklere at dette er umulig å måle, da de tre dimensjonene av bærekraft henger tett sammen. Utviklerne ser sosial bærekraft som en viktig investering.

Empirien indikerer også at økonomisk investering og strategisk programmering av funksjoner, spiller en sentral rolle i å understøtte sosial bærekraft. Enkelte utviklere understreker at økonomiske investeringer og programmering med hensikt i sosial bærekraft, ikke bare er viktige for prosjektets suksess, men også for å sikre at byutviklingen bidrar positivt til samfunnet. Dette samsvarer med teorien som diskuterer økonomiske aspekter ved bærekraftig utvikling, hvor investeringer i sosial infrastruktur sees på som avgjørende for å bygge robuste og levende samfunn (Macomber, 2011). Teorien gir støtte til at økonomiske investeringer i sosial bærekraft er en forutsetning for langsiktig samfunnsmessig gevinst. Disse investeringene kan imidlertid skape spenning mellom økonomiske- og sosiale mål, og det er nødvendig med en balansert tilnærming for å sikre at begge aspekter blir ivaretatt. Det understrekes at det er viktig at disse investeringene kan integreres med et klart fokus på sosial verdi, og ikke bare økonomisk avkastning (ibid).

Empirien understreker at investering i sosial bærekraft ikke bare handler om å tilby bolig eller næring, men å skape en god miks av funksjoner som treffer ulike behov og bidrar til et levende og mangfoldig byliv. Dette samsvarer med teorien om at begrepet investering i bærekraft vil endre relasjonen mellom det som ofte omtales som giver og mottaker. Videre legger de frem at i tråd med en investeringstilnærming, er den samfunnsmessige, langsiktige virkningen den viktigste (Regjeringen, 2023, s. 59).

### *Samarbeid og involvering er kritisk for å etablere en robust sosial bærekraft*

Empirien fremheves viktigheten av samarbeid mellom private aktører, kommunale myndigheter og lokalsamfunnet for å lykkes med å ivareta sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter. Dette innebærer å involvere ulike interessenter i planlegging og gjennomføring av tiltak, samt å skape felles beslutningsprosesser og tiltak. Kommunens rolle i transformasjonsprosjekter er avgjørende. Dette synliggjøres gjennom engasjementet i medvirkningsprosessen på Økern. Empirien viser at medvirkning, kan gjennom økt involvering fra lokalsamfunnets side, forbedre både prosjektutviklingen og resultatene, ved at det sikres at planene reflekterer innbyggernes behov og ønsker. Dette styrker den sosiale bærekraften ved å fremme en følelse av eierskap og tilknytning til utviklingsprosessen blant lokalbefolkningen. Gjennom teorien bekreftes det at inkludering, gjennom medvirkning og demokratisk deltakelse, er essensielt for å oppnå sosial bærekraft, da det sikrer at ulike stemmer høres og at prosjektene utvikles på en rettferdig og inkluderende måte (Hanssen et al., 2015, s. 14).

Teorien forteller at man nyter godt av tilliten mellom aktørene og et robust planleggingssystem i Norge, som skaper forutsigbarhet for de involverte (Folde & Ellefsen 2022). Empirien viser en motsetning, der utviklerne enes om at holdningene mot privat sektor kan oppleves som "*gammeldagse*", herunder negative holdninger om egoisme og utelukkende ønske om økonomisk verdiskapning. Enkelte utviklere understreker at effektivitet og tillit er viktige moment i en god dialog på tvers av aktører, spesielt i en planprosess, men negativ holdning mot privat sektor fører til en prosess som mangler tillit og er ineffektiv. Utviklerne forteller at både de private og offentlige aktørene har et felles ansvar for å tenke hva som må til for å gjøre byen bedre.

Empirien understreker viktigheten av at områdemodning gjennom midlertidige tiltak fremmer sosial bærekraft ved å øke engasjement og forbedre den sosiale dynamikken i lokalområdet. Slike initiativer, sammen med en strategisk programmering av bevarelse og ny infrastruktur, styrker fellesskapet og bidrar til et levende byliv. Imidlertid krever en varig endring langsiktige strategier for å sikre integrering i lokalsamfunnet. Økonomisk investering og programmering av funksjoner understøtter dette, og samarbeid og involvering av lokale aktører er avgjørende for å etablere robust sosial bærekraft.

## 5.3 Kommunale planer og prosesser, både åpner og lukker mulighetsrommet for innovasjon

Transformasjonsprosjekter som Økern, tilbyr en plattform, ikke bare for fysisk omstrukturering, men også for sosial og økonomisk innovasjon. Empirien viser at det er en rekke strategiske tiltak som er sentrale for å tilrettelegge for innovasjon i transformasjonsområder.

### *Mulighetsrom for innovasjon i kommunale planer*

Empirien fra dokumentanalysen trekker frem at kvalitetene og utfordringene i Hovinbyen gjør området godt egnet for innovasjon. Det fremheves at kommunen og private utbygger aktivt skal søke etter innovative og bærekraftige løsninger. Strategisk plan for Hovinbyen (2018c) lager et mulighetsrom for innovasjon, gjennom å oppfordre til innovative og bærekraftige løsninger. Videre nevner planen at det bør jobbes aktivt med områdesatsning, områdemodning og tilrettelegging for ønsket byutvikling og nytenkning. Det skal utvikles strategier for gode midlertidige løsninger. Dette kan sees i sammenheng med teoretiske perspektiver, der betydningen av å integrere innovasjon i byutviklingsprosjekter fremheves (Meld. St. 30, s. 8).

Gjennom teorien belyser regjeringen ti hovedgrep for innovasjon i offentlig sektor. Det viktigste grepet er hvordan det offentlige skal legge tilrettelegge for innovasjon, der det konkluderes at samarbeid fremmer innovasjon (Meld. St. 30, s. 4). Derimot trekker utviklerne gjennom empirien frem hvordan midlertidighet tillater eksperimentering som kan fremskynde innovasjon er viktig, men det påpekes også at kommunens komplekse godkjenningsprosesser kan virke hemmende. Både utbygger og saksbehandler legger vekt på hvordan behandlingstiden og prosessen rundt søknadspliktige tiltak kan dempe en viktig eksperimentell og innovativ "testing" av området. Utbyggerne mener det bør være en "fast track", eller en unntaksvis effektiv prosess for midlertidige tiltak, som innovativt middel i dagens gjeldende planer.

Denne dualiteten, hvor kommunale planer og prosesser både åpner og lukker for innovasjon, reflekteres i teorien om innovasjon i byutviklingen. Innovativt samarbeid i transformasjonen av Økern viser hvordan strategiske initiativ kan støtte bærekraftige og innovative løsninger. Dette understreker viktigheten av innovative prosesser i transformasjonsområder. Dette samsvarer med teorien som ser innovasjon som en forutsetning for gode samarbeid (Meld. St. 30, s. 8). Det vil også være viktig med gode samarbeid mellom

offentlig sektor, akademia, næringslivet og samfunnet. Kommunene har ansvar for å finne nye og bedre måter å løse ulike samfunnsoppdrag på, og dette i samarbeid med andre (ibid, s.35).

### *Strategiske og innovative metoder skaper attraktive urbane miljøer*

I empirien reflekterer saksbehandlere bruken av strategiske og innovative metoder for å tiltrekke folk til Økern, som viser at teorier om innovasjon og offentlig sektors rolle i å forme attraktive bymiljøer kan anvendes. Enkelte utviklere belyser et kritisk punkt hvor innovasjon ikke bare er teknologisk, men også sosial, og nødvendig for å håndtere komplekse urbane utfordringer som sosial inkludering og bylivets vitalitet.

Gjennom empirien trekker både utviklerne og saksbehandlerne frem viktigheten av midlertidig og strategisk programmering av byggetrinn og funksjoner. Utvikling i et transformasjonsområde skaper *laboratorium*, der utvikler og kommune kan teste hva som fungerer og skaper et positivt omdømme. Enkelte utviklere viser til midlertidige tiltak som er testet, med hensikt om å skape en positiv tiltrekning mot strukturene på Økern. Saksbehandler og utvikler henviser til hvordan eksisterende bygninger på planområdet har blitt brukt for aktivisering av området og teste kulturtiltak. Dette har, som et innovativt tiltak, blitt gjort med hensikt for å skape positiv holdning og identitet, med inviterende byliv og attraksjon til Økern. Dette samsvarer med Oslo kommunes handlingsprogram for økt byliv (2018a) som beskriver innovasjon som et fenomen, når folk inviteres til å påvirke, skape og dele utviklingen av samfunnet de lever i.

Økern skal være mer enn et område i fysisk endring; det skal også være en bærekraftig modell for fremtidig utvikling. Innovasjon må integreres i alle deler av planlegging og gjennomføring. Det krever stadig vurdering av kortsiktige og langsiktige virkninger av innovasjonstiltak. Innovasjon bør ikke bare brukes til å forbedre nåværende forhold, men må være en grunnleggende del av en kontinuerlig utviklingsprosess som støtter økonomisk og sosialt byliv. Empirien understreker at Hovinbyen er egnet for innovasjon, med ønske fra kommunen og private aktører om bærekraftige løsninger. Strategisk plan (2018c) legger til rette for innovasjon og understreker viktigheten av områdesatsning og byutvikling. Strategiene fremmer innovasjon gjennom samarbeid, men komplekse godkjenningprosesser kan hemme dette. Det foreslås en raskere prosess for midlertidige tiltak som støtter innovasjon, hvor strategiske tiltak støtter bærekraftige løsninger. Samlet fremheves viktigheten av å integrere innovasjon i alle deler av planleggingen og gjennomføringen for å støtte Økerns utvikling som et bærekraftig og dynamisk byområde.

# 6

## Konklusjon

6.1 Hovedfunn

6.2 Avslutning

Studiens overførbarhet

Refleksjon av eget arbeid

6.3 Forslag til videre forskning

## Kapittel 6: Konklusjon

I dette kapitlet skal vi svare på og konkludere med utgangspunkt i problemstillingen "*Hvordan påvirker strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune økt byliv i transformasjonsområder?*" som besvarer det overordnede temaet «*Hvordan skape liv i bysentrum*». For å besvare problemstillingen har vi satt den i en fysisk kontekst, og har derfor valgt å se på Økern som caseområde for transformasjon og økt byliv. For å kunne besvare hva som fører til økt byliv, har vi begrenset det teoretiske grunnlaget til strategisk planlegging, sosial bærekraft og innovasjon. I det følgende vil vi presentere et sammendrag av hovedfunnene som svarer til problemstillingen. Avslutningsvis vil vi drøfte oppgavens overførbarhet, redegjøre for refleksjoner av eget arbeid og til slutt komme med forslag til videre forskning.

### 6.1 Hovedfunn

I denne studien har vi vurdert pågående plansaker i ulik fase på utviklingsområdet sentralt ved Økern T. Gjennom analyse av kvalitative data og drøftelse av funnene, kunne vi diskutere hvilke vilkår som bør ligge til grunn for et strategisk samarbeid i komplekse utvikling- og transformasjonsområder som fremmer byliv. Disse beror hovedsakelig på fem vilkår; *klare retningslinjer og forutsigbarhet, fleksibilitet for å møte lokale behov, inkluderende planprosesser, langsiktige strategiske planer og midlertidige tiltak for områdemodning*. Med dette som bakgrunn redegjør vi vilkårene som svarer på problemstillingen.



#### **Klare retningslinjer og forutsigbarhet**

Effektivt samarbeid krever at både private og offentlige aktører opererer innenfor klare og forutsigbare rammer. Komplekse grunneierforhold og fysiske strukturer viser til et behov for koordinering, redegjørelse av ansvarsforhold og forventningsavklaringer for hva som kreves for å endre et område. På Økern overlapper hensynssone med krav om felles planlegging, strategisk plan, kommunens samfunnsdel og arealdel samt tre VPORer. God samordning mellom uformelle og formelle planer fører til en helhetlig tilnærming til området. Dette forhindrer motstridende mål, og reduserer risikoen for unødvendige forsinkelser og kostnader som går på bekostning av tiltak innenfor innovasjon og sosial bærekraft.



## 2

### **Fleksibilitet for å møte lokale behov**

Planleggingen i byutviklingsprosjekter må være dynamisk og tilpasse seg endringer, støttet av langvarige visjoner og samarbeid mellom offentlige og private aktører. Dette inkluderer en fleksibel tilnærming til strategisk planlegging som tillater justeringer basert på faktiske behov og tilbakemeldinger, understreket av behovet for en inkrementell og dialogbasert tilnærming. Fleksibilitet og forutsigbarhet er avgjørende for å oppmuntre til private investeringer som bidrar til revitalisering og dynamisering av transformasjonsområder. Derfor er det viktig med et veldefinert regelverk som gir forutsigbare og koordinerte planprosesser for å skape et trygt og attraktivt grunnlag for økonomiske investeringer. Koordinering av planverktøyene på Økern krever klare retningslinjer og et solid kunnskapsgrunnlag for både saksbehandler og utbyggere, for å effektivisere prosjektutviklingen, samt fremme samarbeid og byliv i området.

## 3

### **Inkluderende planprosesser**

Inkluderende planprosesser i byutviklingsprosjekter fremheves gjennom behovet for åpen kommunikasjon, tillit, medvirkning og samarbeid. En sentral del av en effektiv planprosess innebærer dialog og forståelse mellom kommunen og utviklerne, noe som krever tydelige politiske beslutningsprosesser. Eksperimentell og åpen kommunikasjon anses som beste praksis for å navigere gjennom kompleksiteten i plansaker, noe som underbygges av behovet for en inkrementell og dialogbasert tilnærming. Dette tillater kontinuerlige justeringer basert på samfunnets faktiske utvikling og tilbakemeldinger fra involverte parter, og skaper dermed grunnlag for en inkluderende planprosess. Varierende erfaring med kommunikasjon mellom saksbehandler og utbygger uttrykker bekymring for manglende tillit og koordinering, spesielt i prosjektets slutfaser, og understreker viktigheten av en tydelig rolleforståelse og ansvarsfordeling. Dette poengteres ytterligere ved behovet for å adressere og integrere lokale behov og ideer gjennom dialog og samarbeid, noe som krever grundig tilrettelegging fra både offentlige og private aktører. Ved å etablere en inkluderende planprosess, hvor ulike interessenter kan delta og påvirke, sikres en mer rettferdig og effektiv utvikling av byliv, styrket ved gjensidig tillit og samarbeid.

# 4

## Langsiktige strategiske planer

Langsiktig strategisk planlegging er kritisk for å utvikle Økern til et pulserende byområde. Dette krever en tilnærming som kombinerer langsiktige visjoner med et tett samarbeid mellom offentlige og private aktører. Gjennom dynamiske planverktøy tilpasses strategiene til skiftende urbane forhold, og legger grunnlaget for fremtidige beslutninger som styrker både fleksibilitet og forutsigbarhet. Strategisk planlegging hjelper til med å håndtere de utfordringer som oppstår fra motstridende planverktøy og reguleringsplaner, som ofte fører til prosessforsinkelser og økte kostnader. Ved å effektivt koordinere disse elementene, kan Økern transformeres til et mer attraktivt og innbydende sted for både beboere og investorer. Dette omfatter ikke bare fysisk omstrukturering, men også fremheving av sosial og økonomisk vitalitet, som er nøkkelen til økt byliv.

# 5

## Midlertidige tiltak for områdemodning

Midlertidige tiltak på Økern spiller en sentral rolle i å fremme sosial bærekraft og styrke områdemodning. Midlertidige tiltak som kunstutstillinger og pop-up arrangementer øker engasjement og forbedrer den sosiale dynamikken, bidrar til å bygge tillit blant lokalbefolkningen og modner området for fremtidige prosjekter. Disse initiativene, sammen med strategiske økonomiske investeringer, sikrer langsiktige sosiale og økonomiske fordeler ved å integrere sosial bærekraft som en viktig komponent i byutviklingen. Videre er samarbeid mellom lokale aktører, kommunale myndigheter og privat sektor gjennom medvirkningsprosesser avgjørende for å sikre en inkluderende og bærekraftig utvikling, noe som vil styrke et levedyktig byliv på Økern.

## 6.2 Avslutning

I avslutningen vil vi presentere oppgavens overførbarhet. Videre vil vi gjennomgå refleksjoner av eget arbeid.

### 6.2.1 Studiens overførbarhet

Studiens hovedfunn som omhandler strategisk samarbeid, sosial bærekraft og innovasjon i transformasjonsprosjekter, gir innsikt som kan overføres til, og har betydning for eiendomsbransjen. Gjennom en grundig studie av disse temaene, identifiseres relevante funn og implikasjoner som kan forbedre dagens praksis, og informere private grunneiere og kommunen innenfor transformasjonsområder.

Studiens funn understreker behovet for mer fleksible og forutsigbare planleggingsverktøy. Dette kan være av interesse for både offentlige myndigheter og private utviklere som søker å forbedre effektiviteten og bærekraften i sine utviklingsprosjekter. Implementeringen av slike verktøy kan bidra til å redusere konflikter og forsinkelse i planleggingsprosessene.

Studien fremhever betydningen av samarbeid mellom ulike interessenter, inkludert lokalsamfunnet, private utviklere og offentlige myndigheter. Dette understreker behovet for å styrke samarbeidsprosessene, samt inkludere ulike stemmer i planleggingen og gjennomføringen av byutviklingsprosjekter.

Funnene i studien fremhever betydningen av innovasjon og sosial bærekraft i transformasjonsprosjekter. Dette kan være med på å inspirere aktører i bransjen til å utforske nye tilnærminger og strategier for å integrere disse elementene i sine prosjekter. Dette kan omfatte implementering av midlertidige tiltak, investering i sosial infrastruktur og fremheving av tverrsektorielt samarbeid.

Gjennom funnene som kommer frem av casestudiet på Økern, kan aktører i bransjen lære av både suksessen og utfordringene som er identifisert ved strategisk samarbeid. Hvordan forslagsstillere og saksbehandlere samarbeider er varierende i området, og identifisering av "beste praksis" kan ha positive virkninger på andre prosjekt. Dette kan igjen bidra til å forbedre fremtidige beslutninger og tilnærminger til lignende prosjekter, og å fremme en mer helhetlig og bærekraftig tilnærming til byutvikling.

Samlet sett kan drøftelsen og funnene fra denne studien overføres til virkeligheten og bransjen ved å inkorporere de fem villkårene identifisert gjennom hovedfunnene:

1. *Klare retningslinjer og forutsigbarhet*
2. *Fleksibilitet for å møte lokale behov*
3. *Inkluderende planprosesser*
4. *Langsiktige strategiske planer*
5. *Midlertidige tiltak for områdemodning*

Dette vil være med på å forbedre det strategiske samarbeidet på en slik måte, at et byliv hvor sosial bærekraft og innovasjon er i fokus, vil finne sted i transformasjonsprosjekter.

### **6.2.2 Refleksjon av eget arbeid**

Arbeidet med vår masteroppgave har vært en lærerik, berikende og spennende prosess. Denne våren har gitt oss muligheten til å ta ansvar for egen læring, og jobbe med en tematikk som engasjerer oss veldig. I forkant jobbet vi høsten 2023 systematisk med gjennomgang av litteratur for å avdekke kunnskapshull.

Gjennom masteroppgaven til Helene Drechsler og Gunhild Torvik (2023) om EU taksonomiens møte med eiendomsbransjen, avdekket vi et kunnskapshull vi ønsket å ta med videre inn i vår studie. Funnet var et innovativt tiltak, som hadde som mål å styrke sosial bærekraft og fremme sosialt ansvarlige investeringer. Gjennom masteroppgaven fant de ut at dagens taksonomi ikke legger bedriftene under nok press og ikke tillegger dem nok samfunnsansvar. Funnet forteller at dersom EUs sosiale taksonomi ble innført, sammen med den grønne taksonomien, ville dette legge nok press på eiendomsutviklere til en faktisk endring av samfunnsansvar og holdning til sosial bærekraft i eiendomsbransjen (Drechsler & Torvik, 2023). Tidlig januar hadde vi en samtale med fagsjef for bærekraft i Norsk Eiendom, som kunne fortelle oss at arbeidet med den sosiale taksonomien var lagt på is. Dette kunne også flere i finans- og eiendomsbransjen bekrefte. På bakgrunn av dette så vi det vanskelig å fortsette med denne tematikken basert på data og teoretisk grunnlag, samt oppgavens potensielle relevans.

På bakgrunn av denne informasjonen valgte vi å bytte problemstilling. Vi ønsket å beholde idéen om sosial bærekraft og innovasjon, som to altomfattende begrep. For å begrense studien ville vi vurdere hvordan grunneiersamarbeid påvirket sosial bærekraft og innovasjon. Gjennom arbeidet ville vi spisse

problemstillingen ytterligere, og ønsket på bakgrunn av gjennomgått teori og samtaler med informanter vurdere hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune kan gi økt byliv i transformasjonsområder. Vi valgte å trekke inn "strategisk samarbeid" og "byliv" i problemstillingen som en katalysator og samlebetegnelse for økt byliv. Begrepene er store og omfattende tema i seg selv. Det har vært tid- og ressurskrevende å sette seg inn i litteratur, teori og tidligere forskning tilhørende sosial bærekraft og innovasjon, og vi kunne med fordel ha avgrenset oppgaven tidligere.

Gjennom tematikkens ordlyd ville vi sette oppgaven i en fysisk kontekst. Vi valgte Økern som caseområdet basert på utvalgsriterier redegjort for gjennom oppgaven, men også på bakgrunn av områdets fysiske kompleksitet, grunneierstruktur, overlappende planer og sin strategiske plassering nær grensen til indre by. Økern er definert "hjertet", og sentrum, av Hovinbyen. Vi ønsket å bevisst fokusere problemstillingen i et transformasjonsområde. I et transformasjonsprosjekt må man bygge opp området på nytt, og der så vi et mulighetsrom for å undersøke hvordan strategisk samarbeid kan skape og styrke bylivet. Økern er også inkludert i grensen til indre by i forslaget til ny arealdel lagt frem i 2023. Vi vet ikke i dag om denne grensen vil gjelde når planen er vedtatt, men forslaget, sett sammen med bransjens økende engasjement om Hovinbyen, forteller mye om Økern som satsingsområde. Vi synes dette området er spennende satt sammen med vår problemstilling, og det oppleves som et område med mye uoppdaget kunnskap.

Vi har reflektert mye over valg av case. Vi besluttet på bakgrunn av studiens tidsramme og begrensinger at oppgaven ble sterkere ved å gå grundig inn i et enkeltcase, fremfor flere områder som et komparativt casestudie. Ved et komparativt casestudie kunne vi ha vurdert og sammenlignet områder og praksiser i lys av oppgaven, noe som hadde vært spennende, men vi hadde kanskje ikke studert områdene like grundig i et slikt tilfelle.

Problemstillingen introduserer store begreper. Vi avgrenset teorigrunnlaget til strategisk planlegging, sosial bærekraft og innovasjon. Til tross for denne avgrensingen var utvalget fortsatt stort, og det var utfordrende å vite tidlig hvor det skulle og kunne snevres inn og hva som var relevant å ha med videre. På bakgrunn av store tema samt en problemstilling som endret ordlyd og fokus, var det teoretiske grunnlaget for analysen krevende. Det har vært flere sider ved begrepene som er interessante, men tidkrevende og det har vært utfordrende å ikke gå for langt utenfor problemstillingens fagområde. I lys av at masteroppgaven tilsvarer 30 studiepoeng, kunne vi med fordel begrenset teorigjennomgangen i en viss grad.

På bakgrunn av oppgavens problemstilling så vi det som naturlig å velge en kvalitativ metodisk tilnærming. Vi ønsket et utdypende studie, men samtidig grundige svar. Vi ser i ettertid at den kvalitative metoden var riktig valg for vår type oppgave, da kvantitativ metode ikke hadde gitt oss den type data vi ønsket inn i oppgaven. Videre i metodedelen, gjorde vi et utvalg når det kom til informanter og intervjuobjekter. Vi valgte å snakke med tolv informanter, og så på denne mengden som relevant og overkommelig for studiens omfang. Etter gode tips fra veileder, valgte vi å sende inn forskningsprosjektet til SIKT så tidlig som mulig. Dette gjorde at vi hadde godkjenning for forskningsprosjektet, og til å gjennomføre intervjuene allerede i starten av februar. På bakgrunn av dette startet vi med å kontakte intervjuobjekter allerede i januar. Vi fikk raske og gode svar fra alle informantene vi ville ha kontakt med, og de fleste ville stille til intervju eller samtale med oss. Dette gjorde at vi fikk gjennomført alle intervjuene før april. Dette ga oss tid til å virkelig reflektere over funnene. På den andre siden, fordi vi startet med intervjuene så tidlig, viste det seg i etterkant at noen av intervjuene ikke ble like relevante for studien som planlagt. Vi har jevnlig gjennom studien revidert, og forbedret forskningsspørsmålene og delspørsmålene. Vi fastsatte disse nærmere presisert i starten av mars. Dette gjorde at noe av informasjonen vi hentet inn gjennom de første intervjuene fikk en feil vinkling, og gjorde at de ikke kunne brukes videre i analysen og drøftingen. Vi kunne tatt dette valget tidligere, slik at vi kunne spart tid når det kom til intervjuene, og fått utnyttet de gode intervjuene vi hadde på en bedre måte. Denne endringen av spørsmålene var likevel en naturlig del av oppgaven, noe som gjorde at vi fant ut at noen informanter ble overflødige, etter at intervjuene var gjennomført.

Med tanke på utvalget vi tok når det kom til informanter, ble dette gjort på bakgrunn av studiens tidsramme og omfang. For å få en grundigere studie kunne vi valgte et enda bredere utvalg av informanter, men tidsbegrensninger hindret dette. De potensielle informantene som kunne gjort studien enda bedre, hadde vært å intervju andre enn bare saksbehandlere fra kommunen sin side. Her kunne vi eksempelvis intervjuet avdelingsdirektører eller andre med tilknytning til saksbehandler for å få en bredere forståelse av hvordan kommunen jobber på ulike nivåer med slike strategiske samarbeid, og saksbehandling for komplekse transformasjonsområder. Dette kunne gitt oppgaven bedre innsikt i kommunen sin side av problemstillingen, og kunne vært med på å styrke analysen og drøftelsen av oppgaven.

Videre kunne vi også valgt å utvide utvalget til å også inkludere den politiske siden av det strategiske samarbeidet. Gjennom observasjon av OMAs områdeforum, fikk vi innsikt i hvilken rolle politikerne spiller i slike saker, og hvilke krav de stiller til kommunen og de private utbyggerne. Vi synes den politiske siden av samarbeidet virket utrolig spennende, og relevant for oppgaven. Vi fikk innsikt i dette på et sent stadium i studien, og hadde allerede en lang liste med informanter. Vi valgte derfor å utelukke politikken i vår studie. Likevel mener vi at om vi hadde hatt tid til det, så kunne det vært svært spennende for oppgaven å inkludere den politiske siden av det strategiske samarbeidet.

Med tanke på studiens drøftelse, kunne vi inkludert enda mer av teorien. På grunn av alle de gode funnene vi fant gjennom intervjuene og dokumentanalysen, ble det naturlig å vektlegge dette sterkest i drøftelsen. Vi valgte å vektlegge data fra intervju og dokumentanalysen mer, da dette var empiri som vi selv hadde hentet inn, og som hadde direkte tilknytning til caseområdet. Istedenfor å ha en teoritung drøftelse, falt det naturlig å heller benytte teorien som en bekreftende eller avkreftende del satt opp mot de innsamlede dataene.

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

Masteroppgaven har studert hvordan strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune påvirker økt byliv i transformasjonsområder, med case på Økern. Oppgaven fordyper seg i ett av bærekraftens dimensjoner, det sosiale aspektet, og studerer hvordan samarbeidet mellom aktørene og kommunen er på Økern, og herunder hvordan dette utspiller seg med tanke på byliv og innovasjon. Det har blitt gjennomført flere intervjuer for å få en bred forståelse for studiens tema, samt hvordan det tverrsektorielle samarbeidet fungerer i caseområdet på Økern i dag. Dermed kan en danne seg et sammensatt bilde med ulike perspektiver av problemstillingen.

I denne studien er vi innom hvilken betydning forutsigbarhet og fleksibilitet i kommunens planverktøy har for samarbeidet mellom grunneiere og kommunen. Funn viser at det er stor enighet om at disse aspektene er viktige for at samarbeidet skal fungere godt. En studie som går mer detaljert inn på hvordan man kan utvikle mer fleksible og forutsigbare planverktøy, som forenkler samarbeidet mellom private grunneiere og kommunale myndigheter, vil være svært interessant. Dette kan omfatte undersøkelser av alternative reguleringsmodeller, effekten av overlappende planer, samt evaluering av effektiviteten til eksisterende planleggingsmetoder.

Funn i studien viser at midlertidighet er et viktig og innovativt tiltak for å skape byliv og tillit til et transformasjonsområde. Både initiativ til, samt kommunens mulighetsrom for midlertidighet viser seg viktig for områdemodning. En studie som evaluerer hvilken effekt midlertidige tiltak har på sosial bærekraft i transformasjonsområder, kunne vært interessant for videre forskning. Dette innebærer studier av hvordan midlertidige arrangementer og infrastruktur påvirker lokalbefolkningens opplevelse av tilhørighet, deltakelse og samhørighet, samt hvordan slike tiltak kan integreres i langsiktige strategiske planer for å sikre varig positiv innvirkning.

Funn fra drøftelsen viser at utviklerne mener samarbeidet og god dialog med kommunen hadde vært lettere dersom utviklerne fikk bedre forutsigbarhet i prosjektenes tidligfase. Enkelte utviklere uttrykker bekymring for at leddene over saksbehandler, som ikke har vært engasjert eller involvert på et tidlig stadium, skal vurdere planen og henge seg opp i de små og unødvendige detaljene. Dette er et spennende funn å forske videre på i en fremtidig masteroppgave. Her kunne et spennende forskningstema vært hvordan interaksjonen mellom eiendomsutviklerne og leddene over saksbehandler kan gi bedre forutsigbarhet. Det hadde vært interessant å se hvordan en direkte dialog mellom eiendomsutviklerne og leddene over saksbehandler forhindrer ineffektive og uforutsigbare prosjekter, selv om utvikleren og saksbehandleren er enige og omforente seg imellom.

En annen spennende fremtidig masteroppgave er å undersøke det politiske aspektet av strategisk samarbeid i transformasjonsområder. Vi valgte, på bakgrunn av oppgavens tidsramme, å avgrense oppgaven til å fokusere på samarbeidet mellom private grunneiere og kommunen, men politikerne har også en viktig rolle. Etter kommune- og fylkestingsvalget i 2023 erklærte Høyre og Venstre Hammersborg-erklæringen (2023a). Dokumentet viser Oslos nyvalgte byråd sin politiske plattform, der det trekkes frem at byrådet vil legge stor vekt på stedsidentitet i transformasjonsområder der høyhus skal være med i utviklingen. Gjennom et av OMAs områdeforum ble byutviklingsutvalget invitert for å diskutere hvordan samarbeidet og dialogen med private utviklere kunne effektiviseres og forbedres. Det ville være interessant å studere hvilken rolle politikerne har i byutviklingen, og hvordan deres rolle kan bidra til et bedre strategisk samarbeid i transformasjonsområder.



Flere funn fra studien viser at kommunale planer påvirker muligheten for innovasjon i transformasjonsprosjekter. Det kan være interessant å forske på hvordan kommunale innovasjonsstrategier og politikk påvirker muligheten for innovasjon i transformasjonsprosjekter. Dette kan inkludere studier som ser på hvordan reguleringer og insentiver kan utformes for å fremme innovasjon, samt hvordan samarbeid mellom offentlig og privat sektor kan styrkes for å legge til rette for innovasjon i byutviklingsprosjekter.

Et siste forslag er å se nærmere på samspillet mellom det sosial-, økonomiske- og miljømessige aspektet ved bærekraft. Videre forskning kan utforske samspillet mellom de tre dimensjonene av bærekraft i transformasjonsprosjekter. Dette kan omfatte undersøkelser av hvordan beslutninger innenfor disse tre områdene påvirker hverandre, og hvordan helhetlig tilnærming til bærekraft kan oppnås gjennom integrerte planleggingsstrategier.

## Figurliste

FIGUR 1: DE TRE BÆREKRAFTS DIMENSJONENE. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	12
FIGUR 2: SCOTT CAMPBELL SITT PLANLEGGINGSTRIANGEL. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON INSPIRERT AV (CAMPBELL, 1998, s. 298). ....	13
FIGUR 3: ILLUSTRERER SAMSPILLET MELLOM DIMENSJONENE SOM SKAPER BYLIV. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	14
FIGUR 4: ØKERN GÅRD. FOTO: HANS HENRIKSEN, NASJONALBIBLIOTEKET. ....	16
FIGUR 5: FLYFOTO AV DET OPPRINNELIGE ØKERNSENTERET. FOTO: FJELLANGER WIDERØ / OSLO BYARKIV. ....	16
FIGUR 6: STANDARD TELEFON OG KABELFABRIKK (1962). FOTO: BJØRN WISNES / NASJONALMUSEET. ....	16
FIGUR 7: CONSTRUCTION CITY I HOVINBYEN. FOTO: CONSTRUCTION CITY. ....	17
FIGUR 8: ØKERN PORTAL. FOTO: VEDAL. ....	17
FIGUR 9: DAGENS SITUASjonsBILDE AV ØKERN. FOTO: GOOGLE EARTH. ....	17
FIGUR 10: VISER VPORENE I HOVINBYEN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	23
FIGUR 11: GEOGRAFISK OMRÅDEAVGRENSING MED PLANSAKER PÅ ØKERN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	29
FIGUR 12: VISER OPPGAVENS STRUKTUR. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	31
FIGUR 13: INKREMENTALISTISK PLANLEGGING. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. INSPIRASJON HENTET FRA FARSUND OG LEKNES (2010, s. 101). ....	38
FIGUR 14: DE SYV BYLIVSFAKTORENE. ILLUSTRASJON HENTET FRA BYLIVSUNDERSØKELSEN 2024 (SWECO, 2024). ....	43
FIGUR 15: TRE FORMER FOR INNOVASJON. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. INSPIRASJON HENTET FRA KOMMUNESKTORENS INTERESSEORGANISASJON (KS) (2018). ....	48
FIGUR 16: PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	55
FIGUR 17: VISER STUDIENS FORSKNINGSDESIGN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	57
FIGUR 18: VISER OVERLAPPENDE PLANER I HOVINBYEN, DER RØD PRIKK ER ØKERN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	64
FIGUR 19: RELASJONSKART. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	71
FIGUR 20: RELASJON MELLOM PLANER OG FUNN FRA DOKUMENTANALYSEN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	72
FIGUR 21: VISER OVERLAPPENDE PLANER I HOVINBYEN SAMMENLAGT, DER RØD PRIKK ER ØKERN. EGENPRODUSERT ILLUSTRASJON. ....	97

## Tabelliste

TABELL 1: INSPIRASJON HENTET FRA BELALCAZAR & GRØNNING (2018, s.235). EGENPRODUSERT TABELL. ....	22
TABELL 2: INFORMANTER MED FORKORTELSE. EGENPRODUSERT TABELL. ....	59
TABELL 3: INTERVJUOBJEKTER MED FORKORTELSE. EGENPRODUSERT TABELL. ....	60
TABELL 4: DOKUMENTER OG PLANER I DOKUMENTANALYSEN. EGENPRODUSERT TABELL. ....	65

## Kapittelillustrasjoner

Kapittelillustrasjon 1: Teigen fotoatelier. (n.d). *Oslobilder*. <https://digitaltmuseum.no/011012600331/oslo-bilder>

Kapittelillustrasjon 2: Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek. (1959). *Økern torg åpnes*.

<https://digitaltmuseum.no/021017760037/okern-torg-apnes-mai-1959>

Kapittelillustrasjon 3: Kure, R. (1962). *Økern torg*. <https://digitaltmuseum.no/011012614483/okern-torg>

Kapittelillustrasjon 4: Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek. (1959). *Økern torg åpnes mai 1959*.

<https://digitaltmuseum.no/0210110450965/okern-torg-apnes-mai-1959>

Kapittelillustrasjon 5: Kure, R. (1962). *Handel*. <https://digitaltmuseum.no/011014692537/torg-mennesker-biler-gronnsakkasser>

Kapittelillustrasjon 6: Ørnelund, L. (1949). *Oslo samvirkelag, avdeling 75 Hasle og Økern*.

<https://digitaltmuseum.no/021015458263/oslo-samvirkelag-avdeling-75-hasle-og-okern>

## Bibliografi

- Akershus fylkeskommune. (2015). *Regional plan for innovasjon- og nyskaping i Oslo og Akershus mot 2025*.  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13387560-1638265512/Tjenester%20og%20tilbud/Tilskudd%2C%20legater%20og%20stipend/Innovasjonsprogram%20Oslo/Regional%20plan%20for%20innovasjon%20og%20nyskaping%20i%20Oslo%20og%20Akershus%20fram%20mot%202025.pdf>
- Albrecht, L. (2004). *Strategic (spatial) planning reexamined*. *Environmental and Planning B: Planning and design*, 31 (5): 743-758.
- Amdam, J. & Veggeland, N. (1998). *Teorier om samfunnsplanlegging*. 2. utgave. Oslo Universitetsforlaget.
- Amdam, R. (2022). *Samskapt berekraft: Ein modell for samarbeidsdriven planlegging og innovasjon som fremmar institusjonell handlingskapasitet og demokratisk legitimitet*.  
<https://bravo.hivolda.no/hivolda-xmlui/bitstream/handle/11250/2991502/Rapport%20nr%20115%20Samskapt%20berekraft.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Barron, L. & Gauntlett, E. (2002). *Housing and sustainable communities indicators project: stage 1 report - model of social sustainability*. <https://www.unisa.edu.au/siteassets/epi/server-6-files/documents/eass/hri/working-papers/wp27.pdf>
- Belalcazar C. D.S. (2017). *Vis hensyn: hensynssoner i norske plankart : symbolet, prosessen, resultatet*.  
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2455539?show=full>
- Belalcazar C. & Grønning, M. (2018). *Hensynssoner - det flerfunksjonelle og tvetydige planverktøy*. Kapittel i Hanssen, G. S., & Aarsæther, N. (2018). *Plan- og bygningsloven 2008 : fungerer loven etter intensjonene?* (p. 408). Universitetsforlaget
- Bergsli, H., & Hofstad, H., (2017). *Folkehelse og sosial bærekraft: En sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger*.  
<https://www.statsforvalteren.no/contentassets/39fa0364feca496fa13f95e600525f1e/rapport-nibr---folkehelse-og-sosial-barekraft.pdf>
- Bolig- og Byplanforening (BOBY). *Norsk Planmøte*. (1. - 2. November 2021). Strategisk planlegging. <https://boby.no/opptak-av-norsk-planmote-2021-strategisk-byplanlegging/>
- Bowen, G. (2009) *Document Analysis as a Qualitative Research Method*.  
<http://dx.doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Bryson, J. M. og Roering, W. D. (1987). *Applying Private-Sector Strategic Planning in the Public Sector*, *Journal of the American Planning Association*, 53(1), pp. 9–22. doi: 10.1080/01944368708976631.
- Børrud, E. (2018). *Virker pbl etter hensikten? Områdeplanlegging for gjennomføring av byggeprosjekter*.  
<https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/ISSN1504-3045-2018-03-06#sec-1>
- Campbell, S. (1996) *Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable 10 Development*. *Journal of The American Planning Association* vol. 62, nr. 3: 296–312, doi:10.1080/01944369608975696 <https://my.vanderbilt.edu/greencities/files/2014/08/Campbell1.pdf>
- Capel H (2003) *A modo de introducción. Los problemas de las ciudades. Urbs, civitas y polis*. In Capel H (ed) *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, vol 3, pp 9–12. Cajamar Caja Rural

- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving* (6. utgave). Gyldendal akademiske
- Difi. (2018). Innovasjonsbarometer i staten 2018. <https://www.digdir.no/media/1304/download>
- DOGA. (2018). *Innovasjon, verdiskapning og bærekraftig byutvikling: innspill til utvikling av bedre byer og tettsteder*. <https://doga.no/globalassets/innsikt-og-effekt/doga-rapport-09.18---innovasjon-verdiskaping-og-barekraftig-byutvikling-innspill-til-utvikling-av-bedre-byer-og-tettsteder.pdf>
- Drechsler H. & Torvik. G. E. (2023). *Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi*. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/3079300/no.nmbu%3awiseflow%3a6839533%3a54591863.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Dybdal, L. & Beining, S.N. (2020). Rambøll. *Hva er sosial bærekraft?* <https://www.ramboll.com/no-no/innsikt/robuste-samfunn-og-levbarhet/what-is-social-sustainability>
- Europakommisjonen. (2018). *The Europe comission action plan*. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP\\_18\\_1404](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_18_1404)
- Fagerberg, J. (2003). *Schumpeter and the revival of evolutionary economics: an appraisal of the literature*. *J Evol Econ* 13, 125–159 . <https://doi.org/10.1007/s00191-003-0144-1>
- Farsund, A.A. & Leknes, E. (2010). *Norske byregioner: utviklingstrekk og styringsutfordringer*. Høyskoleforlaget.
- Fausa, H. E. (2018). *Valg av planverktøy i utviklingsområder*. Masteroppgave, by- og regionplanlegging, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)
- FN-sambandet. (2023). *Mindre ulikhet*. <https://fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/mindre-ulikhet>
- Folde, M. S., & Ellefsen, H. W. (2022). *Hva er strategisk planlegging?* *Plan*, 54(1), 8-11. <https://doi.org/10.18261/plan.54.1.3>
- Folkehelseinstituttet. (2020). *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn*. <https://www.fhi.no/he/folkehelse/artikler/sosialt-barekraftige-lokalsamfunn/>
- Friedmann, J. (1987). *Planning in the public domain: From knowledge to action*. Princeton University Press.
- Gehl architects. (2014). *Bylivsundersøkelse: Oslo sentrum*. [https://issuu.com/gehlarchitects/docs/issue\\_1242\\_oslo\\_bylivsunders\\_kelse](https://issuu.com/gehlarchitects/docs/issue_1242_oslo_bylivsunders_kelse)
- Gehl, J. (1987). *Life between Buildings. Using Public Space*. (Engelsk utgave av *Livet mellom husene*). New York, Van Nostrand Reinhold.
- Godin, B. (2012). *"Innovation Studies": The Invention of a Specialty*. *Minerva* 50, 397–42. <https://doi.org/10.1007/s11024-012-9212-8>
- Grenness, C. E. (2005). *Samarbeid og ledelse*. Universitetet i Oslo. <https://www.uio.no/studier/emner/sv/psykologi/PSY2400/v05/notater/2400forelesning2.ppt>
- Hansen, B. M. (2023). *Hvorfor er bærekraft viktig for din bedrift?* <https://www.idunn.no/doi/10.18261/pof.39.2.5> DOI: <https://doi.org/10.18261/pof.39.2>
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I.L. red. (2015) *Kompakt byutvikling, muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Hanssen, G. S. & Aarsæther, N. (2018). *Plan- og bygningsloven 2008 : fungerer loven etter intensjonene?* (p. 408). Universitetsforlaget
- Hanssen, G. S. & Skogheim R. (2019a). *Styring av arealutvikling på områdenivå*. By- og

- regionforskningsinstituttet NIBR OsloMet - storbyuniversitetet.  
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2979/2019-23.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hanssen, G. S. (2019b). *Verksted for regional utvikling: FNs bærekraftsmål, styring og samstyring*.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/2a885633c4d1416282d5b17662d99006/forskernotat-fns-barekraftmal-styring-og-samstyring.pdf>
- Heiberg, E. E. & Nordby L. (2022). *Hvordan skape liv i døde bysentrum?*  
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/3004647/HeibergNordby2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* (2. utgave). Høyskoleforlaget
- Johannessen A., Tuft P. A. & Christoffersen L. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. (6. utgave). Abstrakt forlag
- Kolstø, S. & Kronborg, A. K. (2017). *Oslo -vekst og endring, tjuefem år med plan- og bygningsetaten*. Oslo: Press.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Kommuneplanens arealdel - veileder om utarbeiding, innhold og planprosess*. Regjeringen.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/135bf8fa9f264d7b86700a7711863578/no/pdfs/h-2481-b-kommuneplanens-arealdel.pdf>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KDD). (2000). *Sentrumsutvikling: Erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprogrammet*. Regjeringen.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1322-sentrumsutvikling/id87531/>
- Kommunesektorens interesseorganisasjon (KS), (2018). *Hva er innovasjonsbarometeret?*  
<https://www.ks.no/fagomrader/innovasjon/innovasjonsledelse/innovasjonsbarometeret-for-kommunal-sektor/hva-er-innovasjonsbarometeret/>
- KPMG. (2004). *Kartlegging og utredning av former for offentlig privat samarbeid* (OPS). <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/nhd/bro/2003/0003/ddd/pdfv/180133-rapport2.pdf>
- Lindblom, C. E. (1959). *The Science of "Muddling Through."* Public Administration Review, 19(2), 79–88. <https://doi.org/10.2307/973677>
- Macomber, J. (2011). *The Role of Finance and Private Investment in Developing Sustainable Cities*. *Journal of Applied Corporate Finance*, 23: 64-74. <https://doi.org/10.1111/j.1745-6622.2011.00343.x>
- McKenzie, S. (2004). *Social sustainability: towards definitions*.  
<https://www.unisa.edu.au/siteassets/episerver-6-files/documents/eass/hri/working-papers/wp27.pdf>
- Medalen, T., m.fl. (2000). *Forhandlinger i fysisk planlegging*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.
- Meld. St. 30 (2019-2020). *En innovativ offentlig sektor*. Kommunal- og distriktsdepartementet.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/14fce122212d46668253087e6301cec9/no/docx/stm20192020030000dddodcx.docx>
- Meld. St. 31 (1992-1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Miljøverndepartementet.  
[https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c\\_0779](https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c_0779)

Miljøverndepartementet. (2000). *Sentrumsutvikling: råd og eksempler*.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/721f973973dc44fb9b77d47f6ff656b8/omsla032.pdf>

Mintzberg, H. (1994). *The fall and rise of strategic planning*. Harvard business review, 72 (1): 107-114.

Mulgan, G. T., Rushanara, S. A. & Sanders, B. (2007). *Social Innovation: What It Is, Why It Matters and How It Can Be Accelerated*.

[https://www.researchgate.net/publication/277873357\\_Social\\_Innovation\\_What\\_It\\_Is\\_Why\\_It\\_Matters\\_and\\_How\\_It\\_Can\\_Be\\_Accelerated](https://www.researchgate.net/publication/277873357_Social_Innovation_What_It_Is_Why_It_Matters_and_How_It_Can_Be_Accelerated)

Nelson J. & Jenkin, B. (2006). *Investing in social innovation: harnessing the potential for partnership between corporations and social entrepreneurs*. Kapittel i Perrini, F. (Ed.). (2006). *The new social entrepreneurship: What awaits social entrepreneurial ventures?* Bocconi University. (ISBN: 9781845427818).

[https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=Ojw1g9pP\\_soC&oi=fnd&pg=PA272&dq=Collaborating+Across+Sectors+for+Sustainable+Development+av+Jane+Nelson+og+Beth+Jenkins&ots=0BvRAp\\_z4KB&sig=IP1Jla1HBklQ78VoX2-fbYwrkU&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=Ojw1g9pP_soC&oi=fnd&pg=PA272&dq=Collaborating+Across+Sectors+for+Sustainable+Development+av+Jane+Nelson+og+Beth+Jenkins&ots=0BvRAp_z4KB&sig=IP1Jla1HBklQ78VoX2-fbYwrkU&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Nordahl, B., Barlindhaug, R., Havnen, E., Nørve, S. & Aamo A. S. (2011). *Utbyggerstyrt byutvikling?*

<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5552/2011-21.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Nordahl, B. (2018) «Kommunens styringsmuligheter og økonomiske drivere i kompakt byutvikling»

kapittel i Hanssen, Gro Sandkjær og Nils Aarsæther (red.) (2018) *Plan- og bygningsloven. En lov for vår tid?* Oslo: Universitetsforlaget.

NOU 2003: 14. *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II*. Planlovutvalgets utredning med lovforslag: Miljøverndepartementet, Statens forvaltningstjeneste.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2003-14/id382097/?ch=1>

NOU 2020: 13. *Private aktører i velferdsstaten — Velferdstjenesteutvalgets delutredning I og II om offentlig finansierte velferdstjenester*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-13/id2788017/>

NTNU. (2021). *Strategi og budsjett: Definisjon av begreper*.

<https://i.ntnu.no/wiki/-/wiki/Norsk/Strategi+og+budsjett+-+definisjon+av+begreper>

OECD (2012). *Compact City Policies: A Comparative Assessment*, OECD Green Growth Studies, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/9789264167865-en>.

OMA. (2021). *Stor Økern visjonskart 2030 og 2070*.

[https://issuu.com/oslometropolitanarea/docs/stor\\_kern\\_visjonskart\\_2030\\_og\\_2070](https://issuu.com/oslometropolitanarea/docs/stor_kern_visjonskart_2030_og_2070)

Oslo kommune. (2004). *Oslo mot 2020*.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplan-for-oslo-2004-oslo-mot-2020/id99045/>

Oslo kommune. (2008). *Oslo mot 2025*.

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131585-1484728697/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202008%2C%20Oslo%20mot%202025.pdf>

Oslo kommune. (2014). *Veiledende plan for det offentlige rom: Løren og Økern*.

[https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren\\_økern.pdf](https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_økern.pdf)

Oslo kommune. (2015). *Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030: smart, trygg, grønn*.

- <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/>
- Oslo kommune. (2018a). *Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum 2018-2027*.  
[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13310004-1548060305/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Bilfritt%20byliv/20181015\\_Vedtatt%20Handlingsprogram%20for%20%C3%B8kt%20byliv.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13310004-1548060305/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Bilfritt%20byliv/20181015_Vedtatt%20Handlingsprogram%20for%20%C3%B8kt%20byliv.pdf)
- Oslo kommune. (2018b). *Vår by, vår framtid: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi*.  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322921-1572596200/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20oppdrag.pdf>
- Oslo kommune. (2018c). *Strategisk plan for Hovinbyen*.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020010672&fileid=9127592>
- Oslo kommune. (2020a). *Arkitekturpolitikk for Oslo*.  
[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322821-1590402033/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Arkitekturpolitikk%20for%20Oslo/Arkitekturpolitikk\\_for\\_Oslo.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322821-1590402033/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Arkitekturpolitikk%20for%20Oslo/Arkitekturpolitikk_for_Oslo.pdf)
- Oslo kommune. (2020b). *Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin*.  
[https://www.google.com/url?q=https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno%3D2022044437%26fileid%3D10150831&sa=D&source=docs&ust=1715346266825357&usq=AOvVaw09092gsXU\\_RpanRnwPXrV5](https://www.google.com/url?q=https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno%3D2022044437%26fileid%3D10150831&sa=D&source=docs&ust=1715346266825357&usq=AOvVaw09092gsXU_RpanRnwPXrV5)
- Oslo kommune. (2021). *Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) Haraldrud*.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021072350&fileid=9643266>
- Oslo kommune. (2022). *Hovinbyen sirkulære Oslo - stedsanalyse*.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022024921&fileid=10081391>
- Oslo kommune. (2023a). *Hammersborgerklæringen: Det politiske grunnlaget for et byråd utgått av Høyre og Venstre 2023 - 2027*.  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13493212-1698221205/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Byr%C3%A5det/Hammersborgerklaeringen%202023-2027.pdf>
- Oslo kommune (2023b). *Oslo mot 2040 - en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle*.  
<https://storymaps.arcgis.com/collections/4ceba95d97f94b6284f16d600285532d>
- Oslo Metropolitan Area. (n.d). *Områdeforum: verktøy for helhetlig utvikling*. <https://oslometropolitanarea.no/omradeforum/>
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71)*. Lovdata.  
[https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_1](https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_1)
- Regjeringen. (1998). *Fortetting med kvalitet: bebyggelse og grønnstruktur*.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1267-fortetting-med-kvalitet/id87454/>
- Regjeringen. (2023). *Investering i en felles fremtid*.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/investering-i-en-felles-fremtid/id2977341/>
- Regjeringen. (2024). *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling*.



[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting\\_transformasjon\\_knutepunktutvikling/id2898349/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/)

- Riksrevisjonen. (2006-2007). *Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge*. [https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/dokumentserien/2006-2007/dok\\_3\\_11\\_2006\\_2007.pdf](https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/dokumentserien/2006-2007/dok_3_11_2006_2007.pdf)
- Rindebæk, I. E. (2021). *Sosial bærekraft - en nisje i dagens byutvikling? En kvalitativ casestudie av sosial bærekraftig utvikling i transformasjonen av Vollebekk i Oslo*. [https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/89847/Masteroppgave\\_Rindebæk\\_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/89847/Masteroppgave_Rindebæk_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ringholm, T. og Hofstad, H. (2018). *Strategisk vending i planleggingen?* Kapittel i Hanssen, G. S. og Aarsæther, N. (red.) (2018) *Plan- og bygningsloven. En lov for vår tid?* Oslo: Universitetsforlaget.
- Rognes, J. (1994). *Forhandlinger*. Tano, Oslo.
- Ruud, M.E. (2010). *Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder*. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2317/2010-110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rørholt, A (SSB). (2021). *Transformasjonsområder*. [https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/449484?ts=17859a9e610](https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/_attachment/449484?ts=17859a9e610)
- Salvesen, F. (2006). *Planlegging, vern og utbygging- en introduksjon til plan- og bygningloven*. Redaksjonsgruppen, Oslo, Pblintro.no
- Schumpeter, J. (1934). *The Theory of Economic Development*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
- Sehested, K. (2009). *Urban planners as network managers and meta-governors. Planning Theory and Practice*. Vol. 10 (2): 245-263
- Shirazi, M. R. & Keivani, R. (2019). *Urban Social Sustainability. Theory, Policy and Practice*. [https://www.researchgate.net/publication/331222986\\_Urban\\_Social\\_Sustainability\\_Theory\\_Policy\\_and\\_Practice](https://www.researchgate.net/publication/331222986_Urban_Social_Sustainability_Theory_Policy_and_Practice)
- Sky, P. K. (2000). *Forhandling, forhandlingsplanlegging og jordskifte i urbane områder: Samarbeid om utvikling av virkemidler for bedre utnyttelse av byer og tettsteder*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forhandling-forhandlingsplanlegging-og-j/id458335/>
- Sweco. (2024). *Bylivsundersøkelsen 2024*. <https://storymaps.arcgis.com/collections/3a8766765b1b44fe9c1ea69492e2a050?item=1>
- Tennøy, A. (2018). *Fortetting og transformasjon*. *Plan*, 50(4), 8-15. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2018-04-03>
- Tjønneland, I. (2021). *Tabula plena-urbanisme - en mulighet for sosial bærekraft i byutvikling?* <https://aho.brage.unit.no/aho-xmlui/bitstream/handle/11250/2837294/MA%20urbanisme%20Ingvild%20Tj%c3%b8nneland%202021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Verdenskommisjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*. Tiden norsk forlag. [https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2007080601018?page=3](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018?page=3)

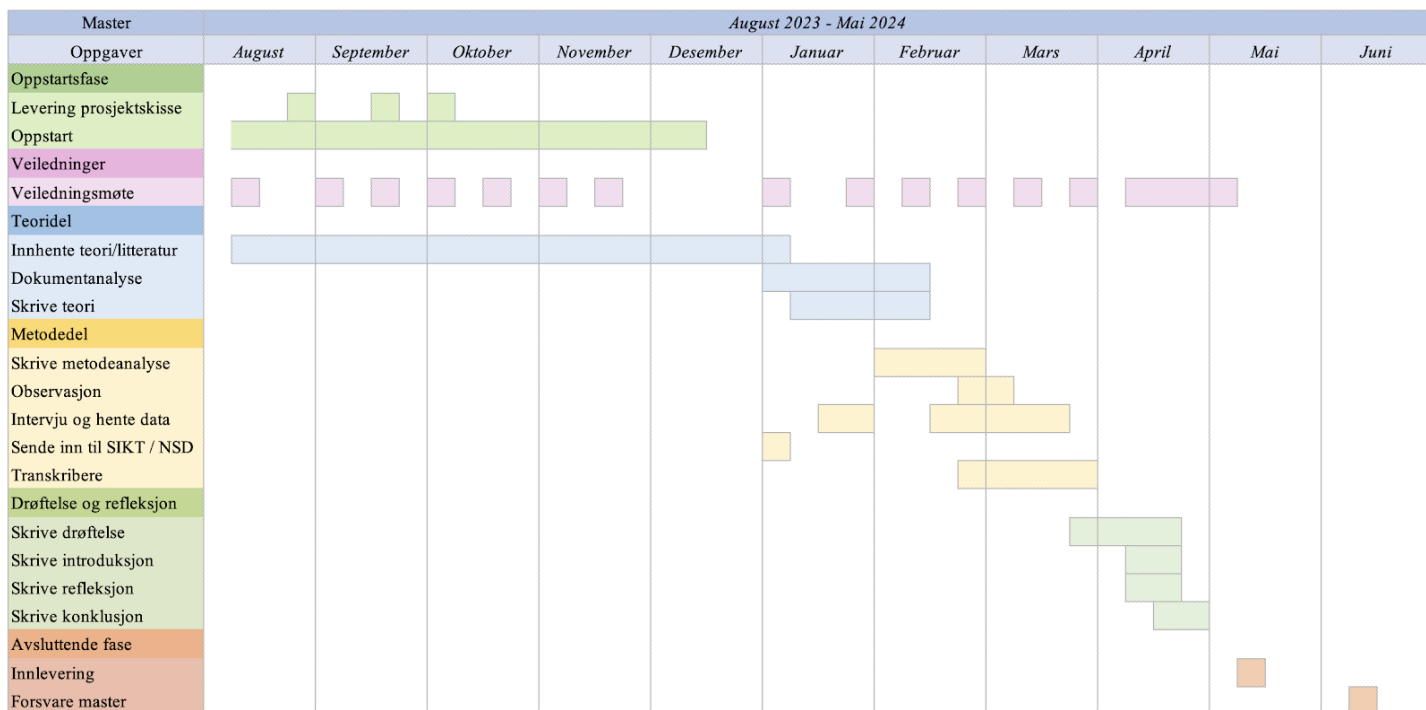


- Vestby, G. M. (2018). *Fra sentrumsdød til sentrumsglød*. NIBR rapport.  
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/5483>
- Vestby, G. M., Ruud, E. M. & Skogheim, R. (2019). *Sammen om sentrum*.  
[https://www.regjeringen.no/contentassets/85a9c75cb66f4fcb9f55136cbe437a5e/no/pdfs/07\\_eksempe\\_lbyergmavnibr\\_alttekster\\_des\\_19\\_original.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/85a9c75cb66f4fcb9f55136cbe437a5e/no/pdfs/07_eksempe_lbyergmavnibr_alttekster_des_19_original.pdf)
- Vibe, E.D., (2015). *Hvor går vi fremover?: Oslo-modell for bruk av plan- og bygningsloven*.  
<https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3045-2015-01-08>
- Vindvik, V. (2017). *Skape et levende Arendal*.  
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2455465>
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6. utgave). SAGE Publications Inc
- Zagragja, M. & Stensrud, J. S. V. (2023). *Sosial bærekraft i eiendomsutvikling Social sustainability in real estate development*. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/3095871/no.nmbu%3awiseflow%3a6839535%3a54591887.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

## Vedlegg

1. Fremdriftsplan
2. Godkjenning fra SIKT
3. Informasjonsskjema & samtykkeskjema til informantene
4. Intervjuguide - Informanter
5. Intervjuguide - Intervjuobjekter

# Fremdriftsplan



## Vurdering av behandling av personopplysninger

**Referansenummer**  
440267

**Vurderingstype**  
Automatisk

**Dato**  
30.01.2024

### Tittel

Hvordan kan samstyring fremme sosial innovasjon- og bærekraft gjennom områderegulering

### Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for by- og regionplanlegging

### Prosjektansvarlig

Anja Standal

### Student

Anne Ingeborg Rønneberg Nordhov

### Prosjektperiode

01.01.2024 - 20.06.2024

### Kategorier personopplysninger

Alminnelige

### Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 20.06.2024.

[Meldeskjema](#)

### Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
  - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
  - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
  - Fagforeningsmedlemskap
  - Genetiske data
  - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
  - Helseopplysninger
  - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertrедelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

### Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

### Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.

## Informasjonsskjema & samtykkeskjema til informantene

Vil du delta i forskningsprosjektet?

*Samarbeid mellom kommune og privat grunneier:*

Strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune for økt byliv i transformasjonsprosjekter: Økern.

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se på hvordan strategisk samarbeid mellom kommune og private grunneiere kan være en driver for sosial bærekraft og innovasjon på Økern. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

### Formål

Vi er studenter på vårt femte år ved master i by- og regionplanlegging ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige universitet, der dette prosjektet representerer vår masteroppgave.

Masteroppgaven vil bidra med å gi en større forståelse av dagens samarbeidsmodell mellom private grunneiere og kommune i Oslo kommune, og hvordan et strategisk samarbeid kan styrke bylivet, med fokus på sosial bærekraft og innovasjon i prosjekter på . Vi ønsker å avdekke hvordan strategisk samarbeid mellom grunneiere på områdenivå kan fremme bærekraftige og innovative løsninger og sluttprodukter. Dette innebærer å se på hvordan dagens samarbeid foregår, og hvordan nye metoder og modeller kan påvirke sosial bærekraft og innovasjon i byutviklingsprosjekter på områdenivå.

### Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet er ansvarlig for prosjektet.

Prosjektansvarlig og veileder: Anja Standal

Studenter: Ingeborg Rønneberg Nordhov og Kristin Lund Halmøy

### Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er valgt basert på et utvalg som enten er en av flere grunneiere på Økern og/eller planmyndighet i Oslo kommune. Vi er av den oppfatning at din faglige kompetanse og erfaringer i eiendomsbransjen og i case området vil styrke vår masteroppgave og videre forskning om sosial bærekraft, innovasjon og samarbeid.

Opplysningene som hentes inn vil brukes i masteroppgaven, og kan ved samtykke bli brukt til videre forskning.

### Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse i prosjektet gjennom intervju innebærer samtykke på at du vil stille til intervju med varighet opptil 1 - 1,5 time. Vi ønsker helst et fysisk intervju, men hvis gjennom telefon eller Teams er ønskelig, kan vi også gjennomføre det digitalt. Etter planen vil intervjuet finne sted gjennom februar 2023. Intervjuets struktur vil følge en semistrukturert intervjuguide.

Vi kommer til å samle inn opplysninger om arbeidstitel, arbeidssted og lengde av arbeid. Dette vil registreres gjennom notater og lyd-/videopptak. Ved samtykke kan vi bruke stillingstitel/arbeidssted, men om dette ikke er ønskelig vil intervjuet være helt anonymt slik at informasjonen ikke kan spores tilbake til deg.

Som forberedelse vil vi hente offentlig informasjon om din bedrift og annen relevant offentlig informasjon om din erfaringsbakgrunn og stilling i bedriften.

### Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

## Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er kun Ingeborg Rønneberg Nordhov, Kristin Lund Halmøy og veileder Anja Standal som får tilgang til personopplysninger og intervjudata. Dataene vil bli lagret på en sikker server ved NMBU, for å hindre uvedkommende tilgang. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data

## Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes etter oppgaven er vurdert godkjent juni 2024. Etter endt prosjekt vil dine persondata, opptak og notater fra intervjuet bli slettet.

## Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

## Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

## Hvor kan du finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med: *[sett inn behandlingsansvarlig institusjon] ved [sett inn navn og kontaktopplysninger til prosjektansvarlig]. I studentprosjekt må kontaktopplysninger til veileder/prosjektansvarlig fremgå, ikke kun student*

- Ingeborg Rønneberg Nordhov
  - Telefon: +47 41 41 43 40
  - E-post: [anne.ingeborg.ronneberg.nordhov@nmbu.no](mailto:anne.ingeborg.ronneberg.nordhov@nmbu.no)
- Kristin Lund Halmøy
  - Telefon: +47 99 23 08 95
  - E-post: [khalmoy@nmbu.no](mailto:khalmoy@nmbu.no)
- Anja Standal
  - Telefon: +47 67 23 12 32
  - E-post: [anja.standal@nmbu.no](mailto:anja.standal@nmbu.no)
- Vårt personvernombud kan nås på epost: [personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no)

Har du spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig/Veileder

Student

Anja Standal

Anne Ingeborg Rønneberg Nordhov og Kristin Lund Halmøy

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Hvordan påvirker strategisk samarbeid mellom private grunneiere og Oslo kommune økt byliv i transformasjonsområder? Med case på Økern*» og har fått anledning til å stille spørsmål.

Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at intervju kan tas opp på lyd-/videoopptak
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes – hvis aktuelt

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, 20. juni 2024.

-----  
(Prosjektdeltakers navn med blokkbokstaver)

-----  
(Sted

/dato

/prosjektdeltakers signatur)

## Intervjuguide – informanter

### Innledende spørsmål

- Kan du starte med å fortelle om deg selv, hvilken utdanning du har og din nåværende stilling.
- Hva legger du i begrepet sosial bærekraft?
- Hva legger du i begrepet innovasjon?
- I din nåværende stilling, hvordan er forholdet deres til samarbeid med privat sektor?
- Hvordan inkluderes grunneiere og evt. private initiativ i planprosessen i områdereguleringene i dag?
- Hva ser du på som det mest utfordrende ved samarbeid med grunneiere?
- Hva ser du som en fordel ved et samarbeid med grunneiere?

### Hoveddel

#### Generelt

- Hvordan jobber dere med områdeplaner i dag?
- Hvordan er deres kontakt med grunneierne i disse områdene?
- Hvem har ansvar for å følge opp arbeidet med sosial bærekraft?
- Har dere lagt noen interne strategier i forhold til hvor og hvordan dere skal satse på sosial bærekraft?

#### Del 1: Samarbeid

- Hva er viktig for et godt samarbeid?
- Hvordan samarbeider grunneiere i ulike deler av indre og ytre by i dag?
- Hvordan påvirker hensynssonene H810\_2, krav om felles planlegging, som ligger i arealplanen, planprosessen for områdereguleringer?
- Hva slags form for samarbeid er ideelt for dere?
- Hva slags form for samarbeid har funket best, og hva slags samarbeidsmodell tror dere er ideelt for å øke effektivitet og økonomisk verdiskapning, samtidig som sosial bærekraft og byliv blir ivaretatt?
- Hva sier deres planer og strategier om samarbeid?
- Hvordan er holdningene og dine erfaringer rundt samarbeid med grunneiere? Sett fra begge parter?

#### Del 2: Sosial bærekraft

- Hvordan jobber din bedrift med sosial bærekraft i dag?
- Hva er ditt forhold til sosial bærekraft, sett fra din stillings perspektiv?
- Hva slags områder innenfor den "sosiale dimensjonen" vektlegger dere mest?
- Hvilke tiltak bruker dere for å ivareta sosiale bærekraft i ulike faser i prosjekter?
- Hvordan er fokuset på sosial bærekraft i dag, sammenlignet med for 5 år siden?
- Hvordan tror du fokuset på sosial bærekraft vil utvikle seg de neste 5 årene?
- Hvordan ser du sosial innovasjon- og bærekraft opp mot hverandre?

#### Del 3: Sosial innovasjon

- Hva legger du i begrepet innovasjon, når det kommer til byutvikling?
- Hvordan ser du sosial bærekraft og innovasjon opp mot hverandre?
- Hva kjennetegner en innovativ byutvikling?
- Hvordan jobber dere med/tilrettelegger dere for innovasjon i praksis?
- Kan samarbeid fremme innovasjon? Isåfall - hvordan og hvorfor mener du det/mener du ikke det?
- Er dere i dag med i et samarbeid for å utvikle løsninger for å møte utfordringer rundt sosial bærekraft?
- Hvordan tenker dere at innovasjon kan brukes som et virkemiddel i utviklingen av transformasjonsområder? Kan det gi noen ringvirkninger til andre områder i prosjektet?
- Hva kan dere bidra med for å skape en innovativ byutvikling?
- Hvordan tilrettelegger deres planer for en innovativ byutvikling

### Avsluttende spørsmål

- Er det utfordringer med sosial bærekraft og samarbeid du opplever i arbeidshverdagen som er spennende og som kan være relevant å trekke inn i oppgaven?
- Er det noe vi ikke har spurt om, som du har lyst til å ta opp eller fortelle mer om?
- Er det noen du vil anbefale oss å snakke med?
- Kan vi ta kontakt med deg senere dersom det skulle bli aktuelt i forbindelse med studien vår?



## Intervjuguide – Intervjuobjekter

Intervjuets faser	Innhold og tidsberegning
Fase 1: Rammesetting	<p><b>1. Løs prat/komme i gang (1 min)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Uformell prat for å skape trygge rammer og bygge relasjon</li> </ul>
	<p><b>2. Informasjon (1 min)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Fortelle om hensikten med intervjuet og forskningen.</li> <li>· Informere om behandling av personopplysninger, anonymisering og sikker lagring av data</li> <li>· Spørre om noe er uklart og om informanten har noen spørsmål</li> <li>· Sikre <b>samtykke</b> for lydopptak</li> <li>· Starte opptak</li> </ul>
	<p><b>3. Åpningsspørsmål (5 min):</b> Introduserer navn, stilling og selskap.</p>
Fase 2: Tema	<p><b>4. Innledningsspørsmål og overgangsspørsmål: 5 min</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvilke erfaringer har dere med samarbeid fra tidligere prosjekter?</li> <li>• Hva ser du som en fordel ved et samarbeid med flere grunneiere?</li> <li>• Hvordan tenker dere at deres samarbeid bidrar til en bærekraftig byutvikling?</li> <li>• Hva er planstatus i deres prosjekt i dag?</li> </ul>
Fase 3: Hoveddel	<p><b>5. Sosial bærekraft og byliv: 15 min</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hva mener dere, uavhengig av deres prosjekt, kan skape byliv på Økern som nytt område sentrum?</li> <li>• Hvem har ansvar for å følge opp arbeidet med sosial bærekraft? Hvordan er ansvarsfordelingen mellom dere og kommunen/utvikler?</li> <li>• Hvordan argumenterer dere for å investere økonomisk i sosial bærekraft?</li> <li>• Hvordan vurderer dere utformingen av både bygninger og uteoppholdsarealer i lys av sosial bærekraft? Skal noe av dagens fysiske strukturer bevares, og hvordan blir den fremtidige tomtebelastningen?</li> </ul>
	<p><b>6. Samarbeid: 15 min</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan er deres forhold til saksbehandler/forslagsstiller på planen? Vil du definere det som en dialog eller et samarbeid? Hvordan jobber dere sammen?</li> <li>• Hva er forskjellen på et samarbeid under hensynssonen om felles planlegging og et samarbeid uten hensynssonen? Er samarbeidet privat initiert eller er det fremtvunget av det offentlige?</li> <li>• Hvordan påvirker de to grensende VPORene planen? Også opp mot plansak 2 som faller under en annen VPOR enn dere?</li> <li>• Hva ser du som en fordel med å ha dialog med andre grunneiere i området? Som områdeforum og andre møter?</li> <li>• Har det vært noen utfordringer med samarbeidet? Både om det dukket opp ting internt, eller om det har vært utfordringer ved eksterne forhold. F.eks. med kommune, utvikler, lokalbefolkning, næringsliv, lovverk etc.</li> <li>• Har samarbeidet på prosjektet ført til noen nyskapende eller "innovative" prosesser, metoder eller planer?</li> </ul>
Fase 3.1: Hoveddel, tema	<p><b>7. Innovasjon: 15 min</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hva kan dere bidra med for å skape en innovativ byutvikling?</li> <li>• Hvordan jobber dere med innovasjon i prosjektet? Hvordan kan innovasjon brukes som et virkemiddel i utviklingen av Økern? Kan det gi noen ringvirkninger til andre områder i prosjektet?</li> <li>• Hvordan kan innovasjon styrke bylivet? Har dere tatt en vurdering på dette i forhold til prosjektet?</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvilke innovasjonsprosesser har blitt løst ut av planen? Er det noen prosesser dere har merket dere som både ivaretar deres kommersielle interesse, men også ivaretar samfunnet og bylivet?</li> <li>• På hvilken måte mener dere at kommunens planer og strategier tilrettelegger og/eller gir dere et mulighetsrom for å skape innovasjon og nye prosesser i eiendomsutviklingen?</li> <li>• Hvilken kortsiktig og langsiktig innvirkning har sosial innovasjon på verdiskapning i prosjektene på U2 Økern?</li> </ul>
<p>Fase 4: Tilbakeblikk</p>	<p><b>7. Avslutningsspørsmål/Oppsummering: 5-10 min</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan er fokuset på sosial bærekraft i dag, sammenlignet med for 5 år siden?</li> <li>• Hvordan tror du fokuset på sosial bærekraft vil utvikle seg de neste 5 årene?</li> <li>• Er det utfordringer med sosial bærekraft og samarbeid du opplever i arbeidshverdagen som er spennende og som kan være relevant å trekke inn i oppgaven?</li> <li>• Er det noe vi ikke har spurt om, som du har lyst til å ta opp eller fortelle mer om?</li> <li>• Er det noen du vil anbefale oss å snakke med?</li> <li>• Kan vi ta kontakt med deg senere dersom det skulle bli aktuelt i forbindelse med studien vår?</li> </ul>



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway