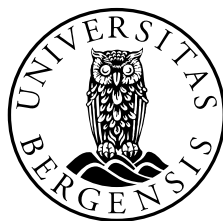


Et attraktivt, levende og ekskluderende byrom

*En studie av gårdeierstrukturens betydning i
revitaliseringen av Torggata i Oslo*



Lars Petter Klem



15. juni 2018

Institutt for geografi
Universitetet i Bergen

Forsidebilde: Lars Petter Klem

Markedsdag i Torggata, juni 2017

"Livet er bra i Torggata. Sigøynere synger på vei hjem. Jeg kjøper en moden mango, og tusler hjem. Til Frogner. Til det 'gode'. Og tomme."

@SosialBerg, Twitter. 01. april 2014

Forord

Det er en fantastisk følelse å endelig kunne si at livet som student i Lånkassens hender nærmer seg slutten. Jeg ønsker først å takke alle dere jeg har møtt på veien siden jeg begynte det glade studentliv - i Sogndal, Gol, Oslo, Svalbard og Bergen. Dere har gjort disse årene til en opplevelse uten like - ypperlig!

Denne oppgaven har kommet til i et sammensurium av tilfeldigheter som jeg egentlig ikke helt har forstått enda, men gøy har det vært! Derfor – oppmerksomhet må gis:

Først takk til alle mine informanter som har villig gitt meg tid av deres hverdag til å hjelpe å belyse perspektiver ved Oslos byutvikling.

Takk til folket på Institutt for geografi ved Universitetet i Bergen som har huset en student som har fått hoppe mellom alle ulike geografigrener uten å bli instituttforvist! Her må jeg også rette en stor takk til min veileder Knut Hidle for rettledning, assistanse, evig åpne dører og for at du også synes det er interessant å snakke om å gå på tur.

En stor oppmerksomhet i forbindelse med denne oppgaven må også gis til dere på Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR), som har bidratt med kommentarer og ivrige diskusjoner i min tid som studenthospitant der, være seg både medstudenter og ansatte. Jeg vil særlig takke Heidi Bergsli som tok seg tid til å prate, åpenbare nye temaer i byforskningen for meg og lot meg få prøve meg på den offentlige scene.

Men hva er vel en oppgave foruten det sosiale? Da regndepresjonen slo meg i starten av studentlivet i Bergen, var det folket i BSI Friluft som reddet meg og fikk meg til å bli. I ettertid har dette blitt supplert med et hav av fantastiske mennesker: Kørri, AK Wriebe, AMC, høydestangen 'Tufteland', Fred, Mathias, Schmidtern og så mange fler; knall!

Ikke minst må det også gis heder og ære til min medsammensvorne mastergeograf i Oslo-eksil; Jan Hakim Benhabiles. Hånden peker mot Lyon for deg!

- Lars Petter, 10. juni 2018

Sammendrag

I søken etter å skape levende byområder, initierer aktører rundt omkring i verden såkalte revitaliseringsprosesser for å forhindre forfallstendenser. Dette involverer gjerne et fokus på attraktive byrom, gjennom oppussing av det fysiske rommet og nye tjenester til befolkningen. Byens handlegater kan også anses som slike offentlige byrom, men der private butikker utgjør et formende element for hvordan gatene oppleves. Disse butikkene leier ofte sine lokaler av gårdeiere. Denne oppgaven ønsker å belyse hvordan gårdeierstrukturen har en betydning for hvordan byrommet formes i en fornyelsesprosess, og hvordan de som en medvirkende i en attraktiv byromssatsing påvirker sosiale mønstre i byen.

Nordøstre del av handlegaten Torggata i sentrum av Oslo ble fra 80-tallet og utover sett på som et område i forfall med behov for oppgradering. Gjennom en gateopprusting som stod ferdig i 2014 skulle det nå bli et attraktivt byrom i Oslo, og det tok ikke lang tid før media proklamerte det som en av byens "hippeste" gater. I denne prosessen er mange av næringslokalene fylt med nye forretningskonsepter som tiltrekker en annen kundegruppe enn det de forrige gjorde. I Torggata er majoriteten av gårdene og næringslokalene nå eid av Thon Eiendom, som utgjør en konsolidert eierstruktur i gaten.

Ved å benytte meg av teoretiske begreper om makt, stedsdannelse og ansamlinger belyser denne oppgaven hvordan en konsolidert grunneierstruktur gir mulighet til å påvirke utviklingen av byrom. Dette baseres på bruk av uttalelser i media, observasjoner i felt og semi-strukturerte intervjuer med planleggere, politikere og næringsliv som relateres til revitaliseringsprosessen. Studien blir sett opp mot utviklingen av andre handlegater i verden ut fra en komparativ studie utgitt av Sharon Zukin, Philip Kasinitz og Xiangming Chen (2016).

Denne oppgaven viser at i kraft av eiendomsretten, gir slike konsoliderte eierskap potensiale for en betydelig påvirkningskraft over byens rom. Dette forsterkes ved at det etableres et avhengighetsforhold mellom offentlige aktører og gårdeierne for å få satt i gang byromsprosjekter. I lys av opprustingens tilførende nye markedsrasjonale presses gamle forretninger ut ettersom de ikke passer inn med Thon Eiendoms ønskede profil for gaten. Jeg argumenterer for at dette blir en form for kjøpesenterdrift av byrommet, som rasjonaliseres ut fra et ideal om å skape attraktive byrom.

Abstract

In the search for developing attractive urban areas, public actors around the world initiate so-called processes of revitalization to prevent urban decay. This often relates to a focus on the *attractive* cityscape, focusing on aesthetics and services to attract people to these places. The local shopping streets of the city are one of these public spaces where such processes may take place, but the experience of these urban areas are also heavily dependent on the shops and real estate owners of the street. How is the tension between the attractive and democratic city realizing in the streetscape as diversity is figured in terms of different kinds of shops and products rather than people?

The northern part of the shopping street of Torggata in the centrum of Oslo, Norway, was considered as an area in need of renewal. Through an upgrade of the streetscape in 2014, which focused on aesthetics and improvements for bicyclists and pedestrians, it did not take long before the media of Oslo proclaimed it to be the 'hippest' street of Oslo. In this process many of the old shops were replaced with new ones relating to attract and satisfy a new consumer group. In this street the majority of the properties are owned by Norway's leading real estate company, Thon Eiendom.

This analysis sheds a light on how a consolidated ownership of properties in an area, influences urban development and access to public spaces by using theoretical concepts of relational power, the becoming of places and assemblage theory. These are followed up by using statements from media, field observations and semi-structured interviews with planners, politicians and local businesses associated with the process of revitalization. This is also supported by basing this study on comparative studies of change in local shopping streets around the world published in a book of Sharon Zukin, Philip Kasinitz and Xiangming Chen (2016).

Given the rights of property ownership in Norway, this consolidation of one major actor poses as a major influential actor in the developmental trajectory of Torggata. In an attempt to brand the street, it pushes it into upscale development and commercial gentrification. This displacement of shops is supported by local politicians as they now also can market it as an

attractive, urban area and as a showcase for how to combine bicycling and commercial interests in the urban centrum.

Innholdsfortegnelse

FORORD	V
SAMMENDRAG	VII
ABSTRACT	IX
1 INTRODUKSJON	1
1.1 DEN ATTRAKTIVE OG LEVENDE BYEN	3
1.2 BYUTVIKLING OG DET OFFENTLIGE ROM	4
2 TEMATIKK OG PROBLEMSTILLING	9
3 KONTEKST	11
3.1 TORGGATA – EN HANDLEGATE I OSLO	11
3.2 FRA "SENTRUMSDØD" TIL "HIPSTERS PARADISE"	15
4 HANDLEGATER I VERDEN	19
5 TEORETISK RAMMEVERK	23
5.1 STEDSTEORI	23
5.2 ANSAMLINGSTEORI	28
5.3 MAKT I BYROMSPRODUKSJONEN	34
6 FORSKNINGSDESIGN OG METODE	39
6.1 FORSKNINGSFORMÅL.....	39
6.2 DEN (SAMFUNNS-)VITENSKAPELIGE KUNNSKAPSPRODUKSJONEN	40
6.3 METODOLOGI	42
6.4 FORSKNINGSDESIGN OG -METODE	44
6.4.1 Case-studie	44
6.4.2 Kvalitativ Metode	45
6.5 UTVALG	47
6.6 DATAINNSAMLING	50
6.6.1 Intervjuer	50
6.6.2 Forskeren i felt	52
6.6.3 Sekundærdata.....	53
6.7 DATAKVALITET	53
6.7.1 Reliabilitet.....	53
6.7.2 Validitet og overførbarhet	55
6.7.3 Refleksivitet	56
6.8 ETISKE REFLEKSJONER	57
7 TORGGATA I OSLO	59
7.1 HANDLEGATEN TORGGATA	59
7.2 MOBILISERING AV REVITALISERING	62
7.2.1 Ønsket om et attraktivt byrom	62
7.2.2 Gårdeiernes påvirkningspotensiale.....	66
7.3 RETERRITORIALISERING AV ET BYROM	71
7.3.1 En felles innsats for revitalisering	71
7.3.2 Thongata	74
7.3.3 Mobilisering for ny stedsmyte	76
7.3.4 Relasjonen mellom næringsliv og gårdeier.....	79
7.3.5 Torggata – fra shady til trendy	83
7.3.6 Næringslokalenes innflytelse	87
7.3.7 Endringer i handelsstanden	92

7.4 PRODUKSJONEN AV ET ATTRAKTIVT, LEVENDE OG EKSKLUDERENDE BYROM	96
8 AVSLUTNING	105
8.1 KONKLUSJON	105
8.2 BYEN OG GÅRDEIERNE	110
8.3 VIDERE FORSKNING	112
REFERANSER	115
LITTERATURLISTE	115
PLANDOKUMENTER.....	127
AVISARTIKLER	128
NETTSIDER OG SOSIALE MEDIER.....	131
VEDLEGG	133

Liste over tabeller

Tabell 1: Globale kilder til lokal identitet (Zukin mfl. 2016).....	20
Tabell 2: Oversikt over informanter.....	49

Liste over illustrasjoner

Figur 1: Bilde over Torggata (Google Earth).....	11
Figur 2: Oversikt dagens gårdeierstruktur.....	17

Liste over bilder

Bilde 1: Handlegaten Torggata på 70-tallet (Gjengitt med tillatelse av Tommy Amundsen)..	14
Bilde 2: Torggata 18 mai 2017 (Google Street View).....	91
Bilde 3: Krysset Bernt Ankers gate og Torggata.....	95
Bilde 4: Underskriftskampanje Café Provence.....	95

Liste over skjermdumper

Skjermdump 1: Torvgaten kan bli gang- og sykkelvei (Aftenposten, 1983).....	14
Skjermdump 2: Prospektskisse for nye Torggata 18 (Nord Arkitektur, u.å.).....	91

1 Introduksjon

"Mens Oslo for eksempel har tapt mye av sitt industrielle grunnlag og erstattet det med kunnskapsbaserte bransjer, har byen samtidig strittet imot den økende internasjonaliseringen og dens forbruksmønstre. (...) Selv ikke Starbucks, som på mange måter symboliserer den nye globalismen, har lyktes i å infiltrere Oslo"

(Robbins, 2005:43).

Det er interessant å lese avslutningen på et essay om byutviklingen i Oslo som ble skrevet av antropologen Edward Robbins i 2005. Tretten år senere har Oslo blitt kåret til europeisk miljøhovedstad, global entreprenørpolitikk har blitt satt på agendaen med hensyn til utviklingen av Fjordbyen (Bergsli, 2015) og ikke minst har Starbucks og en rekke andre proponenter for globale konsummønstre dukket opp en rekke ulike steder. Har byen sluttet "å stritte imot" den økende internasjonaliseringen og forbruksmønstre? Hva har eventuelt forløst utviklingen som gjør at man kan påstå at byen er blitt mer og mer lik hvilken som helst annen global by?

I overgangen fra industrielle til post-industrielle produksjonslandskap har en rekke byer rundt omkring i verden lagt seg etter, og kopiert, globale byfornyelsesstrategier for å la byene heve seg i det globale konkurransemarkedet. Konkurranse mellom byer og selskaper bidrar til en standardisering av attraksjoner med den følge at det som markedsføres som lokalt og unikt kan ha sin ekvivalent globalt (Zukin, 1998). Å skape levende og attraktive byområder har de siste tiår vært den rådende byutviklingsstrategien, som har spilt på lag med den kompakte byutviklingsdiskursen der blant annet fortetting, stans av byspredning og mobilitet vektlegges (OECD, 2012:29). Som premissgiver for dette har Brundtland-rapportens "vår felles fremtid" (WCED, 1987) vært viktig, der den sidestiller sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter, og munner ut i det byutviklingsprosjektet en kaller "den bærekraftige byen" (Hansen mfl. 2015). Sammenfallende med dette har en økt interesse for å bo i urbane områder vært delaktige i offentlig-initierte tiltak som boligoppgradering, estetisering og satsing på trygghet i bydelsområder som har lidd under forfall - initiativer som går under tilnavnet urbane revitaliseringsprosjekter (Leary og McCarty, 2013:9). Når flere skal bo i byen skaper det også

et større press på byområdene. Da er det interessant å følge hvorvidt vi evner å tilrettelegge for et reelt sosialt mangfold eller om tilgjengeligheten til byen blir forbeholdt spesifikke sosiale grupper. En av de store urbane problemstillingene er nemlig at byer gjerne innehar en større grad av sosial ulikhet enn den gjennomsnittlige nasjonale fordelingen (Tonkiss, 2014:63).

Den bærekraftige byutviklingen skal evne å sidestille flere forhold utenom de rent økonomiske markedsperspektivene en gjerne tenker skal fremheves. Den tredelte bærekraften – som hviler på de tre pillarene sosialt, økonomisk og miljømessig – viser seg derimot å være en nokså ustødig konstruksjon. En rekke studier viser at den kompakte byutviklingen skaper grobunn for sosial eksklusjon fremfor inkludering (Bergsli, 2015; Røe, 2015), og der miljøaspektet kan fungere som et verktøy for å tjene økonomiske hensyn (Holgersen og Malm, 2016; Hanssen mfl., 2015:260). Andersen og Skrede (2017) argumenterer for at bærekraftaspektet ved byutviklingen blir brukt for å legitimere og markedsføre konkurransefortrinn, for slik å være et verktøy i en nyliberal urbanisme som vektlegger markedsrasjonale og kapitalflyt. Et viktig spørsmål blir derfor hvordan en kan sikre urbane kvaliteter samtidig som en skaper en rettferdig by for *alle* byens borgere (Bergsli og Hanssen, 2017).

Temaet berøres også internasjonalt i for eksempel EUs Urbane Agenda (2016), der en vektlegger at bypolitikken må evne å sørge for sosial integrasjon og fellesskap (Bergsli og Hanssen, 2017). Menneskelig mangfold, representert gjennom sosiokulturell variasjon, er en nøkkelkarakteristikk som dukker opp igjen og igjen i slike målsetningsdokumenter for byutvikling. Men striden kommer først til syne når planleggere og politikere må veie opp sosiale hensyn med de økonomiske, samtidig som ulike maktmekanismer prøver å dreie byutviklingen i favør av egne ønsker. At eiendomsutviklere og gårdeiere er viktige aktører i byutviklingen er ikke noe nytt, som Andersen og Skrede (2017) poengterer så utvikles også byer som Oslo gjennom stor innflytelse fra private aktører. På dette premisset blir disse private kreftene *de facto* sentrale byutviklere å ha et øye med, der en skal vurdere hvorvidt byutviklingen gir lik tilgang til å utfolde seg i byen. Denne problemstillingen blir enda tydeligere når en ser hvordan plassering av kapital i eiendom har blitt en internasjonal trend, spesielt etter finanskrisen (Sassen, 2018).

Samfunnsstyring tuftet på fordeling av styringsmakt gjennom avtaler, kontrakter og reguleringer mellom offentlige og private kalles for governance, der en trer ut av en statsutøvende, hierarkisk struktur og fordeler makten gjennom fleraktør- og nivåstyring (Amdam og Veggeland, 2011). En slik fordeling av makt samsvarer i utgangspunktet med demokratiske idealer, men i realiteten er det her også en maktkamp om å få tilgang til, og influere, styringsnettverkene og planleggingen i sin helhet. Samtidig er det nettopp viktig å huske at byen utvikles ikke bare gjennom disse formelle nettverkene, men blir til gjennom alle byens aktører i møtet mellom ulike ønsker for utfoldelse.

1.1 Den attraktive og levende byen

I dagens faglitteratur er det en anerkjennelse av at byer kjemper regionale, nasjonale og internasjonale kamper om å fremstå som attraktive for arbeidstakere og konsumenter (Røe, 2015). Selv om en skal huske at byer produseres hele tiden av alle dens innbyggere og krefter som har innflytelse på den, er tilgangen til å få styre over dens utvikling ujevnt fordelt. Som en strategi for å virke forlokkende på enkelte grupper av mennesker, har mange av de mektige byutviklingsaktørene satset på det som blir kalt for entreprenørskapsstrategier, der byområder forskjønnes og tilrettelegges gjennom offentlig-privat samarbeid for å skape såkalte attraktive og levende byrom (Bergsli, 2005). Slike strategier kopieres over store deler av verden og fører blant annet til det Aspen og Pløger (2015) refererer til som "*Zombie-urbanisme*" – der byutviklingsgrep som skal gjøre byene spesielle ender opp med å bare bli en kopi av eksempler fra andre byer der ute. I Oslo blir Fjordbyen-prosjektet trukket frem som et slikt eksempel, der den kulturelle satsingen viser store likhetstegn med de fleste andre havneutbygginger rundt omkring i verden (ibid.).

En innflytelsesrik proponent i diskursen om attraktiv byutvikling, er Richard Florida og hans mantra om at byene må tiltrekke seg en såkalt kreative klasse for å kunne hevde seg. I boken *The rise of the creative class* (2002) argumenteres det for at byene må tiltrekke seg såkalt kreative mennesker for å forsterke den økonomiske veksten i byene. Disse blir sagt å være viktige bidragsytere til byenes økonomi og velvære, og derfor må en gjøre det som tenkes kan for å være attraktive for denne målgruppen. Ved innlemmelsen av en slik jakt på menneskelig kapital etableres også et konkurranseforhold mellom byer om å tiltrekke seg de dyktigste

hodene. Interessant nok kom Richard Florida i 2017 med boken *The New Urban Crisis* der han problematiserer og modererer sine tidligere innspill om viktigheten av den kreative klassen. Her fremhever han at byene er vel så avhengig av den såkalte arbeiderklassen for å virkelig være et godt urbant område (Florida, 2017). Uansett reflekterer dette en byutviklingsideologi der ønsket om å tiltrekke seg andre utenfra kan vektlegges i slik at det går utover de som allerede er der. Effekten dette har hatt på byer kan forstås i den grad sentrumsområder rundt omkring i verden opplever en fortrenging av beboere til fordel for kapitalsterke individer (Brenner og Keil, 2015)

Det interessante ved denne attraktive satsingen er nettopp om det er noen bestemte grupper en ønsker å være attraktive for (Holloway og Hubbard, 2001: 189). Fra flere hold blir det vist at det er gjerne mennesker med solid kulturell kapital og god utdanning, som Floridas kreative klasse peker mot, som ofte er målsettingen for disse strategiene. De materialiserer seg gjennom forskjønnelse av byrom og kulturell utvikling som en anser at disse gruppene foretrekker (Zukin mfl, 2016). I et styringsperspektiv blir det derfor interessant å finne ut hvilke krefter som tenderer mot å trekke i denne retningen. Tilstrømmingen av transnasjonale vaner, preferanser og forbruksmønstre følger en globaliseringstrend vi kan følge over store deler av verden. Identitet uttrykkes i økende grad ved livsstil og konsum, og det romlige konsumet er også et viktig uttrykk for distinksjonen og status (Gottdiener, 2000: i Bergsli, 2005). Men i alle samfunnstrender eksisterer det friksjon mellom relasjonelle størrelser, hvilket vil si at det globale aldri blir direkte oversatt når det entrer det lokale, men blir påvirket av interaksjonen mellom de. I utviklingen av multifunksjonelle byutviklingssoner har ofte lokale økonomiske aktører sterk medvirkning i næringsutviklingen (Bergsli, 2005), hvilket kommer blant annet til uttrykk der byene utvikler tidligere industriområder, såkalte *brownfields*. Men hvordan står det til i den allerede bebygde byen? Hvilke endringsprosesser og maktkonstellasjoner opererer her?

1.2 Byutvikling og det offentlige rom

Når denne attraktive satsingen møter byrommet er det enkelte elementer som må vike for den nye tilretteleggingen for et tilgjengelig oppholdsrom for alle. Hva som settes til side bestemmes da gjerne av andre enn de som har verdsatt og benyttet seg av områdene. I dette

kan den attraktive satsingen skape et rasjonale for at sosiale utfordringer i byrommet blir løst gjennom fortrenning av uønskede elementer, blant annet også mennesker (Atkinson, 2003). Byforskeren Erling Dokk Holm har et essay som illustrerer denne prosessen der noe bortfaller i en søken etter trygghet:

"... et ordentlig offentlig rom med søppelbøtter på solide fundament, med friserte lave hekker som ingen narkomane kan gjemme seg under, har overtatt. Du kan se tvers igjennom stedet nå, det er ingen hemmeligheter igjen, ingen overraskelser, men trygt og godt, og på mange vis veldig vakkert."

(Holm, 2003: 85)

Slik strigling av byområder skaper kime til konflikt hvis en ser bystrukturen og byrommet i et demokratisk perspektiv med hensyn til det menneskelige mangfoldets mulighet for å eksistere ved siden av hverandre. Offentlige rom kan defineres som felles grunnlag for menneskelig samhandling innenfor en by – de stedene som vi deler: gater, fortau, torg, markedsplasser, havneområder, parker, museer, biblioteker og mange andre (Sirowy, 2015). Disse rommene har tradisjonelt vært den arenaen hvor det offentlige liv utfolder seg; hvor politiske saker blir debattert og sosiale normer blir bekreftet eller utfordret, folket snakker og opptrer sammen (Bodnar, 2015; Madanipour, 2016 [1998], Sirowy, 2015). Det offentlige rom er nemlig et viktig element i det urbane landskapet; det er møteplassen og scenen for det tilfeldige, der man som byborger blir eksponert for det som er annerledes, der man ikke kan gjemme seg fra virkelighetens ubehageligheter men øyenskelig se, erfare og lære av de (Bodnar, 2015; Hanssen og Bergsli, 2017). I så måte kan en hevde at byrommet, og tilgjengeligheten til det, er et av de viktigste demokratiske prinsippene i samfunnet.

Kampen om å få appropriere byrommet er en interessekonflikt som blant annet Mitchell (2000: 136; 2003: 130) argumenterer for er kjernen i det som utgjør det offentlige rom. Han mener det *demokratiske* rommet produseres og krever en form for uorden og usikkerhet for å faktisk fungere som nettopp det (ibid.). Med en gjenoppdaget interesse for det urbane liv søker middelklassen å hjemliggjøre og berede byrommet etter ens egen smak (Zukin, 1995), der det blir mindre rom for uønskede elementer som forstyrrer *deres oppfattelse av byliv*. Mer av oss blir også en form for økt sikkerhetsfølelse (Atkinson, 2003: 2346-2347). Mitchell

argumenterer i stor grad ut fra hjemløshet og tilgang til byrom i USA, men som blant Sirowy (2015) viser skal bare en ikke lenger enn noen kilometer bort til Tjuvholmen og Aker Brygge i Oslo for å finne såkalt semi-private offentlige rom der vektere sørger for sosial orden som tilfredsstillende en spesifikk samfunnsgruppe.

Også i Oslo kommunes kommunedelplan for offentlige rom verdsettes disse aspektene og spesielt i møte med den sosiale fordelingen.

"Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være til stede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene."

Kommunedelplan for torg og møteplasser (Oslo Kommune 2010:3).

Når planenes intensjoner møter byens ulike aktører fordreies disse av rådende bypolitikk, private markedskrefter og realitetens pragmatisme. En masteroppgave av Apall-Olsen (2012) belyser hvordan mangfoldsbegrepet tillegges ulike vektlegginger av forskjellige aktører i Fjordbyen-prosjektet, der et mangfoldig tilbud av tjenester og varer blir av mange vurdert som den definisjonen de jobber ut fra. Andersen og Skrede (2017) redegjør for hvordan den reelle byutviklingen i Oslo påvirkes i stor grad av de private markedskreftene fremfor politikerne selv. På samme tid må en også ta inn over seg at jakten på den demokratiske byen er en normativ kamp som nok aldri blir ferdig. For det offentlige rom innehar alltid former for ekskluderende prosesser for ulike grupper (Mitchell, 2003). Det interessante er da å se utviklingen av offentlige rom i et prosessuelt perspektiv for å se hvem som forskyves over tid og hvordan det gjøres. Som kommunedelplanen vektlegger utøves det press på byens byrom, og et sted der denne konkurransen pågår er i dets handlegater.

Bysosiologen Sharon Zukin har i lag med mange flere forskere verden rundt undersøkt hvordan handlegater rundt omkring i verden har endret seg i tråd med globaliseringsprosesser som innvandring og flyt av global kapital. Gjennomgående finner de at revitaliseringsprosesser i disse områdene medfører kommersiell *gentrifisering* (fortrenging til fordel for en bedrestilt sosioøkonomisk gruppe), og endring av området brukere (Zukin mfl., 2016). Selv om disse

prosjektene gjerne søker å tilrettelegge for et videre sosialt mangfold, blir ofte resultatet et homogent nytt område:

"The larger problem is how to support or maintain a diversity of users in such spaces, given that a 'diversity premium' on varied and vital parts of the city so often leads to processes of incubation and colonization by more privileged socio-economic groups"

(Tonkiss, 2014: 86)

Zukin mfl. (2016) mener dette utfolder seg ved at disse fornyelsesprosjektene for det meste benytter seg av byutviklingsverktøy som vektlegger det 'trendy', 'hippe' og urbane. Handlegater er en av de mer komplekse former for gater og offentlige rom ettersom de forvaltes og formes i et nettverk av offentlige og private interesser (Carmona, 2015). Handlegater er dermed en hybrid av et offentlig rom, ettersom dens intensitet og følelse produseres nettopp av de private aktørene som driver butikker eller leier ut lokaler der, i lag med offentlig utvikling av gateløpet og strømmen av borgere som bruker den. På samme tid er det kanskje det mest vanlige åstedet for hverdagslige og tilfeldige møter i byen, og innehar derfor en viktig plass som sosiale møteplasser (Zukin mfl, 2016). Det er derfor av interesse å studere disse byrommene i tråd med hvordan globale utviklingsstrategier eventuelt medfører endring i tilgjengeligheten til dagens byrom. Tilgjengelighet påvirkes ikke bare av fysiske strukturer men også av visuelle og symbolske manifesteringer (Bodnar, 2015), slik som bruk av eksklusivt design eller sosiale grupperingers eksklusjonsmekanismer.

Torggata i Oslo er en historisk handlegate som enkelte fremhevet fremstod som en kuriositet i Oslos byrom på 2000-tallet (Gabrielsen mfl. 2004). I takt med sentrumsdøden på 80-tallet forsvant de gamle butikkene og ble erstattet av innvandrere på jakt etter billige lokaler, som etablerte en kvalitativt annerledes form for byliv. Med en gateopprusting som stod ferdig sommeren 2014, fremstår gaten idag som fornyet, og har blitt en del av markedsføringsporteføljen for visualisering av attraktive byrom. Mange av de gamle butikkene er borte, men dog ikke helt. Fortsatt eksisterer det kebabsjapper og "byinstitusjoner" i form av butikker som har vært tilstede i lang tid. Ved å belyse hvordan revitaliseringen av Torggata produseres kan vi få en forståelse av hvordan globale

endringsprosesser utfolder seg lokalt og hva som eventuelt fører til treghet i denne manifesteringen.

På samme tid er gaten også i en særstilling der gårdeierstrukturen i stor grad er rettet mot én aktør, nemlig Thon Eiendom. Selskapet er også en stor, nasjonal eiendomsaktør, og har også innflytelse over regional utvikling gjennom drift av utallige kjøpesentere. De reflekterer også interessen for å investere penger i eiendomsmasse. Ved å følge denne revitaliseringsprosessen kan en også spore i hvor stor grad private grunneiere kan ha en innflytelse over offentlige byrom og utviklingen av bysentrum.

2 Tematikk og Problemstilling

Dette mastergradsprosjektet vil rette blikket mot de endringsprosessene som skjer i byrommet i dag, og hvordan de kan kobles til politiske og private interesser. Dette betyr en analyse av hvordan de ulike aktørene organiserer seg og mobiliserer for å få igjennom sin vilje. En slik forklaring må derimot ikke låse seg fast mot kun å se på sosiale aktørers endringsvilje men også hvordan det materielle gjennom fysiske strukturer som for eksempel gateløp, estetikk og bygningsmasse påvirker beslutninger og transformasjoner i bybildet.

Urbane endringsprosesser har implikasjoner utover det rent fysiske, de påvirker menneskelig aktivitet og den sosioøkonomiske fordelingen. Det er derfor av stor interesse å få en videre forståelse av hva slags krefter som driver de urbane prosessene vi ser i dag (Harvey, 1989). Revitalisering av byområder kan nok i utgangspunktet ha gode idealer, men i møtet med andre aktørers ønsker og visjoner er det ikke alltid de oppnår de målene de er tenkt. En del samfunnssteori er rask til å etablere overliggende teoretiske konsepter for å forstå dette gjennom neoliberale revitaliseringsprosjekter og politisk-økonomi. Som overhengende generelle begreper har de sin verdi, men gjennom dette mister en perspektivet på de små handlingene på lokalt nivå som produserer ulikheter. Skal en finne ut hvordan noe kan gjøres annerledes gjennom inkrementelle endringer er det nettopp her en burde rette søkelyset.

Revitaliseringen av Torggata i Oslo er med dette i øyet, et interessant case for å analysere kreftene som påvirker byutviklingen. Planmessig har opprustingen et transportpolitisk opphav, men blir til slutt gitt et byutviklingsgrep med ønsket om at det skal påvirke byrommet utover kun å handle om mobilitet. På samme tid er prosjektet satt inn i en ramme der mange aktører er involvert. Sett i lys av en økende global interesse etter å plassere penger i eiendom, er det viktig å belyse hvordan konsolidering av eiendomsmasser kan påvirke byutviklingen og befolkningens muligheter til å bidra i byens endringer (Sassen, 2018).

Jeg vil utforske Zukin mfl. (2016) sine idéer om globale revitaliseringsstrategier som fører til kommersiell fortrenging, ved å se på endringene av Torggata i et lokalt handlingsperspektiv. I fortrengingsaspektet vektlegger jeg handlinger som fører til at butikkonsepter som ønsker å være i gaten ikke får mulighet til å være der lenger. Med andre ord vil jeg se etter de praktiske

handlingene som fører til endring, for å få forstå hvordan slike globalt gjenkjennbare prosesser manifesterer seg lokalt og endrer byrommet rundt oss. Dette vil jeg gjøre ved å benytte meg av teoretiske konsepter om makt- og stedsteori i et kompleksitetsperspektiv. Ettersom et særtrekk ved dette gatestrekket er eierstrukturen i form av Thon Eiendom, som eier majoriteten, vil jeg søke å belyse endringsprosessene gjennom relasjonen mellom gårdeierstrukturen og de andre byutviklingsaktørene.

Hvordan påvirker gårdeierstrukturen revitaliseringen av Torggata i Oslo

For å forstå nærmere hvordan gårdeierstrukturen også kan påvirke den sosiale fordelingen av mennesker, vil jeg se på hvordan denne attraktive satsingen påvirker menneskers tilgang til byrommet Torggata. Ut fra Zukin mfl. (2016) sin beretning om kommersiell gentrifisering, er det da muligheten til å etablere og drive bedrifter jeg først og fremst tenker på. Hovedproblemstillingen vil derfor bli fulgt opp med følgende underproblemstilling:

Hvordan påvirker dette den sosiale tilgjengeligheten i Torggata?

Ved å se på hvordan ulike drivkrefter påvirker sosiale mønstre i byen, kan en også få et blikk på spenningsforholdet mellom idealene om en attraktiv og demokratisk byutvikling. I en kompakt byutvikling sentrert rundt attraktivitet er det viktig å belyse hvordan urbane revitaliseringsstrategier påvirker det offentlige byrommet, og hvem som setter kursen for hvordan det skal utvikle seg. Ikke bare fordi det er interessant for befolkningen å se hva en får ut av offentlige investeringsmidler, men også for å se på hvordan det påvirker sosiale mønstre i byen. Samtidig er det interessant å se hvordan spenningsforholdet er mellom interessene til de offentlige aktørene målt opp mot hva private aktører ønsker for området. Dette forholdet utfolder seg ikke bare i den offentlige planleggingsprosessen for områdeutviklingen, men også i hvordan de sosiale aktørene bruker og bestemmer over byrommet i sin daglige praksis.

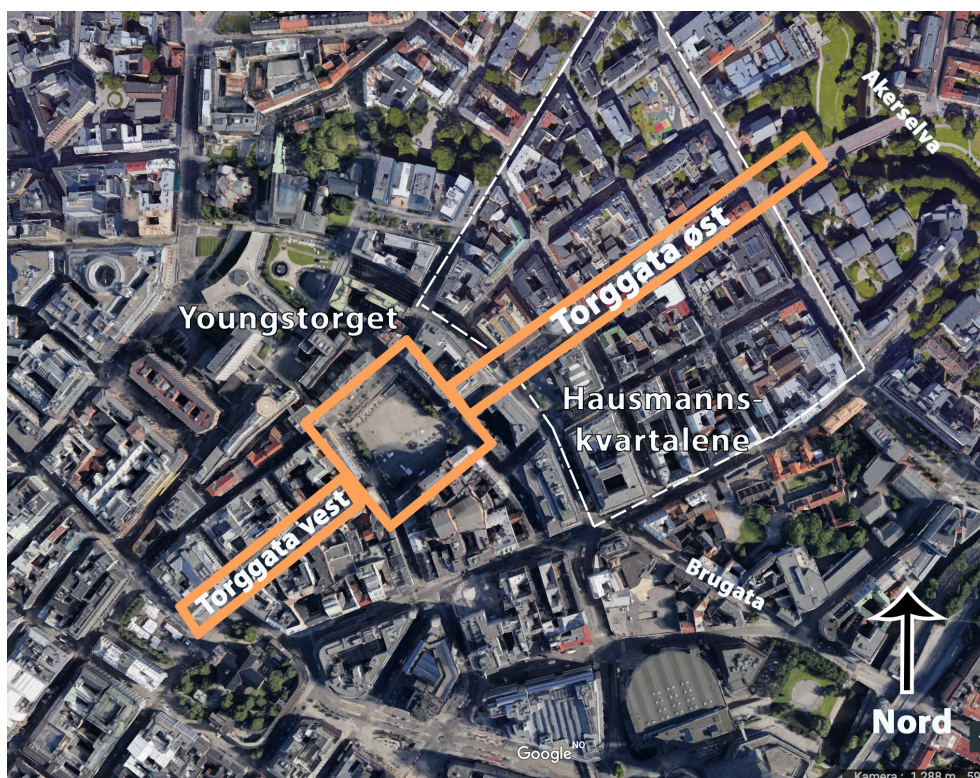
3 Kontekst

"(...) alle de stedene [jeg har bodd] har forandret seg veldig nå.

Særlig Torggata, som har blitt hel-gentrifisert"

Næringsminister Torbjørn Røe-Isaksen til Aftenposten (Nipen, 2017)

3.1 Torggata – en handlegate i Oslo



Figur 1 Oversikt over Torggata i Oslo sentrum (Datagrunnlag: Google Earth)

Torggata strekker seg fra byens sentrum og ut til sentrumsranden før den kobles videre mot Grünerløkka (figur 1). Navnet peker nettopp mot dens historiske funksjon der den binder sammen torgene Stortorvet i vest, Youngstorget i midten og det nå nedbygde Ankertorget ved Akerselva. Youngstorget deler gateløpet i to deler og fungerer som et skille mellom det som her vil refereres til som (sør)vestre og (nord)østre del. Mens den vestre delen hovedsakelig omkranses av forretningsgårder, utgjør derimot den østre delen en del av bydelsområdet Hausmannskvartalene i bydel Sankt Hanshaugen, som i dag er et bolig- og næringsområde. Et skille mellom disse gatestrekene i funksjon har historisk sett fulgt gaten i lang tid. Da man utparsellerte tomtene på midten av 1800-tallet ble de hovedsakelig bygget som boliger, men etterhvert ble husene revet til fordel for større bygningsmasser der førsteetasjene ble holdt

av til butikker, samtidig som man også fortettet ved bruk av utbygging i dybden (Byantikvaren, 2000).

Som handelsarena har Torggata i lang tid fungert som en gate for handelsvirksomhet og som sosial møteplass. Tilkoblingen til Grünerløkka gjennom etableringen av Ankerbrua (nå kjent som Eventyrbrua) sørget for at gaten koblet seg direkte ut mot byens randsoner. Dens sentralitet har sørget for at det har vært et naturlig åsted for stor menneskelig aktivitet¹. Dette har igjen formet gateløpets betydning opp igjennom:

"Etter 1870 ble husene ombygget og fikk butikker i første etasje. Andreetasjene ble gjerne tatt i bruk som losjhus, restaurant eller kafé. (...) Det typiske for området i denne tiden var at det ble oppført våningshus i omlag tre etasjer mot gata med mellom- og bakbygninger for ulik næringsvirksomhet. Hausmannskvartalene utviklet et yrende handels- og verkstedsliv i stor og liten skala. Her fantes reperbane, sjokoladefabrikk, bryggerier, garverier, synagoger, skjenkesteder, kinoer, sigarmakere, gassverk, høvlerier, horer, kunstnere og vannbåren varme til Torggata bad."

(Gabrielsen mfl., 2004)

I dag anses boligmassen som en viktig del av byens leiegårdsperiode, hvilket også har formet trange boligbygg der mange mennesker har blitt stuet sammen. En rapport om Hausmannsområdet fra 2000 kan fortelle at i 1914 var overvekten av kontorer lokalisert sør for Nytorvet (nåværende Youngstorget), mens verkstedene for det meste holdt seg i nordre del (Byantikvaren, 2000). På samme tid bodde 558 av gateløpets 682 beboere nord for Youngstorget, og illustrerer ytterligere hvordan disse to segmentene lenge har hatt forskjellige bymessige funksjoner. Den vestre delen, som har vært gågate siden 90-tallet, fikk en byforskjønnning gjennom estetisk oppgradering sammen med Youngstorget i 2006. 8 år senere fikk også østre del en oppgradering. I denne oppgaven er da fornyelsesprosessen av østre del som vil være i fokus, nærmere bestemt det området som er en del av Hausmannskvartalene.

¹ For den historisk interesserte kan en anbefale Oslo Museums tidsskrift "Byminner" sin utgave om historien til Torggata (Oslo Museum, 1965 - tilgjengelig over nett)

Videre referanser til Torggata vil derfor implisere dette partiet med mindre annet er fremhevet.

Som del av Hausmannsområdet har også Torggata og handelslivet i lang tid vært formet av immigranter fra ulike deler av verden og gjennomgått etniske suksesser. Frem til annen verdenskrig var den jødiske konteksten markant, med spesiell vekt på immigranter fra Øst-Europa (Byantikvaren, 2000). Fortsatt ligger det en synagoge i parallellgaten Calmeyers gate, der det også er jødisk museum. Med arbeidsinnvandringen på 80-tallet, kom det immigranter fra nye landområder som på sin måte satte sitt preg på gaten. Noen av de næringsdrivende valgte å kjøpe sin egen bygård, og har slik også klart å holde seg som en del av handelsstanden i dag. Jeg har funnet referanser til Torggata som kebabgata så langt tilbake som til tidlig 90-tallet i norsk mediearkiv, og en kan forvente at prosessen med å sette dette preget på gaten begynte flere år i forveien. Slik kan en ved å studere handlegaten spore deler av byenes historie og interaksjoner med omverdenen.

Hausmannskvartalene har i lang stund vært gjenstand for diskusjon om sanering av gamle bygårder for å oppgradere det som har blitt fremstilt som et slitent og voksende slumområde (Byantikvaren, 2000, Oslo Kommune, 2005a). Men bysaneringsprosjektene av Oslos murgårder, som red deler av Oslo indre øst på 80-tallet, kom aldri til Torggata. Her ble den heller gjenstand for et vernevedtak av fasadene i 1988 (Oslo Kommune, 1988). I 2005 ble en politisk plan for å revitalisere Hausmannsområdet vedtatt, der det skulle gjennomføres ved å initiere privat markedsvilje ved hjelp av forutsigbare planbestemmelser fremfor offentlig investering.

Samtidig med dette har det også vært planlagt sykkelgate i Torggata siden starten av 1980-tallet. En gågateløsning med sykkeltilrettelegging ble allerede lansert i 1983 (se skjermdump 1), men det ble for eksempel avvist av representanter fra det lokale næringslivet og politiske vilje som ikke ville overgå deres ønsker (Østen, 1983). I 1993 ble en enfelts-sykkelveiløsning laget, som ble mer eller mindre bombardert med klager fra første stund. Slik fortsatte sykkelgateløsningen til Torggata å dukke opp i sakspapirene hos politikerne helt frem til realiseringen av dagens gå- og sykkelprioriterte gate i 2014. Men nå inneholdt denne investeringen også et ønske om å fornye handelslivet i gaten ettersom det ikke ble ansett som



©Tommy Amundsen

Bilde 1: Handlegaten Torggata sett fra krysset ved Hausmannsgata på 70-tallet
(foto: Tommy Amundsen, gjengitt med tillatelse)

Torggaten kan bli gang- og sykkelvei i -84



Slik kan Torvgaten bli som gå- og sykkelgate, ifølge Oslos byplankontor.

Hvis Torvgaten mellom Henrik Ibsens gate og Hausmanns gate skal bli gang- og sykkelgate, vil biltrafikken bli overført til Møllergaten og Calmeyers gate. Dette fremgår av en

feres i løpet av neste år eller i 1985. For å ivareta handelens interesser mener byplankontoret at varelevering med biler bør kunne finne sted mellom klokken 18 på hverdager og klokken 11 neste dag. Det er også planlagt va-

releveringsplasser og lasteplasser i sidegaten i Torvgaten.

Opparbeidelse av gang- og sykkelgate i Torvgaten og Arbeidersamfunnets plass er beregnet å koste tilsammen fire millioner kroner.

Skjermdump 1: I tråd med hovedsykkelveiplanen for Oslo ble det laget planer for gå- og sykkelvei i Torggata allerede i 1983.
(Skjermdump: Aftenposten eArkiv, 14. september 1983)

attraktivt nok. For slik som murgårdene hadde forfalt, hadde også sentrumshandelen møtt utfordringer på 70-, 80- og 90-tallet.

3.2 Fra "sentrumdød" til "hipsters paradise"

Beskrevet blant annet av Børrud (2005), opplevde Oslos indre kjerner fraflytting og nedleggelse av næringsvirksomhet på 70-, 80- og 90-tallet. Dette er en periode som også blir omtalt som "sentrumdøden". En avisartikkel i Aftenposten fra 1996 forteller om "520 butikklokaler som står tomme ettersom butikkeierne flytter til kjøpesentere", der det vektlegges at spesielt "Torggata og Storggata er hardt rammet" (Magnor, 1996). Som jeg vil vise til senere kan denne utviklingen også spores i mange andre vestlige land der den gjerne blir koblet opp mot forstadsutbygging og utvikling av kjøpesentere. I dette vakuumet, der markedsprisen ligger nede, blir flere gårder lagt ut for salg og lokaler leies ut billig. En arkitekt jeg intervjuet som hadde kontor i Torggata på 90- og 2000-tallet, fremhever hvordan han mener gaten og menneskelivet her ble påvirket av denne konteksten:

"Torggata var på denne tida et utemmet byområde som formerlig struttet av en vitalitet som har lav leie som utgangspunkt. Fra 2000-tallet begynte det derimot å skje noe, og nå har den lurvete urbaniteten blitt byttet ut av småborgerskapet."

Arkitekt (intervju, oktober 2017)

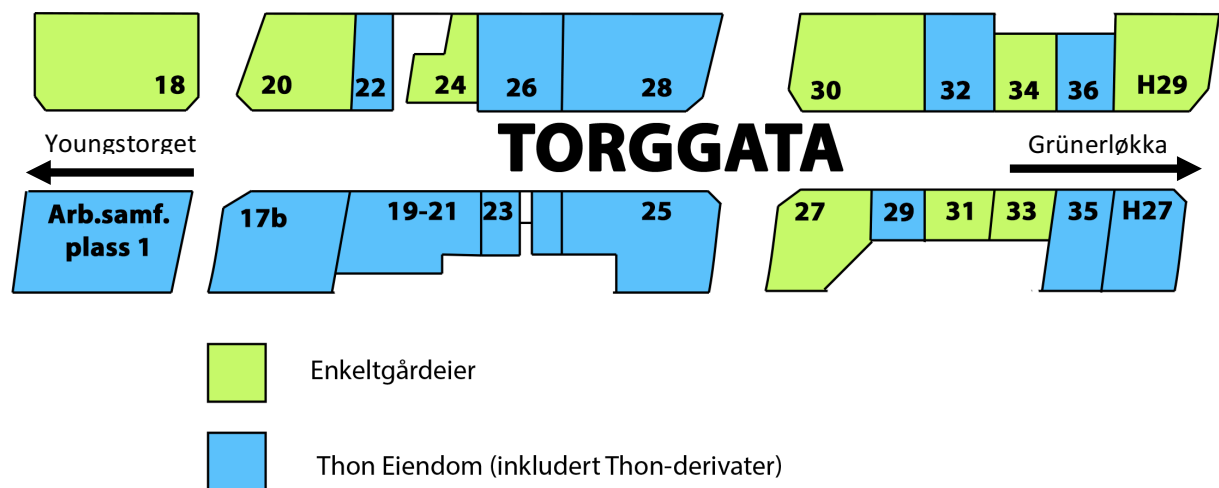
En illustratør som hadde arbeidslokale i en av bygårdene i Torggata refererte til det østre strekket som "en gate i Andeby" (Kroken, 2004). En algerisk kafedriver kunne fortelle til Dagsavisen at gaten ga han en følelse av at han var i Paris: "Torggata er nesten som en av de mest berømte bohemgatene, St. Michel. Den begynte som her, med masse forskjellige barer og småbutikker drevet av folk fra mange land" (Baglo og Næsfeldt, 2000), mens Lonely Planet angivelig mottok "hundrevis av e-poster fra begeistrede turister" som spesielt roste de billige innvandrerrestaurantene i Torggata og nabogaten Møllergata (Naveen, 2003). En rapport om oppvekstvilkår i Hausmannsområdet har et avsnitt om Torggata der det fremheves stemmer som mener at gaten er "en kuriositet som byen trenger" (Gabrielsen mfl. 2004). Men sistnevnte vektla også hvor dårlig tilrettelagt det var for barns oppvekst i Hausmannskvartelene. Området rundt Youngstorget og Hausmannskvartelene hadde et frynsete rykte i media om å være et kriminelt område med spillebuler, strippeklubber og

narkotikasalg. Operasjefen i Den Norske Opera i Folketeaterbygningen ved Youngstorget kunne fortelle at *"de fleste voldsovergrepene skjer tross alt etter at Operaen er stengt, så jeg mener det ikke er noen fare for publikum"* (gjengitt i Holen og Eriksen, 2010). Samtidig ble det bedrevet ulovlig virksomhet i flere av næringslokalene (Intervju med Prosjektlederen for Thon Eiendom 2011-2016, oktober 2017), og den ene planleggeren kunne fortelle at før oppgraderingen tok sted var det virksomhet i området som man i kommunen ikke kunne være bekjent med (Planlegger 2, intervju sept. 2017). Det er ikke til å komme unna at intensjonen med revitaliseringen har vært basert på å løse uønskede elementer i området.

Fra og med tidlig 80-tallet begynte også eiendomsinvestoren Olav Thon og hans selskap Thon Eiendom å kjøpe seg opp i området, og har idag en majoritet av eiendommene i dette gatestrekket (figur 2). Selskapets strategi er å "Erverve, utvikle og eie" (Thon Eiendom, u.å.), hvilket også har hatt gjenklang i mangfoldige av mine informanternes vektlegging av at *"Thon selger aldri"*. På 90-tallet forsøkte selskapet å skape en helhetlig utforming av Hausmannsområdet i lag med flere av gårdeierne i området. Målet var å skape en kulturakse fra Grünerløkka til sentrum. Dette prosjektet, kalt Østbyen, baserte seg på å revitalisere området blant annet gjennom kulturinstitusjoner som Samfunnshuset og utdanningsinstitusjoner. Dette private initiativet ble derimot aldri fullbyrdet, og frem til det offentligledete revitaliseringsprosjektet har ikke gårdeierne klart å forenes igjen til et lignende oppgraderingsprosjekt av gårdene i Hausmannsområdet. På slutten av 90-tallet initierte det offentlige oppstarten av et planprogram for Hausmannsområdet med vektlegging av å skape et rasjonale for gårdeierne til å pusse opp og oppgradere boligmassen for å skape et *"attraktivt boområdet"* (Oslo Kommune, 2005a). Med disse tidligere forholdene i minne er det da interessant å lese boligannonse som er sakset våren 2018: *"Torggata er den nye trendgaten i byen, renovert og pyntet opp, og forfrisket med en rekke nye spisesteder og butikker"* (Finn, 2018). En av mine politikerinformanter valgte å omtale dagens gate som et *"hipsters paradise"* (intervju, mars 2018). Thon Eiendom eier selv mange av disse næringslokalene, samtidig som de innehar mange boliger som de fortrinnsvis leier ut, også de nyere de bygger (Thon Eiendom, 2015c).

Med sin sentrale beliggenhet og funksjon som ferdselsåre fra Grünerløkka til byens sentrum er det mange som har ventet på at denne forvandlingen skulle skje, og der flere i oppgavens

feltsamtaler har vektlagt at dette skulle ha skjedd mye før tatt omgivelsene i betraktning. Denne oppgaven vil prøve å belyse hvordan endringsprosessen har blitt påvirket av handlegatens aktører.



Figur 2 Oversikt over dagens gårdeierstruktur i Torggata mellom Samfunnshuset og Hausmanns gate (kilde: Seeiendom.no). Det avtegnede gatetrekket er på 270 meter. H29 og H27 refererer til tomtene som er registrert i Hausmanns gate.

4 Handlegater i verden

På bakgrunn av det lokale økosystemet av fysiske og menneskelige betingelser som Torggata formes av, har det sin helt egen utvikling som fremstår unikt. Men slik globale og regionale krefter som kapitalflyt og politikk påvirker og former lokale endringer, er det flere elementer ved Torggatas utvikling som også kan spores i andre handlegater i verden. Selv om aktørene aldri er helt den samme, er det likevel interessant å se om utviklingen allikevel deler likhetstegn.

Sosiologene Sharon Zukin, Philip Kasinitz og Xiangming Chen publiserte i 2016 antologien "Global Cities, Local Streets". Sammen med lokale forskere gjør de en komparativ gjennomgang av endringsprosessene i tilsammen tolv ulike handlegater fordelt mellom byene New York, Tokyo, Amsterdam, Toronto, Berlin og Shanghai. Handlegatene deler til felles at de er et sted for handel, flyt av mennesker og markedskrefter (Zukin mfl., 2016: 26). Her identifiserer de hvordan disse gatestrekene viser flere likhetstrekk i hvordan de utvikler seg, hvilket gir grunnlag for å se hvordan lokale prosesser også kan identifiseres som avtrykk av innflytelsen av globale drivkrefter. Disse kreftene (se tabell 1) kan også forstås som en del av konteksten handlegaten Torggata produseres i.

Det er på grunnlag av dette at de ser at de verktøyene som benyttes i revitaliseringsprosesser av handlegater, fører til kommersiell fortrenging og global standardisering i en søken etter å skape attraktive områder.

"From New York to Shanghai, the same image of a successful shopping street prevails, part of a global toolkit of urban revitalization. And it looks very much the same all over the world: "curated" boutiques, restaurants, cafés and bars, "gentrification by hipster", or, at any rate, gentrification"

(Kasinitz mfl., 2016: 198)

I kampen om å tiltrekke seg kunder til gatene, finner de at aktører ender opp med de samme visuelle markørene for å fremstå som interessante for et urbant publikum. I denne prosessen kobles gjerne profilering av gaten inn, der en søker å sette sammen en "riktig" type

forretninger for å skape en destinasjon. Men *hvem* som setter til verks disse verktøyene er ulikt, og de presiserer at det aldri er kun *rene* markedskrefter som er i sving. Hvordan slike revitaliseringstiltak rasjonaliseres har også sine lokale varianter. For eksempel finner de at mens man i Berlin og Amsterdam søker å bryte opp etniske klynger i mangfoldets navn ved å få inn fler etniske nederlendere, tolkes mangfold annerledes i New York der etniske sammenslutninger heller blir markedsført og kommodifisert som en turistattraksjon som i Little Italy eller China Town (Hentschel og Blokland, 2016: 122; Hagemans mfl., 2016: 109-110, Kasinitz og Zukin, 2016; Zukin mfl. 2016: 8).

Et gjentakende element i gatene fra det globale nord, dreier som en økonomisk nedvurdering av sentrumsområdene som blir grunnlagt forstadsutviklingen av byene i etterkrigstiden, nedlegging av industrivirksomhet og generelt forfall (Hagemans mfl., 2016: 103). Disse rimelige lokalene har så blitt fylt opp immigranter fra Asia som har lett etter steder de kan etablere seg. Med en økt oppmerksomhet rundt ønsket om å leve urbant, deler de store byene likheter i utviklingen der den unge, etniske majoriteten søker seg tilbake til bykjernen og fortrenger tilstedeværelsen av etniske minoriteter.

Globale kilder til lokal identitet i en handlegate	
Global prosess	Lokal effekt
Endringer i økonomisk verdivurdering av areal og bebyggelse	Leienivå
Ulike sosiale forhold: fattigdom, krig, forflytning, ambisjoner	Immigranter
Global konsumentkultur som former smaksuttrykk, sosiale klasser og identiteter	Estetiske markører
Etniske, religiøse, kulturelle nettverk som overskrider lokale grenser.	Enklaver og klynger

Tabell 1: Globale kilder til forming av lokal identitet (etter Zukin mfl. (2016)).

Javastraat i Amsterdam er en handlegate i Indische Buurt, et navn som reflekterer Nederlands tilstedeværelse i Sørøst-Asia. På 2000-tallet begynte byens myndigheter å igangsette tiltak for å pusse opp handlegaten for å bidra til oppgradering av boområdet. Slik som en kan spore i planprogrammet for Hausmannskvartalene, vektla de at sannsynligheten for at høyt utdannede profesjonelle ville mer sannsynlig kjøpe leiligheter i området hvis de var omgitt trendy restauranter og kaféer (Hagemans mfl., 2016: 107). For myndighetene ble derfor utseendet til byrommet vektla i den "sosiale oppgraderingen" som var ønsket. Dette inkluderte fasadeoppgradering av bygårdene og en gateopprusting der syklistene ble prioritert fremfor bilister (ibid.).

Slik som Fulton Street og Orchard Street i New York, er det også et gjentakende element at handlegatene i sentrum har vært åsted for kriminalitet og dårlig vedlikeholdte bygninger. Kasinitz og Zukin (2016: 35) ser hvordan disse gatene hadde en markant økning i kriminaliteten fra 70- og ut i 90-tallet. Som motsvar har flere gårdeiere slått seg sammen for å samhandle til å skape mer attraktive handlegater for shoppere. Men en finner også at innsatsen som påvirker en utviklingsbane av en handlegate til å bli hipp ikke bare kan relateres til offentlige aktører og gårdeiere, men også hvordan butikkeiere selv jobber for å markedsføre seg selv. Rankin mfl. (2016) viser for eksempel til hvordan butikkeiere i en handlegate i Toronto er aktive på sosiale medier og slik også fungerer som en påvirkningskraft i markedsføringen og stedstilblivelsen.

Å se koblingen mellom utviklingen av Torggata og andre handlegater rundt i verden gir mulighet for å identifisere prosesser som opererer på globalt nivå i verdens byers utvikling. Selv om de får sin egen lokale versjon av utviklingen er det allikevel ikke til å komme unna hvordan de også deler store likheter.

"Though local institutions in cities around the world still follow different narrative paths, they often promote a homogenized, glossy vision of the city that puts local identities, and social diversity, at risk."

(Zukin mfl., 2016: 25)

For da å fange opp hvordan Torggata formes, og for å kunne bidra til byforskningen, vil jeg nå presentere det teoretiske rammeverket som ligger til grunn for prosjektet.

5 Teoretisk rammeverk

Min problemstilling ønsker å se hvordan fornyelsen av Torggata blir påvirket av gårdeierstrukturen, og hvordan dette påvirker hvem som har mulighet til å drive bedrift i gaten. Med andre ord er det byutvikling i form av en fornyelsesprosess som legger rammene for oppgaven. Slike revitaliseringsprosesser kan sees som offentlig-initierte tiltak som søker å motvirke forfall (Leary og McCarty, 2013: 9) samtidig som de også formes av de private aktørers innsats. Dette er da hovedsakelig en endringsfokusert oppgave, der en trenger teoretiske begreper som lar oss omfavne steders kompleksitet, mulighet for endring og hvordan aktørene kan påvirke utviklingen i sin ønskede retning. Jeg vil derfor starte med å trekke inn en teoretisk klargjøring av *stedsbegrepet* for å klarlegge hvordan Torggata kan forstås og dets potensiale for endring. Sistnevnte formes av de ulike menneskelige og ikke-menneskelige (bygninger, gateløp osv.) kreftene som opererer i gaten. For å kunne gripe om hvordan ulike krefter kan forenes til å ha en innflytelse på handlegatens utvikling vil jeg deretter trekke på et kompleksitetsperspektiv i form av *ansamlingsteori*. *Maktbegrepet* blir til sist nyttig for å tydeliggjøre hvordan aktørene kan påvirke utviklingen, og vil være hjelpelig for å forstå hvordan gårdeierstrukturen utøver innflytelse. Gjennomgående i denne teksten vil jeg også benytte meg av det teoretiske begrepet *gentrifisering*. Det viser til en utvikling der bedrestilte sosioøkonomiske grupper *fortrenger* andre fra å oppholde seg og bruke et område (Se f.eks. Atkinson, 2003a; Sæther, 2005). Kommersiell gentrifisering refererer da til at tidligere næringsliv blir byttet ut med en forretning med bedre økonomisk kapasitet eller for eksempel at lokalet blir omgjort til en mer profitabel bolig (Ferm, 2016). Men gentrifisering er *symptomet* på krefters utfoldelse i byene, det er derfor *mekanismene* som eventuelt skaper dette i byrommet Torggata jeg vil fokusere på i denne oppgaven.

5.1 Stedsteori

For å kunne analysere hvordan endringsprosesser og drivkrefter utfolder seg i revitaliseringen av et sted som Torggata, er en først nødt til å redegjøre for *hva* et sted er og *hvordan* en kan betrakte det. Ved slike stedsendringer er det to dimensjoner som er ufravikelige. De skjer over *tid* og de utfolder seg i et geografisk avgrenset område, i *rom*. Når disse rommene blir gitt mening av oss mennesker refererer vi til dem som sted.

En mye brukt inngang til hvordan steder kan forstås, knyttes opp til geografen John Agnew og hans tredelte, komplementære fortolkning av hva som konstituerer et sted (Aure m.fl. 2015; Hidle, 2004). Først og fremst har et sted en fysisk plassering, en *lokalitet*, forankret i verden med sine xyz-koordinater. I denne fysiske avgrensingen finner vi stedets *locale*, som viser til hvordan et område, og dens materialitet og symbolikk, strukturerer og fungerer som en setting for sosial interaksjon (Aure mfl., 2015; Hidle, 2004). Handlegaten Torggata kan i dette lyset ses som et funksjonelt, fysisk rom for menneskelig utfoldelse. Men når en forholder seg til disse fysiske omgivelsene fortolker man samtidig virkeligheten rundt seg, og slik blir de fysiske avgrensingene også et spørsmål om hvordan mennesker opplever, knytter følelser og danner mening til et sted (Cresswell, 2013: 112). Slik som den fysiske rammen setter begrensinger for hvordan vi kan oppføre oss i et byrom, kan også slike stedlige meningsdannelser forme den sosiale atferden. Dette belyser blant annet Ruud (2015) der hun ser på hvordan stedstilknytning kan oppstå gjennom bruk av ulike tilbud i et bolignærrområde, og hvordan dette former sosiale bånd. I faglitteraturen brukes begrepet *stedssans* (*sense of place*) for å belyse disse stedlige meningsperspektivene. Dette betyr at en kan forstå sted som sosialt og funksjonelt.

Utfordringen for en vitenskapelig utforsking av stedssans-begrepet er i den grad det søkes at et sted har en form for universell sannhet – at det innehar en *essens*. For Torggata ville dette bety at det eksisterer en sannhet for stedet som er urokkelig og ikke forandrer seg. Eksempel på dette ville være å si at "Torggata er farlig, Torggata er kebab, Torggata er trendy". Arkitektur- og byforskeren Kim Dovey (2010: 5) argumenterer for at slik essensialisme ignorerer sosiale konstruksjoner som utgjør stedsidentiteter. En slik forståelse av stedssans betyr at en sannhet om et sted er mulig å erkjenne, der en kan komme i kontakt med det som kan anses som dets unike stedsidentitet. Men tar en inn over seg hvordan ulike sosiale grupper og individer interagerer og bruker et sted på forskjellige vis, må en også anerkjenne at de kan erfares og gis forskjellige meninger over tid (Holloway og Hubbard, 2001: 112). Holloway og Hubbard viser til geografen Richard Peet som mener at en slik lukket stedsidentitets-forståelse ikke er noe annet enn en form for nostalgi, *a delightful yet dangerous way of cleansing the past* (Peet, 1998: 64; sitert i Holloway og Hubbard, 2001: 112). Da blir det å snakke om stedsidentitet ikke mer enn en stedsrepresentasjon - et utsnitt av en stedsfortelling som kan brukes som en ressurs for å fremme en ønsket utvikling av et område.

Stedsmyter kan ses som den dominerende beretningen om et sted. Disse fortellingene har en base i noen verdier som videreformidles, og de påvirker hvordan vi fortolker stedet og derav også hvordan vi oppfører oss (Holloway og Hubbard, 2001: 118). Slik kan stedsmyter fungere som viktige faktorer i produksjonen av sted. For forskeren blir det da et vesentlig spørsmål å stille seg hvilke utdrag fra virkeligheten er det som får råde i disse mytene, og hvem søker aktivt å forsterke eller forandre disse. Som Shields (1989: 65) bemerker så må slike romlige konseptualiseringer av sted nødvendigvis være åpne for endringer, ettersom de produseres i møtet mellom det imaginære og handlinger, der de utfordres hele tiden av virkeligheten. Hvis en stedsmyte refererer til noe utrygt vil enkelte kunne forsøke å unngå å dra til stedet, uten at de selv har vært der. Slik knyttes det imaginære og det fysiske sammen i produksjonen av virkeligheten.

Representasjoner er en av måtene disse stedsmytene kan bli spredd ut og manifestert gjennom symboler og bilder (ibid: 143). Det interessante blir da altså *selektiviteten* i disse; hva er det som blir fortalt i representasjonene og hva er utelatt. Som eksempel på slike verktøy som søker å forme vår oppfattelse av sted er turistbyråers markedsføring av destinasjoner. Også representasjoner spredd fra mindre aktører, slik som gjennom butikkers bruk av sosiale medier, kan inngå som slike formende elementer (Rankin mfl., 2016; Zukin mfl., 2016). En representasjon kan også søke å nå en bestemt målgruppe, som for eksempel på grunnlag av Floridas tese om nytten av å tiltrekke seg en *kreativ klasse* (2002). Dette illustrerer også effekten det diskursive, altså tanker og idéer, kan ha på utviklingen av den fysiske byen.

Bysosiologen Sharon Zukin viser til i boken *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places* (2010) hvordan begrepet *autentisitet* kan være et verktøy i stedsproduksjon som både refererer til noe som *har vært* samtidig som det hele tiden *skapes nye*. Hun vektlegger spesifikt hvordan *tolkningselastisiteten* ved begrepet, eller altså hvordan det kan referere til både noe gammelt og noe nytt, er det som gjør det autentiske til en demokratisk kamp om hva nettopp det autentiske skal være. Gitt en søken etter å representere et sted, produkt, individ eller opplevelse som er *ekte*, er nettopp selektiviteten ved argumentasjon ut fra et steds autentisitet interessant. Hvem får forme, definere og representere den. For hva er egentlig mest autentisk av *kebabgata* og *trendgata* Torggata? Slike representasjoner er derfor ikke

nøytrale, de er en del av komplekse, kulturelle kamper om ulike synspunkter og meninger som prøver å bli akseptert som normale og korrekte (Holloway og Hubbard, 2001: 148).

For å tre vekk fra slike fastlåste stedsforståelser, ønsker Dovey ønsker å trekke frem Doreen Masseys relasjonelle, anti-essentialistiske tilnærming til å forstå hvordan verden og steder hele tiden er i en form av tilblivelse gjennom nettverk. For å illustrere steders mangfoldige perspektiver på hvordan de kan tolkes, og hvordan karakter og identitet heller kommer fra relasjoner og interaksjoner, viser Doreen Massey til handlegaten Kilburn i London:

"while Kilburn may have a character of its own, it is absolutely not a seamless, coherent identity, a single sense of place which everyone shares... If it's now recognized that people have multiple identities, then the same point can be made in relation to places. Moreover, such multiple identities can be either, or both, a source of richness or a source of conflict "

(Massey, 1994: 153)

Her viser hun til hvordan stedsfølelse kan være mangefasettert, og hvordan ulike oppfattelser av et sted kan medvirke i prosessen av stedsdannelse ved å være for eksempel kilde til konflikt. Et slikt tilblivelsesperspektiv på steders produksjon, med den hentydningen at et sted alltid er i endring og ikke kan sies å inneha en kjerne av objektiv sannhet, betyr at steder må forstås gjennom sine historisk-kontekstuelle prosesser (Dovey, 2010: 5, Aure mfl. 2015, Aspen og Pløger, 2015). Med andre ord må vi forstå Torggata som en handlegate som alltid har vært i endring, og blir formet av dens samfunnsmessige kontekst. Det har derfor også et potensiale for endring fremover i tid.

Slik tilblivelse må sees gjennom koblinger av ulike krefter, hvilket viser til stedets dynamikk og kontinuerlige nyskaping (Nyseth og Pløger, 2015). Et viktig element her er at dette også inkluderer å se på endringskrefter i fellesskap selv om de ikke nødvendigvis har blitt forent med intensjon. Dette tillegger endringskrefter til så vel menneskelige som ikke-menneskelige aktører, og evner å fange inn viktigheten av både materielle og ekspressive faktorer ved enheter. Et slikt perspektiv på tilblivelse gjennom sammenføring av krefter, må nødvendigvis også akseptere det usikre og tilfeldige. Dette åpner for eksempel for å se fortregning som en

egenskap ved et revitaliseringsprosjekt som et resultat av tilsiktede og utilsiktede mekanismer.

Men i ytterste konsekvens kan en slik relasjonell forståelse bety at det globale vektlegges mer enn det lokale, og legger til rette for en såkalt *flat ontologi* som forbigår skala og steders friksjon. Dette vil i så fall bety at stedets kapasiteter i form av for eksempel dets bygningstypologi, eiere og bypolitikk ikke påvirker utfoldingen av globale krefter som flyter gjennom et sted. Cruickshank (2015: 87) viser til hvordan den relasjonelle stedsforståelsen må forstås som en måte vitenskapelige teoretikere prøvde å fange inn hvordan steder ble påvirket av ikke-lokale krefter på i globaliseringens tidsalder, men som på veien har forbigått steders egne endringstregghet. Denne tregheten oppstår ikke bare fordi mennesker konstruerer sted, men er også delvis et resultat av at en er bundet til sted. Dette mener Cruickshank innebærer at vi må se forbi steder som bare rene representasjoner, som kan inngå i det Berg og Dale (2015: 37) kaller *relasjonell materialisme*:

"Det er når vi i tillegg til representasjoner og det symbolske inkluderer bakgrunnen, materialitet, det kroppsliggjorte, vaner, minner og forventninger til et sted at vi bedre kan få øye på hvor tregheten og begrensningene for endring ligger, hvordan stiavhengig logikk inngår i konstruksjonen av sted"

(Cruickshank, 2015: 91)

En slik inngang til å forstå hvordan det materielle kan inngå som en faktor i det stedlige endringspotensialet belyser for eksempel arkitekt og byforsker Elin Børrud i hennes analyse av Grünerløkkas endringer (2005). Endringen fra næringsbebyggelse til boliger i Oslo sentrums randssone blir en stabiliserende faktor som gjør at store omveltninger på for eksempel Grünerløkka nå er mindre sannsynlig. I lys av dette må en analyse av Torggatas endringer være åpen for forklaringer som strekker seg lenger ut enn bare uttalte ønsker og visjoner for gatestrekket. Massey (2011: 12, sitert i Berg og Dale, 2015: 43) sier selv: at territorialitet og relasjonalt er to sider av samme sak "*mutually constituted and always in play together*". Dette betyr at endringsprosesser (som globalisering, gentrifisering) ikke kan anses å flyte gjennom og påvirke uhindret på steder som Torggata, men at området daglige handlinger så vel som fysiske bestanddeler former utfoldelsen av disse.

Disse betraktningene setter epistemologiske spørsmål om hvordan en kan analysere og vite om steders endringer ved å belyse hvor komplekse samfunnsprosesser er. Den relasjonelle materialiteten betyr at stedet handegaten Torggata kontinuerlig skapes og alltid er i endring. Selv når noe gjentas vil det fortsatt være annerledes fra hva det var sist (Hillier, 2012: 54). Samtidig kan en også argumentere for at en ikke må se seg blind i en søken etter alt som endrer seg. Det må vel sies å være like interessant å undersøke hva det er som holder seg stabilt og hvilke krefter som eventuelt sørger for det. Her må ikke stabilt leses som bestandig og låst, men heller forstås som en stabil utviklingsbane (*trajectory*).

En slik relasjonelitet kan bli for fokusert på individers og enkeltbestanddeler innflytelse uten å ta med den formende egenskapen ved sosiale sammenslutninger. Hidle (2004) argumenterer for at steder må forstås både som *individuelle, sosiale og materielle* på samme tid. Dette vil i så fall bety at steder må forstås som et møtested mellom gjensidige interaksjoner mellom sted og individ, sted og samfunn og sted og det fysiske landskapet. Derfor trenger en også en måte å belyse hvordan det sosiale skapes av og påvirker individer (Monno, 2016: 301). Jeg vil presentere ansamlingsteori som et teoretisk verktøy som lar oss favne om sosiale enheters tilblivelse og påvirkende kraft, samtidig som det tar for seg fordelingen av agens i for eksempel produksjon av byrommet.

5.2 Ansamlingsteori

Så langt har det blitt redegjort for hvordan steder kan forstås gjennom sine relasjoner. Byen er slik en scene der materielle og sosiale interaksjoner flyter og gjensidig påvirker hverandre, som også er med å endre byen selv. En analyse av tilblivelsen og relasjonene mellom forskjellige størrelser i byutviklingen må derfor forsøke å belyse denne dynamikken. Vitenskapelig sett innebærer dette å fokusere mindre på generiske, teoretiske termer som vanskelig har klart å fange det som skjer "på bakken". Viktigheten av en slik inntreden poengterer bysosiologen Sharon Zukin om forskeres hang til bruken av begrepet gentrifisering for å forklare sosiale endringer i byene: "*calling these changes 'gentrification' minimizes and oversimplifies the collective investment that is at stake*" (Zukin, 2009).

Nyere søken etter å forstå samfunnsendringer i et bredere perspektiv innlemmer dette kaoset av ulike krefter gjennom et *kompleksitetsperspektiv*. Dette innebærer å akseptere stedsproduksjon som åpne og dynamiske prosesser, der en ikke nøyaktig kan forutsi hva som kommer til å skje (Boelens og de Roo, 2016). Dette betyr også å akseptere de tidligere nevnte relasjonene mellom enheter som ikke nødvendigvis er åpenbare, men som i muligens utilsiktet fellesskap produserer omstendigheter (Allen, 2011b). I dette fungerer kontekst og stiavhengighet som rammeverk for å forklare muligheter, og ikke som determinanter for hva som vil skje (Grossmann og Haase, 2016). Med andre ord kan vi ikke forutsi Torggatas videre utvikling; vi kan bemerke at området begynner å stabiliseres rundt en form for uttrykk, men en kan ikke påstå at det er slik det vil være for alltid. Det er dette som er å se samfunnet i et kompleksitetsperspektiv. Ansamlingsteori gir oss et teoretisk grep om dette.

Ansamlingsteori baserer seg på Manuel DeLandas arbeid med videreføring av de franske filosofene Deleuze og Guattaris teorier om sosiale enheters egenskaper (DeLanda, 2006a; Hasselberg, 2016). Dets nytte ligger i måten den belyser hvordan ulike krefter kan forenes til å skape nye sosiale enheter som ikke kan reduseres til noen av dens enkeltkomponenter. Dette åpner for å se endringene i Torggata som en realisert mulighet i et hav av potensiale. I stedet for å være fribundet fra historie og kontekst er det nettopp disse som former handlingsrommet – og utviklingsbanene. Dette kan brukes til å utforske hvordan skapelsesprosesser utfolder seg for å forstå hva som kunne vært annerledes. Sykkelpåsen Torggata kan sees som en slik ansamling av ulike bestanddeler, det samme kan man si om en aktørene og det fysiske som opererer i en handlegate.

Som blant annet Lysgård (2015: 318) bemerker har den engelske og norske oversettelsen *assemblage/ansamling*, som er substantiv, mistet den prosessuelle vektleggingen som Deleuze og Guattari la i verbet *agencement*. En ansamling er ikke bare en samling av ulikheter men heller kontinuerlig produserte omstendigheter skapt av disse ulikhetene. Aspen og Pløger (2015) foreslår for eksempel å bruke *sammenføyning* for å vektlegge ansamlingenes produksjon der en mengde ulike krefter medvirker i ansamlingene. Selv om dette er semantiske betraktninger, har de også betydning i det perspektivet en som forsker har når en jobber med feltet.

McGuirk mfl. (2016) kritiserer den kritiske urbane geografien for å ha fokusert for mye på diskursive analyser av bypolitikk, politiske allianser og plandokumenter, låst seg fast i utviklingsbaner som neoliberalisme og urban entreprenørskap, og derved unngått viktigheten av det de kaller "hverdagsaktiviteter" og stedlig påvirkningskraft. Hvis en skal ta sted som ansamling seriøst så må en også inkludere en forståelse av hvordan steder fungerer gjennom å se på de mekanismene som opererer på ulike skalaer; rom, bygninger, nabolag, samfunn (Dovey, 2010: 29). Dette vektlegger den relasjonelle materialiteten Cruickshank refererte til i forrige delkapittel.

Manuel DeLanda knytter disse ansamlingene inn i det som han kaller sosiale enheter, der egenskapene ved ansamlingene blir til gjennom interaksjonene mellom de ulike bestanddelene (DeLanda, 2006a: 5). Dovey, som fokuserer på hvordan en kan se steder som ansamlinger, viser til hvordan måten bestanddelene interagerer sammen påvirker de andre, og former hele tiden stedsansamlingen gjennom dens *intensive* ulikheter:

"An intensive multiplicity, by contrast, is more like a soup with an overall flavor which is changed by each new ingredient. A house, neighbourhood or city is an intensive multiplicity. When different people move in, new buildings or rooms are added, the sense of the larger place changes"

(Dovey, 2010: 27)

Å se handlegaten Torggata som en ansamling er derfor å se det som noe som produseres mellom de bestanddeler som er med å forme den, være seg gårdeiere, bygninger, bypolitikk, handlende. Hvordan handlegaten forstås av dens brukere er hele tiden i endring, blant annet ut fra hvilke konsepter og forretninger som befinner seg her. Stedsmyten "kebabgata" Torggata er en slik omstendighet som oppstod i en tid der mange kebabforretninger befant seg i området. Dermed skapte det en egen opplevelse ved området. Dette kan fungere både som en tiltrekkende og frastøtende egenskap ut fra øynene som ser. Slik som illustrert med "kebabgata", er et viktig element ved teorien at bestanddelene opererer i relasjon til hverandre. Sammen gir det ansamlingen evner og muligheter de ikke ville hatt alene, der ansamlingen i seg selv kan anses som en aktør (Hillier, 2012: 53). Dette betyr at ansamlingen også kan ha en påvirkning tilbake på bestanddelene. I dagens forsøk på å definere Torggata

som Oslos 'trendgate' vil jeg i analysen for eksempel belyse hvordan dette former de fortsatt eksisterende kebabsjappene i gaten.

For å vektlegge hvordan enkelte av bestanddelene kan ha en kontrollerende innvirkning på de andre enhetene i ansamlingen, og dermed også dets potensiale for endring, viser Wanvik (2014, se også Haarstad og Wanvik, 2017) til begrepene *ansamlingsoperatører* og *ansamlingskatalysatorer*. Dette er sentralt plasserte bestanddeler som besitter forvaltende egenskaper over ansamlingen, og kan ha en dominerende effekt på utviklingen. Det katalytiske perspektivet kan tydeliggjøres ved endringer i enheter, som for eksempel en lovendring som innfører leieregulering, kan ha stor påvirkning på de fleste av de andre enhetene i ansamlingen. Slik jeg vil belyse dette videre i denne oppgaven er nettopp gateløpet i Torggata et slikt sentralt element, som endret seg og medvirket til forandringer hos mange av de andre bestanddelene i handlegaten. Dette belyser også den ressursen det er å inneha mulighet til å endre slike komponenter. Som jeg vil komme tilbake til må det likevel poengteres at det å inneha en ressurs, og det å benytte seg av den er to forskjellige ting. Dette innlemmer bruken av ordet *potensiale* i samfunnsutviklingen.

Samtidig innehar bestanddelene en autonomi, de er ikke låst fast i et system, men kan flytte seg mellom, eller være en del av ulike ansamlinger. Ved å poengtere bestanddelenes autonomi betyr det også at relasjonene er *eksterne* til bestanddelene. Det er ikke gitt i hvilken grad en relasjon påvirker en enhet og hva som vil bli resultatet. For DeLanda betyr dette at relasjoner er eksterne til *vilkårene*, og derav at relasjonene kan endre seg selv om vilkårene er de samme (DeLanda, 2006b). Mens en enhet kan være *betinget* av dens relasjoner til andre bestanddeler i ansamlingen, har ikke disse relasjonene en forutbestemt kraft på enheten (McGuirk mfl. 2016). Butikken *Hunting Lodge* var en moteforretning som etablerte seg i Torggata på slutten av 2000-tallet før de etter noen år flyttet til Grünerløkka. Ved etableringen var butikken noe annerledes og skilte seg ut fra resten av forretningene i gatestrekket. Hadde de etablert seg i dag ville de muligens heller blitt ansett som "enda en av disse motebutikkene". Forretningskonseptet er det samme, men dets egenskap og forståelse i ansamlingen endres ut fra de andre bestanddelene i omstendigheten.

Relasjonenes potensiale til å påvirke omstendigheter utforsker DeLanda ved å tilskrive bestanddelene og ansamlingene *kapasiteter* og *egenskaper*. *Egenskaper* er allerede kjente elementer ved bestanddelene eller mulig å få kjennskap til, mens *kapasiteter* viser til åpne og uforutsigbare effekter av interaksjon med andre enheter, (DeLanda, 2006a; Hasselberg, 2016; Wanvik, 2014). Kapasitetene kan ikke utledes ved å observere en enhet ettersom de utløses gjennom dets relasjoner (DeLanda, 2006a: 11; Wanvik, 2014). Der bilfritt byliv ble ansett som virkelighetsfjernt på 70-tallet jobbes det i dag med som en politisk, praktiserbar mulighet i Oslo. Idéen er mer eller mindre den samme men omstendighetene har forandret seg, og i nyere tid synes det som om denne utviklingen også har slått seg sammen med den attraktive satsingen for å bistå i å skape såkalt *levende* byrom. Dette illustrerer det ustabile ved ansamlinger og hvordan endringer i tilsynelatende utenforliggende ansamlinger også kan påvirke og skape endringer gjennom sammenføring av krefter.

Ansamlingene skapes mellom to dimensjoner, illustrert gjennom to kryssende akser. Den ene akse belyser ansamlingens *materialitet* til *ekspressivitet*. Denne viser til koblingen mellom det fysiske landskapet og kroppslige interaksjoner med det, og symbolske meninger som i representasjoner, dokumenter og språk (DeLanda, 2006a; Dovey, 2010: 16;). Hvis en da anser steder som ansamlinger, betyr det at stedssans må referere til et fenomen som *både* er materielt og ekspressivt på samme tid. Stedssans er delaktig i å *produsere* sted fremfor å *representere* det, og kan altså leses som en intensitet, eller en kraft, som stedet utsondrer hele tiden (Dovey, 2010: 17,25-27). Når en går i Torggata er det sammenflettingen av områdets inntrykk vi sanser. Når mennesket prøver å konseptualisere denne kraften gjennom *følelsen av noe* (jeg føler meg trygg, her er det fint osv.) skapes stillbildene som brukes når en skal fortelle hva Torggata er. Trekker en inn betraktningene om autentisitet og stedsmyter igjen blir derfor begreper om områder som 'trendy' ikke mer enn et forsøk på å kode en følelse av hva stedet skal være. Det interessante med Torggata er å se hvem som evner å ha en innflytelse på hvordan mennesker koder sansingen av å være i Torggata. Dette refererer til i hvilken grad det offentlige rommet kan oppleves som tilgjengelig eller ekskluderende.

Den andre dimensjonen tar for seg hvorvidt ansamlingenes utviklingsbane kan sentreres rundt gitte identiteter og utviklingsbaner eller åpne seg opp for endring. En slik utviklingsbane kan eksempelvis være en fortregende revitaliseringsprosess. Dette belyses gjennom hvordan

ansamlingenes komponenter hele tiden er i en prosess for å stabilisere (*territorialisere*) eller destabilisere (*deterritorialisere*) ansamlingen gjennom interaksjon med andre bestanddeler (Wanvik og Haarstad, 2015). Slik stabilisering av sammenføyningene tar form av en søken mot intern homogenisering og styrking av relasjonelle bånd, som medfører skarpere og mer konfliktfylte skiller med andre ansamlinger (ibid.). Samtidig kan det også være opprivende krefter som skaper heterogenitet i ansamlingen, der tilstrekkelig destabilisering også vil kunne føre til en *reterritorialisering* av ansamlingen. Sistnevnte impliserer stabilisering rundt en ny retning i ansamlingens utviklingsbane. Der en i revitaliseringsprosesser søker å motvirke forfall prøver en å finne verktøy som kan sørge for at utviklingen stabiliseres mot eksempelvis bedre omdømme. Alle hendelser som ødelegger dette ønsket kan identifiseres som destabiliserende krefter. Revitaliseringsprosjekter blir slik en potensiell utviklingsbane som samtidig samhandler med mange andre utviklingsbaner og muligheter i en søken etter å gjøre området eksempelvis trygt (McGruik mfl., 2016).

Det er nettopp konseptene rundt de stabiliserende og destabiliserende kreftene som er spesielt anvendelige i analysen av endringer. Skal vi forstå hvordan lokale revitaliseringsprosjekter manifesterer seg med eksempelvis kommersiell fortrenging som resultat, må vi analysere hvilke ulike krefter som former og gir mening til byrommet Torggata. Dette åpner for å analysere hvordan gårdeierstrukturen påvirker handlegaten. Å se Torggata som bestående av flere ansamlinger gir også mulighet til å se hvordan ulike interesser og prosesser skaper friksjon eller påvirker hverandre, samtidig som det åpner for det kontingente. Det vil si det som er mulig, men ikke nødvendigvis realisert. Aspen og Pløger (2015: 77) viser også til hvordan nettopp det er det å identifisere kreftene bak forandringer, ikke forandringene selv, som er viktig hvis vi skal forstå hva som skjer rundt oss – og disse kreftene finner vi i ansamlingene.

Zukin benytter seg av Bourdieus begreper om habitus for å definere hvordan smak kontrollerer et byrom (Zukin mfl., 2016: 6). Hva og hvem som får definere hva som er god og dårlig smak påvirker også handlegaten Torggata i form av hva slags varer som den lokale befolkningen etterspør, men kanskje ikke minst hvordan produktene *presenteres*. Smak, gjennom symbolske markører, kan også være en inngang til å skape følelse av at en ikke hører hjemme her og at en bør finne et annet sted å være. Dovey (2010) kombinerer ansamlingsteori

og habitus i en søken etter å finne analytiske verktøy som kan vektlegge stabilitet i endringsprosesser. Som han poengterer gir Bourdieus marxistisk-strukturelle forståelse sammen med ansamlingsteorien en ontologisk inkonsekvens. Men jeg støtter Dovey i at smaksbegrepet gir en nyttig inngang til å forstå tregheten og stabiliseringen i endringsprosesser, slik som Cruickshank (2015) etterspør. Jeg velger derfor å bruke smakselementet som et teoretisk verktøy for å underbygge hvordan smak kan brukes som en ressurs for å stabilisere en utvikling.

Byen blir slik et møtested for ulike utviklingsbaner og er derfor en kilde til konflikt mellom ulike krefter (Brenner og Keil, 2013). Skal en forstå hvordan byrommet produseres ut fra dets potensiale for endring, er en derfor nødt til å undersøke hvordan ulike aktører evner å organisere og mobilisere interesser for å skape endring i favør av egne ønsker (Nooteboom og Edelenbos, 2012). Begrepene om stabilisering og destabilisering lar oss også se etter de kreftene som får styre disse, og skaper også en innfallsvinkel til å lokalisere maktutøvelse. Her kommer maktbegrepet inn som et viktig teoretisk verktøy.

5.3 Makt i byromsproduksjonen

I byer, som ofte er preget av dets mangfold av ulike mennesker, er det ikke til å komme utenom at det eksisterer konflikter i byens produksjon. Makt og bruken av den er et gjennomgangstema når en søker å belyse skjevfordeling og urettferdighet, men hvordan kan en egentlig analytisk adressere makt i en så heterogen og kompleks ansamling som en by er?

Makt i sin dagligdagse fremstilling er nok mest kjent for de fleste gjennom at *noen får viljen sin på tross av andres ønsker*. Avhengig av på hvem sin side av utfallet en står på blir det gjerne tillagt positiv eller negativ oppmerksomhet. En slik inngang til forståelse av begrepet blir i faglitteraturen referert til som *makt over*, en dimensjon der dominans over en motpart vektlegges (Dean, 2012). Dovey fokuserer på hvordan makt produseres i arkitektur- og stedstilblivelsesprosesser, og viser til hvordan en slik dominerende maktinngang kan dekonstrueres til makt gjennom tvang, manipulasjon, dominans, forføring, autoritet og kraft (Dovey, 2010). Forskeren John Allen refererer til dette som maktens modaliteter (Allen, 2003). Disse modalitetene er viktige å ha et øye for, ettersom det er 'den skjulte makten'

som det kan argumenteres for er den maktrealiseringen det trengs en kritisk søken etter. Spesielt all den tid den har lettere for å unnsnippe oppmerksomheten i hverdagslivet.

"As power is commonly associated with constraint and control, the impersonal touch of authority, it can take us by surprise when it is exercised in more subtle, less overt ways. Manipulation that conceals intent, inducements too great not to want, enticement and seduction even, are among the quieter registers of power that have found a place, not least for their ability to turn a situation to particular advantage without recourse to more strident forms of power such as domination and coercion."

(Allen, 2016)

Ved å ha *makt over* som inngang til å forstå byers produksjon, konsentreres det rundt et utgangspunkt for menneskers ønske om å dominere og kontrollere andre. En slik maktkonseptualisering blir gjerne assosiert med at makt er noe som kan erverves som en egenskap. Dette vil i så fall implisere at makterverv betyr at det vil alltid være én seirende og én tapende part i en konflikt, og at det vil være forutsigbart gitt oppspart maktkapital. Slikt *nullsum-spill* åpner ikke opp for at flere aktører kan tjene på et utfall eller kanskje at alle taper litt, ettersom et dette vil bety at utfoldelsen av makt fjerner eller slår ut motparten (Allen, 2003: 27; Dean, 2013). Men før jeg introduserer en relasjonell forståelse av makt, må det først belyses at makt ikke nødvendigvis trenger å relateres til noe dominerende.

Fremfor et maktperspektiv som er basert på det å søke dominans og dets negative assosiasjoner, argumenterer Dovey (2010: 15) for det han kaller et Deleuziansk maktperspektiv. Dette betyr å se på verdens tilblivelse gjennom *ønsket* om å oppnå noe (desire) som den grunnleggende stenen for skapelse. Dette assosieres med makt som *makt til* å oppnå et ønsket resultat. Han viser til hvordan gater, dører, korridorer og veier alle er produkter av et ønske om å forbinde steder. Samtidig vektlegges det hvordan en slik forståelse viser hvordan tilblivelse gjennom en flyt av ønsker gir grobunn for ansamlingenes produksjon i et nettverk av heterogene bestanddeler.

"To see desire as the basis of power is to see it as positive, productive and as operating at a micropolitical level. A product of these flows of desire are assemblages."

(Dovey, 2010: 16)

Dette perspektivet lar oss se byutviklingen som et produkt av ønsker om å oppnå sin vilje. Ved å se på hvordan disse kreftene forenes i ansamlinger, får vi et grep om den kollektive innsatsen som ligger i endringsprosesser i byrommet. Samtidig får vi også med hvordan kapasiteter ved en handling styrker en utvikling selv om det ikke nødvendigvis er aktørens intensjon. Dette harmonerer med å se på makt som en effekt på basis av handling og samkoordinering i fellesskap, der produksjonen av makt hele tiden må bli sett ut fra kontekstuelle potensialet:

"Power is always, as we would say, a power potential and not an unchangeable, measurable and reliable entity like force or strength. While strength is the natural quality of an individual seen in isolation, power springs up between men when they act together and vanishes the moment they disperse."

(Arendt, 1998: 200; sitert i Dean, 2013)

Et slikt fokus på makt gjennom kvantitet samsvarer godt med det relasjonelle perspektivet, og en søken etter å plassere skapelse utenfor enkeltheter. Men på samme tid må en heller ikke se seg blind på *kvantitet*, hver ressurs har sine *kvaliteter* som i forskjellige settinger har ulikt potensiale for å påvirke (Allen, 2003: 24). Allen argumenterer for at makt er en *effekt* som skapes av at en akter å mobilisere ressurser, som både kan være skapt gjennom individer og felles innsats (ibid: 40). Dette utfordrer den tidligere nevnte maktforståelsen som vektlegger at det kan samles opp og brukes ved behov. På samme tid er ressursene, som maktprodusentene, kontekstuellet betinget og vil ikke kunne angi en fiksert mengde maktverdi.

Trekker vi inn DeLandas konsepter om kapasiteter og egenskaper kan makt realiseres ved å benytte en ressurs sine kapasiteter i en gitt setting for å oppnå sin vilje. En ressurs er derfor enhver bestanddel som mobiliseres gjennom handling for å fremme sin sak. Makt blir slik en effekt som skapes ut fra hvorvidt en evner å mobilisere ressursene. En selektiv stedsrepresentasjon kan således bli en ressurs som kan mobiliseres for å fremme hvem som

er målgruppen for området. Samtidig kan en være avhengig av flere aktører for å faktisk få spredd representasjonen. Det viser til mangfoldigheten ved en maktutøvelse. For å forstå dannelsen av byrom som en samproduksjon mellom mange ulike aktører, mener jeg dette gir en mye bedre inngang til å forstå revitaliseringen av Torggata. Å heller se hvordan den utfolder og stabiliserer seg rundt enkelte utviklingsbaner fremfor å anta styrende, overliggende strukturer (McGruik mfl. 2016).

I det relasjonelle perspektivet som er lagt til grunn er det også viktig å bemerke hvordan dette påvirker forståelsen av makt i henhold til nærhet. Allen (2011a; 2016) argumenterer for en *topologisk* tilnærming til makt og avstand. Topologi tar for seg hvordan distanse ikke må sees gjennom metrisk avstand (*topografi*), men heller gjennom nettverk og relasjoner. En topologisk forståelse av makt betyr at en må se det utover bare gjennom relasjoner mellom bestanddeler. Det inkluderer hvordan makten evner å skape rom og *mulighet* for å knyttes sammen (Allen, 2011b). En forståelse av makt som topologisk innbefatter evnen til å forme avstandene mellom det som anses som mulige løsninger.

"Reach, when grasped topologically (...) is a relational arrangement where power composes the spaces of which it is a part by stretching, folding or distorting relationships to place certain outcomes within or beyond reach."

(Allen, 2016)

Når en global aktør etablerer seg i en handlegate kan det topografisk være som om firmaet har etablert seg langt unna sitt kjerneområde. Dette kan umiddelbart vurderes til at en har måttet iverksette mange ressurser for å klare å etablere seg her. Men forstår vi det topologisk, kan vi for eksempel vurdere det til at de lett har kunne etablere seg ettersom de har vært ønsket av lokale gårdeiere. Det kan også være at de har kontakt med et firma som kan tilby lokaler mange ulike steder som slik gir dem tilgang. På samme tid betyr det også at makt kan være at en aktør evner å manipulere andre til å tro at løsningen de tilbyr er den mest plausible i en gitt problemstilling, som topologisk sett da oppleves å være den nærmeste løsningen å velge.

Operasjonalisert for denne oppgaven blir det slik at maktanalysen først og fremst ser etter *hvilke* ressurser som benyttes. I det mangfoldige perspektivet som byutvikling krever, betyr det at en må se på hvordan aktørene jobber sammen for å oppnå sine egne ønskede mål, og hvordan de klarer å benytte seg av hverandres egenskaper. Evnen til å mobilisere ressurser og å jobbe i fellesskap for å oppnå et mål, drar nytte av det ansamlingsperspektivet som tidligere er blitt belyst. Hva som anses som en ressurs former, og formes, av interaksjonene med materielle og immaterielle representasjoner, institusjoner, følelser, diskurser og idéer, og gjennom overlapping med andre nettverk (Cupples, 2011: 940). Med ansamlingsperspektivet får vi et teoretisk perspektiv som lar oss lete etter og identifisere disse ressursene, for å kunne se hvordan kommersiell gentrifisering stabiliseres som en del av en utviklingsbane. Slik får en også et grep om hvordan spesifikke grupper ekskluderes fra konsum i byrom (Holloway og Hubbard, 2001: 189).

6 Forskningsdesign og metode

6.1 Forskningsformål

Dette prosjektet ønsker å sette et søkelys på endringer i byer, og hvem som evner å definere hvilken vei byer utvikles i et samfunnsgeografisk perspektiv. For å undersøke dette nærmere er hovedfokuset i denne oppgaven å belyse hvordan aktørene rundt Torggata-opprustingen på ulikt vis har satt preg på utviklingsbanen, ved å mønstre sammen ressurser for å påvirke. Slik kan en få et innblikk i hvorvidt fellesreferanser som politisk makt, borgermakt og markedets makt evner å sette sitt stempel på hvor vi går hen. Ved å se på hvordan makt gjemmer seg bak rasjonalisering, får en også et bedre bilde av bydebatten. Et slikt spørsmål handler om mer enn bare Torggata alene – det handler om å få belyst graden av demokrati vi har i utviklingen av byen, hvilke interesser som vektlegges og hva slags drivkrefter som faktisk opererer.

Spørsmål om drivkrefter i byutviklingen er av den karakter at det kan ses gjennom mange perspektiver for hvordan de utfolder seg i bybildet. Dette prosjektet har vært sterkt preget av tilfeldigheter som har sendt oppmerksomheten i nye retninger. I utgangspunktet var oppgaven sentrert rundt planleggingsteoretiske spørsmål, der empirien vektla planarbeidet. Etter en håndfull informantintervjuer, møter med vitenskapelig ansatte og tilfeldig prat i by og fest (å si at man skriver om Torggata på en bar i Oslo kan innby til timeslange diskusjoner med fremmede), fremkom det for meg at næringslivsendringen berørte vel så mange. Samtidig merket jeg meg at det var ofte en enten/eller-sak om dette var god byutvikling eller ikke, også blant forskerne. Det finnes mye lesestoff om gentrifisering i Norge (se blant annet antologien til Aspen, 2005), men jeg har funnet lite som fokuserer spesifikt på handlegaters utvikling. Samtidig representerer den relativt homogene gårdeierstrukturen i Torggata noe spesielt, ettersom det synes å gi en adgang til å ha en stor innflytelse på offentlige byrom. Det er nettopp dynamikken mellom gårdeierstrukturen og handlegaten som har vært det sentrale i denne oppgaven.

Jeg ønsker spesielt å bruke begrepene om ansamlingsoperatører og –katalysatorer for å vektlegge hvem og hva som har potensiale til å skape endring i handlegaten. Slik som Børrud (2005: 302-303) identifiserer for eksempel hvordan boligens typologi innehar en større

stabiliserende effekt for endringer i et byområde enn næringsbebyggelse, søker jeg å forstå mer om hvordan et markedsrettet byrom, som en handlegate, formes av ulike faktorer. Spesifikt for min del søker jeg å se på hvordan og i hvor stor grad gårdeiere har en innflytelse på handlegateansamlingen, ved å vurdere i hvilken grad deres vilje og intensjoner evnes å oppnå. I dette arbeidet må en da også gjøre rede for hvem og hva som skal være drøftingenes datakilder og den vitenskapelige fremgangsmåten.

6.2 Den (samfunns-)vitenskapelige kunnskapsproduksjonen

I disse dager der "fake news" har vunnet frem som årets nyord, både nasjonalt og internasjonalt, føles det viktig å poengtere hva som utgjør vitenskapelig kunnskapsproduksjon. Byrne (2017) mener at forskningsresultater skiller seg fra annen kunnskap ved at konklusjonene skal kunne reproduseres gjennom å belyse metodebruken. Kunnskapsproduksjonen skal basere seg på regler som skal sikre *reliabilitet* og *validitet* slik at dataene kan tillegges en faglig tyngde utover de rent subjektive opplevelser og erfaringer. I den samfunnsvitenskapelige verden er en allikevel kritisk til slike påstander om dataenes reliabilitet og sannhet, all den tid vi eksisterer i, og forsker på, en dynamisk verden. For sosiologen Sigmund Grønmo hviler *sannhet* i samfunnsvitenskapen på prinsippene om (1) *sannhet som overordnet verdi* (2) *oppfatninger er teoretisk, metodologisk og kontekstuell forankret* og (3) *sannheten bygger på rasjonelle og logiske kriterier* (Grønmo, 2004: 17-18). Dette innebærer ontologiske, epistemologiske og metodologiske betraktninger rundt kunnskap, der sannhet i utgangspunktet er teoretisk forankret (ibid: 18).

Denne oppgavens ontologiske utgangspunkt er en realistisk tilnærming til samfunnet, men der jeg vektlegger hvordan ting hele tiden er i tilblivelse og unngår derav det som DeLanda refererer til som "naiv realisme" i form av at objekter kan ha en essens (DeLanda mfl. 2006). Dette blir tydeliggjort ved å anse handlegaten som både et funksjonelt, fysisk rom samtidig som det også er et sosialt rom som former og formes av menneskers interaksjoner med det. Jeg er åpen for at sosiale konstruksjoner har en årsakseffekt, og er derfor også å anse som "ekte" enheter der de produseres gjennom relasjoner med omstendighetene (Alvesson og Sköldberg, 2009). Som i ansamlingsteori vektlegges da den kontekstuelle produksjonen av verden og hvordan egenskaper og enheter hele tiden er i en form for tilblivelse, der ansamlingene selv kan ha en tilbakevirkende effekt på bestanddelene (Hillier, 2012).

Den komplekse, teoretiske tilnærmingen som er fremlagt for denne oppgaven, refererer til en forståelse av samfunnet som en prosess der mange ulike krefter virker inn og former det. Samfunnsvitenskapelig metode forsøker å hjelpe oss å operasjonalisere dette ved å ta for seg *hvordan* vi skal gå frem for å få informasjon om den sosiale virkeligheten, og *hva* den kan fortelle oss om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannesen mfl., 2011). Dette illustrerer de gjensidige forholdene mellom metodebruk, teori og forskningens validitet. Debatt om hva som er riktig metodologi er koblet opp til forskerens egen verdensanskuelse om hva en mener er gode metoder. Det betyr at ens ontologiske og epistemologiske betraktninger påvirker følgelig forskningsprosessen (Winchester og Rofe, 2010: 4-5). *Hvordan* en samler inn data påvirker *hvilke* fenomen en vil observere, *hvordan*, *hvor* og *når* en vil se de og *hva* slags mening en får ut av disse (Charmaz, 2006). Derfor må nettopp Grønmos logiske og rasjonelle kriterier ligge til å grunn for å sørge for at en i størst mulig grad skaper pålitelige og troverdige data. Går vi tilbake til utsagnet fra Byrne i første avsnitt kan en nå argumentere for at det er ikke gitt at lik bruk av metoder gir like resultater. Vel så viktig er nettopp hva forskeren selv bringer med seg av kategorier, verdier og forståelse og hvordan dette videre formes i møtet med for eksempelvis informanter og dokumenter.

Forsøk på å samle inn data om faktiske forhold i samfunnet hører til den *empiriske* forskningens domene. Denne studien har blant annet basert seg på intervjuer og feltobservasjoner som begge er fundamentert i erfaringsbasert kunnskapsinnhenting. Dette betyr at denne erfaringsbaserte informasjonen er blitt filtrert gjennom menneskelige sanseorganer (Grønmo, 2004). I lys av hva vi egentlig kan vite har dette to implikasjoner: for det første betyr dette at forskerens eget filter blir en kilde til usikkerhet vedrørende dataene som blir produsert. For det andre er det vel så viktig å spørre seg hva en kan få vite av å observere ett fenomen eller intervjué én person. Førstnevnte refererer i stor grad til spørsmål om *refleksivitet* og blir håndtert senere i delkapittelet om *datakvalitet*. Det andre blir så et spørsmål om hva som skal være basisen for teoriene en fremsetter. Det etterstrebes at det vi finner skal være etterprøvbart og ikke være relatert til forskerens oppfatninger. Dette er en grunnpilar, men gir også et inntrykk av at forskningen er nøytral. Data kan være så etterprøvbare de bare vil, men som det er argumentert for her er det jo *forskningsspørsmålet* som setter rammene for dataene våre – og forskningsspørsmålet er aldri nøytralt. På samme

tid er det også viktig å gjøre rede for hvordan en skal kunne komme frem til spørsmålene en har satt seg. For å tydeliggjøre min egen subjektivitet i oppgaven skrives dette prosjektet derfor i 'jeg'-form.

6.3 Metodologi

Et forskningsprosjekt som bygger på en relasjonell forståelse av steder, baserer seg da i hovedsak på at endringer må forstås gjennom dets relasjoner. Dette betyr at der er relasjonene mellom ulike aktører og samfunnsnivåer som gir oss kunnskap om samfunnsmessige forhold (Grønmo, 2004). DeLanda (2016) forfekter ansamlingsteoriens nytte for å se på samfunnet i et mesoperspektiv, altså som noe som eksisterer mellom det individuelle og globale strukturer. Denne inngangen gir oss en god forståelse når vi skal se på hvordan et område formes og produseres, hvor krefter fra individer (mikroskala) og høyere nivåer (makroskala) møtes i nettverk og organisasjoner (ibid.). Metodologisk er det da vesentlig å reflektere rundt hva en mer konkret er på utkikk etter å svare på, hvordan en skal komme frem til dette spørsmålet og ikke minst hvilke rammer dette setter for hva vi kan vite. I analysen av handlegaten Torggata som en samfunnsenhet har jeg da søkt å belyse hvordan individer og det fysiske sammen forenes i produksjonen av gaten. Dette former slik hva slags forklaringer jeg har prøvd å belyse, og hvor jeg har lett etter de. Grossmann og Haase ville se på hvordan to ulike bydeler i Leipzig utviklet seg fysisk og sosialt, men bemerket hvordan de teoretiske inngangene enten gjorde at man lette etter det éne eller det andre:

"if we look for decline, we are likely to find decline; if we look for gentrification, we are likely to find gentrification."

(Grossmann og Haase, 2016)

Denne teoretiske problemstilling er også metodologisk ettersom det handler også om hvordan våre teoretiske begreper, konseptualiseringer og fremgangsmåter former hva vi ser. Derfor er det også viktig å foreta en refleksjon rundt hvordan forskningsprosjektet søker å belyse problemstillingene samtidig som disse selv også er i endring.

I dette prosjektet, der jeg har søkt å forstå hvilke krefter som utfolder seg i Oslos gater, har fokuset i store deler av arbeidet ligget i det empiriske arbeidet. I stedet for å gjennomgå en *deduktiv* tilnærming til forskningen der en kan risikere å prøve å presse store, generelle teorier på dataene sine, har dette arbeidet heller hatt en mer *abduktiv* tilnærming. En abduktiv tilnærming til vitenskapsproduksjon innebærer et empirisk utgangspunkt gjennom for eksempel et casestudie, men der det også åpnes for å benytte seg av etablerte, teoretiske konsepter (Alvarsson og Sköldberg, 2009). Det viktige i en slik metodologisk inngang er at en evner å kontinuerlig evaluere og analysere dataene man samler inn, for deretter å sette nye spørsmål og sette en ny kurs for prosjektarbeidet. Dette trer ut av en lineær forståelse av forskningsarbeid, der analysen kommer *etter* datainnsamlingen. Arbeidet med prosjektet blir slik en kontinuerlig prosess der en hele tiden jobber med problemstillingen, teorien, metode og analyse. Alvarsson og Sköldberg (ibid.) fremhever at det er denne prosessuelle inngangen til forskningen, der teorier og empiriske data hele tiden sees i nytt lys av hverandre, er det som fremhever abduksjonens fortrinn og virke.

På samme tid er det viktig å stresse det som kalles for *teoretisk sensitivitet* ovenfor dataene, det å være oppmerksom på nyanser og evnen til å identifisere hva som faktisk er viktig (Johannessen mfl., 2011: 203). Denne utvikles gjennom å lese seg opp på faglitteratur på området, tidligere erfaring med problemstillingene og ved å drive forskning. Som sitatet lenger oppe eksemplifiserer, vektlegger Charmaz (2006) at en må være bevisst på hvilke konsepter man fører inn i forskningen, ettersom det kan sette restriksjoner på muligheten til å la kunnskap oppstå fra dataene. Teoretisk sensitivitet blir for henne slik et sted å starte, ikke slutte (2006: 17). Undertegnede, som masterstudent, måtte etterhvert innse at det absolutt ble nødvendig med å ta en lengre periode med opplesing på faglitteraturen, også i løpet av analysen, ettersom jeg hadde endt opp i et deskriptivt spor der det ble vanskelig å holde seg til én forståelse. Dette bunnet også i et behov for *følelse av trygghet*, ettersom det tidvis var en veldig usikker reise å utforske et slikt felt alene, og der min bakgrunn som natur- og miljøgeograf gjorde at jeg lenge fryktet mine egne, faglige begrensninger.

Jick (1979) poengterer at for å få en *holistisk* forståelse av vårt forskningsobjekt, være seg prosess, fenomen el., bør en benytte seg av et sett forskjellige metoder for å få et mer helhetlig perspektiv. I denne oppgaven har jeg søkt å nå et slikt mål ved å inkludere

feltobservasjoner og sekundære datakilder sammen med bruk av semi-strukturerte intervjuer og feltsamtaler. Notater fra disse observasjonene inngår så i den store tekstsamlingen som kodes til analyse. Ved å sammenstille disse kildene vil en ikke bare få tilgang til de ekstra åpenbare detaljene men også få et bedre overblikk over de teoriene en velger seg faktisk kan stemme. En slik sammenligning er viktige for å kunne hevde at en sitter på en såkalt *tykk beskrivelse* (ibid.).

Denne metodologiske fremgangsmåten vektlegger å analysere handling og prosess. Dette handler om å se på hvordan aktører mobiliserer ressurser for å forsøke å oppnå sine mål, hvilket gir en meningsfull inngang til hvordan forskningsdesignet skal legges opp. Når jeg så i innledningen vektlegger at jeg har fulgt en *abduktiv* tilnærming til forskningsprosessen er det fordi jeg også ser en verdi i å ha et øye med eksisterende (byutviklings-)teorier. Med andre ord har det blitt forsøkt å se informasjonen som fortolkes fra dataene opp mot eksisterende forståelser. Kanskje spesielt som student er det nettopp lett å havne i et kaos av idéer om veien videre for dataene, og en slik inngang kan bidra til å sørge for en rettesnor for arbeidet. Dette vil bli diskutert videre i delkapittelet om kvalitativ metode.

6.4 Forskningsdesign og -metode

Forskningsdesignets oppbygning er det som skal sørge for at det leveres og publiseres data i tråd med problemstillingen. Som jeg vektlagte i diskusjonen om bruk av en *abduktiv* forskningsstrategi, bygger da forskningsdesignet på bruk av både empiriske data og teoretisk input. I denne oppgaven har jeg valgt ut spesifikt ett område (et *case*) for å utføre min analyse.

6.4.1 Case-studie

Casestudie er en strategisk og metodologisk tilnærming til kunnskapsproduksjon, der det også befatter seg med vitenskapsfilosofiske betraktninger om hva slags data en kan produsere, og hvordan en kan komme frem til disse (Baxter, 2010). Yin argumenterer for at casestudiet kommer som et naturlig valg når en skal prøve å forstå komplekse, sosiale fenomener (Yin, 2014: 4).

I dette prosjektet kom feltområde og oppgaven til meg da jeg hørte en politiker på et sykkelseminar i Bergen bruke Torggata som illustrasjon på hvordan de hadde klart å realisere prosjektet, på tross av motstanden de hadde møtt. Den metodologiske betraktningen har i denne oppgaven dreid seg om hvordan en kan rettferdiggjøre og fokusere hovedsakelig på ett case, og om en eventuelt skulle gjøre det til en komparativ studie. Ut fra egne faglige forutsetninger, og masterløpets tidsbegrensning, ble det fort klart at oppgaven måtte ha hovedvekt på ett case. Dette er en avveining mellom bredde og empirisk dybde som en som forsker må ta (Taylor, 2016). Til stor nytte har allikevel Zukin's (mfl., 2016) antologi om endringene av handlegater i verden for å se det større bilde og relevansen av dette prosjektet. Slik får en også inn et komparativt blikk som tydeliggjør ulikheter og likheter i den globale utfoldelsen av kommersiell fortrenging. Lees (2003) trekker nettopp frem de komparative blikkene som meget viktige for å belyse hva som egentlig skjer der vi analyserer på basis av universelle teorier.

I dette prosjektet har den naturlige avgrensingen i casestudien vært gatestrekket som befinner seg i Hausmannskvartalene, og som jeg grunnet mitt eget arbeid har delt i to analysedeler. Der jeg ønsker å se på hvordan gårdeierne har hatt påvirkning på gateopprustingen som et planprosjekt, har jeg fokusert på dokumenter fra 2002 og frem til ferdigstillingen, sammen med intervjuer med planleggere. Den andre delen av analysen fokuserer mer på hvordan handelsstanden påvirkes av prosjektet og gårdeierne i tiden etter ferdigstillingen av gateopprustingen i 2014. Optimalt sett skulle jeg gjerne hatt et større innblikk i handelsstandens tilstand før opprustingen, men gitt tid og ressurser til å lokalisere tidligere næringsdrivende har dette vært utelatt. Jeg anser allikevel oppgaven til å kunne belyse i tilstrekkelig grad problemstillingene gjennom de innsamlede dataene gitt denne avgrensingen.

6.4.2 Kvalitativ Metode

Kvalitative metoder søker å belyse spørsmål om *hva som skjer*, ved å se på dybde og kvaliteter hos fenomener. Det er ikke utbredelsen som er temaet, men heller en søken etter å utforske karakteristikaene og relasjonene til det vi observerer. I den grad kan en også mene at det er *forståelsen* av et fenomen i dets kontekst som er den kvalitative metodens forté (Silverman,

2006). Denne *metodologiske relasjonismen* betyr også at enhetene vi studerer også kan belyse aspekter ved andre enheter ved å studere relasjonene (Grønmo, 2004).

"Den minste enheten vi kan studere i kvalitativt orienterte metoder er noe mer enn én person og noe samtidig mindre enn én person"

(Aase og Fossåskaret, 2014: 24)

I en kvalitativ tilnærming er det derfor ikke interessant akkurat *hvem* personene er, men heller hvilken posisjon og karakteristikk en representerer. Dette er viktige betraktninger å ta med seg der i innhenting av teori fra komparativ byforskning om handlegater. Tar vi dette med oss inn i et ønske om generalisering blir det nettopp da karakteristikkene ved fenomenet og konteksten vi må bruke når vi skal se på overførbarheten i analysen av Torggatas utvikling og andre handlegater i verden. Når jeg har sett på gårdeiernes styring over Torggata har det først og fremst vært på hvilke muligheter denne gårdeierstrukturen *kan* gi gitt samfunnsmessige forholdene.

Mens dataene har blitt samlet inn har de blitt systematisert fortløpende for å strukturere og bringe dypere forståelse av hva dataene handler om. Her har jeg kategorisert dataene i form av merker som "aktørsamarbeid", "gårdeier" og "attraktiv satsing" Dette har så blitt brukt videre for å vurdere videre progresjon i prosjektet. Slik kvalitativ *koding* viser til hvordan en kan la nye tanker og idéer om feltet oppstå fra dataene sine. I dette prosjektet har jeg fokusert på å vektlegge informasjon om intensjonene til aktørene, og hvordan de har organisert og mobilisert for å realisere sine ønsker. Jeg har også vektlagt hvordan de forholder seg til andre enheter og hvordan de føler det påvirker utviklingen av Torggata. I den grad prosjektet har blitt mer og mer internalisert hos meg, har også mye av denne kodingen foregått mentalt i hodet. Denne internaliseringen ble jeg klar over i de siste intervjuene jeg hadde i mars 2018, sammenlignet de med de første jeg hadde i juni 2017. Ikke bare fløt praten bedre ettersom jeg bedre hadde lært feltet å kjenne, men jeg var også mer målrettet og sikker på hva jeg ville vektlegge i intervjuene.

6.5 Utvalg

I denne oppgaven søker jeg å belyse hvordan ulike krefter påvirker utviklingsretningen i Torggata. Dette betyr at mitt utvalg av informanter må sees i lys av denne problemstillingen, og hva jeg mener er relevant informasjon for å svare på denne. Her blir det viktig å utbrodere nettopp hvilken hensikt som har ligget til grunn for handling, og hvilke kontekstuelle forståelser en har hatt for sitt handlingsrom. Med det sistnevnte ser jeg altså etter hvordan en aktør vurderer at en må agere for å få realisert sitt ønske, og hva som er pragmatisk sett mulig. På samme tid har det vært av stor interesse å høre hvordan aktørene forholder seg til de andre i gaten.

Denne forskningsprosessen startet med en innsamling av nyhetsartikler fra Aftenpostens eArkiv og mediearkivet Atekst. Ettersom det var sykkeltilretteleggingen som var min første interesse, søkte jeg etter alt som omhandlet "Torggata + Sykkel". Etter hvert som oppgaven har utviklet seg, har jeg også søkt å rette inn søket mot artikler om sentrumsutviklingen; spesielt med hensyn på næringslivet og Thon Eiendom. Disse artiklene ble videre arkivert og katalogisert i det kvalitative analyseprogrammet nVivo. Slik fikk jeg ikke bare en oversikt over hovedtrekkene i debatten, men også identifisert en rekke aktører som jeg vurderte som viktige å følge opp. Kriteriene her var hvorvidt jeg anså aktørene til å inneha en viktig rolle i revitaliseringen av Torggata, eller om de kunne belyse andre aktører ut fra deres perspektiv. Som eksempel på sistnevnte intervjuet jeg den lokale velforeningen, der jeg var veldig interessert i å høre deres perspektiver på den nye handelsstanden som opererte i gaten, og hvorvidt de følte de hadde en inngang til å påvirke dette videre. En refleksjon rundt hvilke informanter man velger ut er en viktig prosess når en skal skape data av gyldighet for oppgavens problemstilling.

Blant næringshavende har jeg søkt å få et utvalg av representanter som representerer både den nye og gamle næringsvirksomheten i Torggata. Det har derimot ikke vært mulig å få tak i alle informantene som har vært ønskelige. Forståelig nok er det ikke gitt at en masterstudent skal få tid hos en daglig leder som ellers har nok med å betjene kunder eller gjøre annet forefallende. Denne problemstillingen har også vært rundt de større aktørene, da jeg har opplevd å få tilgang til mange av aktørene som *har* jobbet med gaten, mens jeg til dags dato enda ikke har fått tilgang til nåværende prosjektleder hos Thon Eiendom. Vedkommende har

hatt sin posisjon i snart 2 år nå, og jeg må jobbe ut fra uttalelser til media. Heldigvis har tilgangen til den tidligere prosjektlederen hos Thon Eiendom, som var ansvarlig for selskapets utviklingsstrategi i forbindelse med gateopprustingen, vært meget imøtekommende. Det gjør at jeg har valgt å fortsette å følge denne analytiske inngangen til feltet. På tvers av de ulike informantene jeg har diskutert med har det vært viktig å undersøke fra hvilket ståsted informasjonen fra intervjuene har.

Jeg må også erkjenne min egen bakgrunn der jeg som hvit, ung middelklasse og universitetsstudent dukker opp i butikkvindue og begynner å snakke med menneskene bak skranken. Det skal ikke benektes at det i enkelte tilfeller har vært en vesentlig lettere jobb å oppnå kontakt og dialog med ansatte i butikkene som representerer "de nye butikkene", som jeg vil tilskrive som mer lik min egen kulturelle tilhørighet. Dette er en interessant problemstilling og presenterer et spesielt krav om refleksivitet som blant annet Zukin (2009) vektlegger. Hun fremhever i sine studier av gentrifisering av områder som Brooklyn at hun selv er en del av denne middelklassen som hun egentlig advarer mot. Det har derfor vært viktig å holde en kritisk distanse til alt som for meg kan fremstå som "det normale" og "vanlige".

I deler av tiden jeg gjorde feltarbeid, utførte Vista Analyse et rapportoppdrag for Statens Vegvesen om Torggata som også inkluderte kontakt med næringsbedriftene. I et erfaringsutvekslingsmøte vi hadde i november 2017 kunne begge dele de samme erfaringene når det gjaldt tilgang til informanter. En slik skjevfordeling skaper utfordringer for oppgavens gyldighet, og jeg har derfor brukt ekstra tid på å sondere terrenget rundt de utsagnene som jeg fant hos denne utvalgsgruppen. Jeg vil drøfte dette ytterligere i kapittelet om validitet.

Det er heller ikke slik at alle informantene siteres i denne oppgaven, men de har alle på sin måte skapt større forståelse for hvordan en kan se utviklingen av Torggata, og de har vært viktige brikker i prosjektets prosess frem til ferdigstilling. Ettersom det først og fremst er informantenes synspunkter i forbindelse med revitaliseringen jeg er interessert i, vil jeg i min tekst vise til informantene først og fremst gjennom deres arbeidstitler.

Tabell 2: Oversikt over informanter

Informant	Beskrivelse	Form
Tidligere prosjektleder hos Thon Eiendom	Ansvarlig for Torggata 2011-2016 for Thon Eiendom	Telefonintervju
Tidligere leder for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene	Tidligere byråd for miljø og samferdsel i Oslo (Ap) 1995-97, og ansvarlig for driften av Ap's eiendommer rundt Youngstorget.	Intervju
Bystyrerepresentant (V)	Sittet i bystyret siden 2011 og har vært del av Byutviklingskomitéen.	Intervju
Prosjektleder	Prosjektleder hos Oslo Handelsstands Forening	Intervju
Arkitekt	Arkitekt med tidligere kontor i Torggata på 90- og 2000-tallet	Intervju
Hausmannskvartalenes velforening	Leder for Velforeningen for Hausmannskvartalene og prosjektansvarlig i Torggata Gågateforening*	Intervju
Informant A1	Kunstner med tilhørighet til Torggata på 90- og 2000-tallet	Intervju
Informant A2	Kunstner og samfunnsdebattant med tilhørighet til Torggata på 90- og 2000-tallet	Intervju
Planlegger 1	Tidligere prosjektansvarlig i Samferdselsetaten og ansvarlig for gateopprustingsprosjekter heriblant Torggata frem til 2012.	Intervju
Planlegger 2	Prosjektleder for Levende Oslo og arbeidet med forarbeidet til Torggataopprustingen	Intervju
Planlegger 3	Prosjektansvarlig for Torggata på vegne av Oslo Kommune	Intervju
Planlegger 4	Ingeniøransvarlig for Torggata på vegne av Oslo Kommune	Intervju
Planlegger 5	Ansvarlig for Sykkelprosjektet i Oslo	Intervju
Innehaver 1	Innehaver forretning	Intervju og feltsamtaler
Innehaver 2	Innehaver forretning	Intervju
Innehaver 3	Innehaver forretning	Feltsamtale
Innehaver 4	Innehaver forretning	Feltsamtale
Innehaver 5	Tidligere gårdeier i Torggata	Feltsamtale
Innehaver 6	Kulturaktør med virke i Youngstorgetområdet siden slutten av 90-tallet	Intervju
Innehaver 7	Innehaver forretning	Intervju og feltsamtaler

Innehaver 8	Innehaver forretning	Feltsamtale
Innehaver 9	Innehaver forretning	Feltsamtale
Annet 1	Grasrotinitiativ for sosial velferd i Hausmannsområdet	Feltsamtale
Annet 2	Ansvarlig for Vista Analyses rapport om endringer i Torggata på oppdrag for Vegdirektoratet	Feltsamtale

6.6 Datainnsamling

6.6.1 Intervjuer

Som en viktig metode for å få et bedre dybdeinnsyn i sakens gang har bruk av semi-strukturte intervjuer vært en sentral del av prosjektet. Til sammen har jeg gjennomført 17 intervjuer, hvorav 16 av disse har hatt en varighet på mellom en og to timer. Som belyst i informantlisten (tabell 2) skiller jeg mellom intervju og feltsamtale. Førstnevnte refererer til samtaler med mennesker der jeg på forhånd har forberedt meg godt. Feltsamtaler er i så måte mer spontane møter, som besøk i forretninger eller treff på konferanser, der vi rekker å ta opp noen spørsmål men uten at jeg nødvendigvis har rukket å forberede meg i samme grad. I den ontologiske og epistemologiske tilnærmingen i dette prosjektet blir ikke fortellinger fra intervjuer mer enn posisjonerte synspunkter, og et forsøk på rekonstruksjon av det som har vært (Charmaz, 2006). Järvinen (2005) fremhever at det i en konstruktivistisk tilnærming ikke eksisterer noe slikt som bias i intervjudataene og mulighet for innsikt i en "*essensiell sannhet*", og at vi heller bør sørge for å analysere meningsproduksjonen vel så mye som innholdet. Dette betyr at når jeg analyserer utsagnene må jeg også ha i mente hvilke spørsmål jeg selv har stilt, og hvordan jeg har gjort det. På samme tid belyser dette også hvordan en feltsamtale kan like så godt være en god datakilde som et godt forberedt intervju.

Det er heller ikke til å komme unna at i hvilken kontekst intervjuet har blitt holdt har påvirket datainnsamlingen. Som oftest har nettopp *tid* vært en avgjørende faktor, men kanskje i samme grad har *hvor* intervjuet blitt holdt vært av like stor interesse. Der jeg intervjuet en pensjonist med god tid på en rolig kafé ble det mer tid til ettertanke og kritisk evaluering av hva jeg fikk høre og deretter mulighet til å spørre nye spørsmål. For å få til intervju med de som var i arbeid, måtte de av og til tas i lunsjen deres i kantinen eller på arbeidskontoret. En

slik setting var mer utfordrende; både med tanke på støynivået og den mer innsnevrede tidsrammen som var satt.

Som tidligere nevnt har jeg i dette feltarbeidet hatt forskjellige typer intervjuer. Tilnærmet alle de lengre intervjuene har vært avtalt på forhånd der vi har møttes i et fysisk lokale. Her har jeg benyttet lydopptaker og transkribert de rett etterpå. Ett av intervjuene med nøkkelinformantene mine ble avholdt over telefon og førte til en at jeg måtte notere hva som ble sagt underveis. Dette førte til en annerledes dynamikk, der fokuset var delt mellom å lytte og å få skrevet ned, samtidig som en aktivt tolker fortløpende hva som er nyttig å notere og ikke. Denne aktive tolkingen introduserer en mulig feilkilde, der en transkribering ville gitt muligheten til å se helheten i uttalelsen på nytt, slik at jeg kan nærmere se om jeg har forstått det riktig. En slik aktiv tolkning har også vært en vesentlig del av arbeidet der jeg har gått rundt i butikker og snakket med ansatte. Her har jeg som oftest notert like i ettertid at jeg har vært inne og pratet for å sørge for fullt fokus under intervjuenseansen.

Sitatene fra intervjuene som brukes i denne oppgaven har blitt sendt for sitatsjekk hos informanten. Dette er ikke det samme som å høre om min bruk av utsagnet i analysen er riktig, informanten kan godt være uenig i resultatet, men det er viktig at jeg og vedkommende har en felles forståelse av hva som ble sagt og hvilken mening det ble tillagt. Som veileder gjennom intervjuene opererte jeg med en intervjuguide der temaene var satt opp på forhånd (se vedlegg A). Jeg startet med en mal og etterhvert som feltarbeidet og analysen gikk seg til endret jeg spørsmålene ut fra hvem jeg skulle intervjuer og hvor jeg var i forskningsprosessen. Selv om fokus har endret seg en del representerer fortsatt den opprinnelige guiden hoveddrammen for mine spørsmål. Jeg prøvde å gjøre et solid forarbeid på personen eller foretaket slik at vi hadde en felles referanseramme som grunnlag. Men det er også viktig å være klar over sin egen posisjonaltet og hva dette fører med seg inn i intervjusammenhengen.

Informant: "(...) vi gjør det på en annen måte som er helt... du som akademiker vil tenke at dette er ganske enkle idéer (...)"

Denne samtalen ble den første åpenbaringen for meg om hvordan jeg som person tolkes i et bestemt lys av informantene, og hvordan dette former samtalen vi har. Slik blir det viktig å

hele tiden være kritisk-refleksiv til den tilgangen en har fått og den kunnskapen som produseres. Aase og Fossåskaret (2014) belyser også hvordan en som forsker kan forsøke å bedrive rollemanøvrering for å få ny tilgang til informasjon. Samtidig er dette også en kilde til etisk diskusjon ettersom en da 'spiller' mot mennesker for å hente ut ønsket informasjon.

6.6.2 Forskeren i felt

Gjennom nesten hele prosjektfasen har jeg bodd i Oslo og hatt kontor ved Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR), der jeg har vært studenthospitant. Dette ligger 10 minutter fra Torggata og har gitt meg en uvurderlig tilgang til å følge utviklingen i gaten på ukentlig basis. Jeg har spist og observert på de ulike spisestedene, brukt området barer på kveldstid, handlet i butikkene og ikke minst brukt mye tid på å bare gå og observere hva slags produkter butikkene selger, og hvem som benytter seg av butikkene for å danne et bilde av gatens brukere og stemning. På samme tid har jeg også vært delaktig i byutviklingsdebatter og konferanser. Dette har vært viktige arenaer for å komme i kontakt med informanter, samtidig som det har vært gode arenaer for å belyse problemstillingen min ytterligere. Som et eksempel på dette deltok jeg på jubileumskonferansen til Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR) som ble avholdt oktober 2017, der jeg fikk stille spørsmål om den attraktive byutviklingen til et panel bestående av politikere og byforskere. Den viktigste faktoren ved dette var at det gjorde meg trygg på at nettopp feltet rundt gårdeieres styring av byrommet er et interessant perspektiv å følge videre. På samme tid fikk jeg rett etter dette en forespørsel om å delta med et eget lengre innlegg på et debattmøte om temporær urbanisme i regi av NIBR. Gjennom dette har jeg også oppnådd tilgang til nye forsamlinger, der jeg på sistnevnte debattmøte møtte en av informantene jeg hadde søkt etter en stund.

Der Torggata av Oslos bystyrepolitikere og byutviklingsbyråkrater hyppig blir brukt av som et eksempel på en vellykket bypolitikk, har det vært av stor interesse å notere hvordan prosjektet presenteres samt de suksesskriteriene som oppgis på ulike seminarer. Som det fremkommer er Torggata et caseområde som mange er bekjent av og det har ikke vært vanskelig å komme i kontakt med folk som har brukt området mye. Så selv om jeg hovedsakelig har fokusert på et utvalg av gårdeiere, planleggere og næringsdrivende vil jeg si jeg har fått innsikt også i brukerne av gaten og hvordan handlegaten produseres og brukes i dagliglivet.

6.6.3 Sekundærdata

Bruk av sekundærdata krever at en som forsker reflekterer over i hvilken grad dataene er av relevans og hvilken kvalitet de innehar. Sitater må sees i den kontekst de brukes i, og en må søke å være sikker i måten de skal forstås på. For Grønmo (2004) betyr det å være kildekritisk å vurdere kildenes *relevans, autentisitet og troverdighet*. I utstrakt grad har jeg benyttet meg av sekundærdata for å både støtte opp om det historiske grunnlaget for utviklingen av Torggata, samtidig som nyere artikler fra aviser er brukt for å støtte opp om de observasjonene jeg har gjort. Samtidig har jeg flittig brukt Plan- og Bygningsetatens saksinnsynstjeneste for å belyse opprustingen i gaten og saksdokumenter derfra, omgjøring fra næring til boligformål og også få tilgang til reguleringsplanene fra 70- og 80-tallet. Dette har også blitt supplert med Bymiljøetatens eget arkiv fra gateopprustingsprosjektet helt tilbake til 2002. Slik har jeg fått innsyn i innsigelser, møtereferater og også fått belyst hva som har vært de gjeldende satsingene over tid. Bystyret i Oslo tilbyr også åpen tilgang til møtereferater helt tilbake til 1987 på internett, hvilket har gjort at jeg har kunne følge diskusjonene som har vært mellom politikerne og slik kunne se hva de har vektlagt i proporsjonene sine. Samtidig har jeg også fulgt med på sosiale medier og de treff som finnes tilhørende "Torggata". Som representasjon av Torggata gir de kun utsnitt av virkeligheten, men det er veldig interessant å observere hvordan det som postes om endrer seg over tid.

6.7 Datakvalitet

6.7.1 Reliabilitet

Vurdering av dataenes reliabilitet handler om deres pålitelighet. I dette inngår det også en vurdering av hvorvidt kunnskapen som skapes mellom intervjuer og informant er nøyaktig og presis. Grønmo (2004) viser til at påliteligheten til dataene avhenger av at metodebruken er tydelig og lett forståelig. Dette kan illustreres ved intervjusituasjoner der en spesifikt retter spørsmålene mot et bestemt tema for å fremprovosere et ønsket svar. Evner en ikke å få med seg de omkringliggende omstendighetene vil en sitte med data som tolkes slik en selv ønsker at de skal. Med andre ord at de tolkes og brukes ut av sin kontekst. Dog må det fremheves at ut i fra den konstruktivistiske kunnskapsproduksjonen som er fremhevet så langt er det vanskelig å snakke om hundre prosent reproduserbarhet gjennom kvalitative studier. Grønmo

(ibid.) peker mot at det derfor heller bør være snakk om dataenes *troverdighet* i kvalitative studier.

Ettersom det er essensielt for meg å levere data av høy reliabilitet av forskningsetiske begrunnelser, har jeg hele tiden søkt å få med meg *hele bildet* i den grad det er mulig. En styrking av dataenes reliabilitet skjer også der jeg ber om sitatsjekk samt hører med informantene hvorvidt de er enige i min forståelse og gjengivelse, hvilket viste seg å være utslagsgivende for noen av mine sitater som jeg hadde notert.

En viktig problemstilling reises også rundt informantenes kognitive kategorier. Dette omhandler hvordan individet tolker et fenomen annerledes enn det forskeren gjør. Hva som anses som bra for intervjueren, trenger ikke bety det samme for informanter. Aase og Fossåskaret (2014) vektlegger derfor at en må undersøke kategori plasseringen informantene har, samt også være klar over ens egen forståelse. Når vi bruker dataene vi samler inn iklær vi fenomenet vår egen forståelse av aktørenes intensjoner og meninger (ibid.). For å utforske feltet jeg hadde lest meg opp på foretok jeg en samtale med en planlegger i Oslo Kommune i starten av prosjektet. I prosjektbeskrivelsen min vektla jeg blant annet koblingen klimapolitikk og bærekraftig byutvikling opp mot bruk av ordet miljøgate i enkelte avisartiklers beskrivelse av Torggata. Jeg ble derfor overrasket når jeg fikk vite at min forståelse av begrepet ikke samsvarte med planleggerens (og Statens Vegvesen):

Intervjuer: "(...) for når jeg har hørt ordet miljøgate så har jeg tenkt klima..."

Informant: "det har ingenting med klima å gjøre what-so-ever (...)"

Dette ble en viktig påminner om at vi sitter med ulike kategorier for de samme ordene, og en må tre varsomt og nøye for å sørge for å unngå ekstrapolering av egne kategoriforståelser på andre. Refleksjoner rundt dette har jeg også gjort når det gjelder hvordan jeg for eksempel kategoriserer etniske minoriteter eller i den grad næringslokalene har blitt fylt med et "upscale" butikkonsept. I sistnevnte har jeg både vektlagt estetiske markører sammen med observasjoner av prisnivået i butikkene. Hos noen av butikkene har jeg også fått spurt om hvem de har som kunder. 'Upscale' termen er et begrep som er hentet fra internasjonal

faglitteratur om gentrifisering, og i vurdering av dets overførbarhet er det viktig belyse dataenes bruksverdi i komparative studier.

6.7.2 Validitet og overførbarhet

Dataenes validitet handler om de evner å svare på problemstillingen de er konstruert for å belyse. Slik kan man ha en høy reliabilitet og en lav validitet i form av gode data isolert sett, men som ikke er tilstrekkelige for å belyse forskningsspørsmålene som er satt (Grønmo, 2004). Men det kan også være betimelig å sette et spørsmålstegn ved kvaliteten av generaliseringsprosessen (MacKian (2010)). Hun mener at det altfor sjelden settes spørsmålstegn ved forskerens tolkingsprosess og hvordan eventuelle feilslutninger vil kunne medføre følgefeil som kan gjennomsyre hele prosjektet. Skal en snakke om en pålitelig forskningsrapport som kan brukes til generalisering og overføring fra et case bør en derfor sørge for først en *intern validering* av dataene. Dette belyser hvorvidt prosjektet er gjennomført på en tilfredsstillende måte for trekke vitenskapelige slutninger (Grønmo, 2004). På samme tid må en også ivareta *ekstern validitet* i form av etterprøving av dataene fra andre forskere og samfunnet. Gibbons (1999) adresserer koblingen av samfunnet inn i kunnskapsproduksjonen til det å produsere *sosialt robust kunnskap*. I denne oppgaven har dette blitt søkt gjort ved å diskutere oppgaven med informanter og fagfolk på temaet. Dette vil kunne sørge for en fyldig beskrivelse av fenomenet/prosessen som øker påliteligheten og verdien av oppgaven. En utfordring vedrørende validiteten har for min egen del vært den tidligere nevnte skjevfordelingen av informanter fra næringslivet. På tross av dette mener jeg at jeg ved å ha et mangfold av ulike informanter som jeg supplerer med egne observasjoner og gjennom media, at jeg besitter data som er gyldige for problemstillingene jeg søker å belyse. Jeg var så heldig å få presentere denne oppgaven, og dens funn, for en forskningsgruppe ved Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR) i juni 2018 like før innlevering. Der sammenlignet vi mitt case med andre forskningsoppdrag de hadde hatt, og fikk identifisert likheter og ulikheter. Dette mener jeg ytterligere styrker oppgavens validitet.

I samråd med overførbarhetsverdi til faglitteratur handler dette om den teoretiske forankringen og hvordan jeg selv operasjonaliserer disse begrepene. Hvordan jeg bruker makt som mobilisering av ressurser, stedsrepresentasjoner og stabilisering av utviklingsbaner som

kan ha en direkte overførbar verdi. På samme tid fordrer dette også en høy grad av kritisk refleksivitet rundt hvordan jeg har brukt de ulike konseptene. Oversettelsen av mine konsepter inn i det formelle vitenskapelige språket er det som muliggjør overførbarhet (Aase og Fossåskaret, 2014: 161).

6.7.3 Refleksivitet

Alvarsson og Sköldberg (2009) fremhever at refleksiv forskning må innebære at vi må akseptere at all henvisning til empiriske data er resultatet av en fortolkning, og at virkeligheten og forskningsresultatene ikke er fullstendige avbildninger av hverandre. Å vektlegge refleksivitet i oppgaven er derfor å evne å ha kritiske tanker om egen kunnskapsproduksjon og forskningsprosjektet. Dette innebærer refleksjon rundt ens egen posisjonaltet i møte med feltområdet, og hvordan en selv konseptualiserer fenomener. Men det innebærer også i hvilken grad informantene har interesse av å gi meg informasjon, og eventuelt hva slags informasjon de ønsker å få formidlet. Ettersom en opparbeider seg et større og større datamateriale åpenbarer det seg også motsetninger i informantenes kausale slutninger, som fører til at en som forsker må tre varsomt og utforske temaet fra nye vinkler.

"We should therefore not think that just any person – and this includes scientists – can produce just any knowledge at just any time and under just any conditions – it is not possible to see just anything from just any viewpoints"

(Danermark mfl. 2001: 26)

Refleksiviteten innebærer også å være klar over hvilken status en har i møte med informantene, og hvilke tilganger og utelatelser dette medfører. På samme tid må en også være klar over hvordan en selv opptrer i møtet med andre personligheter. Som en masterstudent med stor interesse for byplanlegging er det uten tvil veldig spennende å få komme inn på et politikerkontor på Rådhuset. Dette forholdet blir med også i samtalen og følger så dataene videre. I undersøkelsen av alle mine intervjudata har det hele tiden vært viktig for meg å se på spørsmålene som jeg stiller, samt minnes hvor jeg selv var i tankegangen på den tiden. Denne refleksiviteten har vært en viktig kontinuerlig prosess ettersom man studerer en interessekonflikt der de ulike sidene er følelsesmessig involvert. Dette skaper

utfordringer også for forskeren der en skal forsøke å la feltet fortsette uten at en påvirker og lar seg *rive med*. Dette ble for eksempel en problemstilling der jeg tilfeldigvis kom over en kaféeier som nettopp hadde fått beskjed om at vedkommende ikke fikk forlenget leien sin (Dette utviklet seg til å også bli en sak som media tok opp - se bl.a. Høiland, 2018; Velle, 2018). Å holde seg tilstrekkelig nøytral i møte med menneskelige skjebner kan det herved skrives under på var en vanskelig prosess.

6.8 Etske refleksjoner

Der forskeren trer inn i et feltlandskap kan vedkommende nettopp risikere å endre de samfunnsmessige forhold som en har nettopp kommet for å studere. Derfor må en evne å reflektere og redegjøre for de forskningsetiske dimensjonene ved sitt eget forskningsarbeid. Først og fremst må dette gjelden en søken etter å minimere eventuelle ulemper i størst mulig grad. Dette prosjektarbeidet har blitt rapportert til Norsk Senter for Forskningsdata (NSD) og er derav pliktig til å følge de retningslinjer som følger. Dette innebærer blant annet at informantene blir gitt muligheten til å gi samtykke til intervju, muligheten til å trekke seg i ettertid hvilket medfører full anonymisering av dataene, og at dataene oppbevares på et trygt sted. Etter prosjektet er gjennomført vil dataene bli fjernet.

Disse moralske spørsmålene er meget viktige å ta med seg spesielt i en deltakende observasjon-rolle i feltet, der forskeren kan komme i situasjoner hvor en må avgjøre om en skal interagere eller ikke, slik som i eksempelet med kaféeieren nevnt i forrige delkapittel. Men det er viktig å huske at en er der på informantenes premisser og det må derfor vektlegges at vi som forskere må bestrebe å ikke gjøre noen form for skade. I dette feltarbeidet har jeg kommet inn på et tema som tydelig engasjerer mange. En hovedårsak kan være at bestemmelsene påvirker folks hverdagsliv og jobb – derfor har jeg også måttet trå varsomt. Jeg har kommet i kontakt med de som føler seg fortrenget, og de som føler de er med på å utvikle et kult, nytt sted. Det gir to forskjellige innganger til hvordan et område kan oppleves og presenteres. Dette skaper også en etisk utfordring der som en som forsker kan oppleve på kroppen der en står i en skvis mellom ulike synspunkt, og søker å holde seg nøytral i et slikt spenningsfelt.

7 Torggata i Oslo

Analysen av endringsprosessene i Torggata vil konsentrere seg rundt gatens utvikling fra gatens innlemmelse i Oslo Kommunes gatebruksplan fra 2002 og frem til dags dato. Det er også dette jeg bruker som utgangspunkt for forståelsen av revitaliseringen av byrommet. Først vil jeg i delkapittel 7.1 redegjøre for hvordan jeg anser handlegaten som en ansamling for å tydeliggjøre dets anvendelse som teoretisk verktøy. Deretter vil jeg i delkapittel 7.2 bringe en analyse av hvordan planleggerne i opprustingsprosjektet forholdt seg til gårdeierne, for å belyse hvordan det attraktive kommer inn som en komponent i utviklingen. I delkapittel 7.3 vil jeg så vise hvordan handlegaten formes i sin hverdagslige kontekst. I siste delkapittel (7.4) vil jeg oppsummere den foreløpige utviklingen for å si noe om hvordan handlegaten påvirkes av de private aktørene og gjennom det drøfte deres innflytelse på utviklingen av Torggata.

7.1 Handlegaten Torggata

For å få en forståelse av utviklingsforløpet til Torggata gir ansamlingsbegrepet en nyttig inngang til økt forståelse av kompleksiteten i utviklingen av et byrom. Å studere Torggata som en ansamling, er å studere endringer av et sted i lys av menneskelige og fysiske drivkrefter i fellesskap. Dette betyr å være åpen for at selv om en kan ha stabile utviklingsforløp over lenger tid, er det likevel rom for at det uventede oppstår. En forhåndsdefinert mal på hvordan en skal håndtere dette i ulike situasjoner eksisterer ikke, derfor må det også bli forskeren og det empiriske materialet som definerer hva som skal sette rammen for analysen av ansamlingen (Hasselberg, 2016; Wanvik, 2014). På samme tid betyr dette også at en er nødt til å velge ut de elementene en mener selv er avgjørende for ens forskningsspørsmål.

Ved å ha fokus på å hvordan Torggatas endres over tid blir det av interesse å sette ansamlingen som de komponenter jeg anser å ha en avgjørende innvirkning på hvordan handlegaten produseres i hverdagen. Utledet fra Zukin mfl. (2016) sin tolkning av handlegater som noe som formes i et økosystem der eiendomsbesitterene, butikkinnehaverne og de handlende utgjør de mest innflytelsesrike aktørene, har dette vært en naturlig inngang for oppgaven. Jeg har da valgt eksplisitt å se på ansamlingen "Handlegaten Torggata", ettersom det først og fremst er næringslivets møte med det offentlige i samproduksjonen av det attraktive byrommet jeg er

ute etter. På samme tid er alle disse bestanddelene under innflytelse av *befolkningens* økonomiske ressurser, fysiske tilgjengelighet og preferanser for hva en ønsker å kjøpe.

Det er få som vil akseptere at en gatestrekning med én handelsforretning alene kan utgjøre en handlegate. Handelsnæringen selv har i lang tid vært betinget av fysisk nærhet til menneskelig flyt og aktivitet, selv om inntredenen av internett må sies i særlig grad å ha påvirket dette. Først når en rekke butikker etablerer seg i gaten, som blir drevet av butikkeiere med hver sin agenda, blir det mulig å snakke om en identitetsskapende handlegate. Dette peker mot DeLandas (2006a) bemerkning om at en ansamling, som en handlegate, er en sosial enhet der relasjonene mellom butikkene (som er en del av ansamlingens bestanddeler) sammen er med på å lage en omstendighet som ikke kan reduseres til bestanddelenes egenskaper alene. Men butikkene ønsker ikke å etablere seg uten videre, det må eksistere et potensielt kundegrunnlag. Ikke bare for handel generelt men også spesifikt for det varesortimentet butikkeieren ønsker å selge. En trendy drinkbar og en brun pub trenger ikke være forskjellige bare gjennom deres utseende, men også gjennom hvilke mennesker som finner de respektive tilbudene attraktive. Som jeg vil belyse i denne analysen er det også slik at tilgangen til å leie et lokale i også avhenger av bygningene de er i og *hvem* som er gårdeier

Byens form virker inn på bruken av byrommet og dets endringspotensiale (Børrud og Røsnes, 2015). Nasjonalt regelverk ivaretar grunneiernes eiendomsrett til styring over bygningene samtidig som vernevedtak (Oslo Kommune, 1988) og andre reguleringer setter begrensninger for endringer. Vernevedtaket har blant annet hindret større kvartalsutbyggingsprosjekt, samtidig som planleggingsprosedyrene skaper en treghet i eiendomsutvikling. Sistnevnte både gjennom at saksbehandlingen tar tid og at planene må manøvrere seg innenfor de til enhver tid rådende ønskene for utvikling. Det fysiske, og det plan- og eiendomsrettslige lovverket, fungerer slik som stabilisatorer for de endringer som kan oppstå i bybildet. Samtidig blir disse elementenes innflytelse også gjenstand for endring gjennom sine relasjoner med mennesker og andre endringer i samfunnet, som for eksempel endringer i den politiske sammensetningen.

Historisk sett er etableringen av Eventyrbrua, som knytter sammen Grünerløkka og Oslo sentrum, et forbilledlig bevis på en relasjon som påvirker og omformer Torggata lenger borte.

Gatesegmentet går fra å utgjøre ytterste sekvens av et bydelskvartal til å bli en gjennomfartsåre for byens befolkning. Dette formet et nytt potensiale for å etablere butikker. Slik sett blir gateløpet og dens funksjon som kobling mellom sentrum og østover i byen en viktig ansamlingsstabilisator for handlegatens tilblivelse og produksjon. Dette illustrerer at hvis en skal forstå ansamlingen handlegata Torggata betyr at vi må også må vurdere dets relasjoner til andre ansamlinger og bestanddeler i byen.

Stedsmyter som "møbelgata" Møllergata og "kebabgata" Torggata vitner om stedsidentiteter som oppstår i symbiose mellom ulike egenskaper i handlegatens næringsliv. At vi nå ikke refererer til gaten som "kebabgata" lenger viser til endringer i handlegatens butikker (bestanddeler i ansamlingen) gjennom tid og rom. Allikevel kan slike fortellinger om gamle dager gjenfortelles som en ressurs for å forme dagens utvikling gjennom argumentasjon om hva gaten bør være. Det interessante er da hvilke utsnitt av stedsfortellingene man velger å ta med seg videre, og hvordan de brukes for å eventuelt fremme nåværende ønsker. Konflikten om hva som skal reflektere det autentiske Torggata representeres her.

For en handlegate er så mye mer enn bare handel og gjennomfart. De produserer lokale identiteter og stedstilhørigheter, eksisterer som rom for interaksjon og sosialisering og representerer arbeidsplassen for både arbeidsgivere og arbeidstakere (Kasinitz mfl., 2016: 196). Handlegatene kan anses som et av de viktige åstedene for hverdagslivets byutfoldelse der de også er en del av byens offentlige rom (Mitchell, 2003). Ved å søke å belyse de faktorer som stabiliserer og destabiliserer utviklingsforløpet av handlegaten Torggata i revitaliseringen, vil en også få et innblikk i hva som eventuelt medfører at et dette fornyelsesprosjektet også medfører ekskludering. De ulike bestanddelene vil påvirke ansamlingens utvikling på forskjellig måte, ved å bruke maktbegrepet vil vi få etablert hvilke relasjoner som evner å ha en vesentlig innflytelse over tid.

Et viktig spørsmål er om det har noen mening å snakke om styringen av en handlegate. Den utgjør en del av det offentlige rom og er mulig mest formet av den gruppen aktører denne studien *ikke* undersøker; nemlig gatas brukere. Butikker, gårdeiere og kommune må først og fremst tilpasse seg denne heterogene gruppen. I diskusjonen om tilgjengeligheten til byrommet blir det av interesse å se om næringsaktørene prøver (in)direkte å rette seg mot én

bestemt sosial gruppe, eller om det åpnes for et *sosiokulturelt mangfold* slik som Oslo Kommunes kommunedelplan for Indre Oslo fremhever er en av byens urbane egenskaper en må ivareta (Oslo Kommune, 2005b: 24). Zukin mfl. (2016: 13) vektlegger at en handlegate kan utstråle hvem gaten, og nabolaget, tilhører og hvem som anses som "out of place", eller altså ikke tilhørende stedet. Dette kan eksemplifiseres ved nyetablerte forretningskonsepter som noen opplever bryter med ens stedstilknytning. Slik kan symbolske markører også fungere som fortrengende elementer i byrommet (Tonkiss, 2014: 87). Som jeg vil komme nærmere inn på senere var etableringen av Starbucks nettopp en slik problemstilling da de kom til Torggata i 2014.

Ettersom en næring er avhengig av å tilfredstille en kundegrupes ønsker for å kunne overleve finansielt, vil innholdet i lokalene og presentasjonen reflektere smakspreferanser (Bourdieu, 2002 [1984], Zukin mfl. 2016). Etter Allens maktperspektiv vil det å ha makt over et slikt område bety å kunne mobilisere for å kontrollere den konseptuelle idéen om byrommet for slik å skape en destinasjon. Det er i denne områdeutviklingen lite rom for konflikt og hverdagsfriksjon som kan ødelegge for den trygge handleopplevelsen, og det er nettopp her kampen om det offentlige rommet utspiller seg. På samme tid blir også gårdeierne og handelsstanden aktører i planleggingsprosesser der de innkalles til medvirkning. Skal en undersøke hvordan eierstrukturen påvirker Torggata er det derfor viktig å se på hvordan den bidrar i planprosesser slik som gateopprustingen av bydelsområdet.

7.2 Mobilisering av revitalisering

7.2.1 Ønsket om et attraktivt byrom

I møtet med et område som ble ansett å være i forfall (Byantikvaren, 2000; Oslo Kommune, 2005a) søkte blant annet politiske krefter etter tiltak som kunne bidra til å endre utviklingen ved å igangsette en fornyelsesprosess av Torggata. Dette refererer umiddelbart til et ønske om å motvirke (deterritorialisere) forfallstendensen ved å skape nye utviklingsforløp (reterritoralisere) for gaten. Men gjennomføringen av en slik revitalisering i en handlegate er avhengig å ha med seg de aktørene som bruker området, heriblant næringsliv og gårdeiere. Slik kan private aktører bli en vel så viktig del av en slik prosess. Dette betyr at kommunen må forhandle med de privates ønsker for å få de med seg på en utvikling. I denne kjøpslåingen kan spenningen mellom den attraktive og demokratiske byutviklingen studeres.

"Vi vil at Oslo sentrum skal være attraktivt, vi vil at det skal være konkurransedyktig for handel og service, ja vi vil noe mer med sentrumet vårt. Målet er at Torggata skal bli et attraktivt sted for bymennesker som ønsker å oppholde seg, enten man flanerer, handler eller sykler. Rett og slett et hyggelig byområde, og en viktig del av hovedsykkelveinettet som bystyret har vedtatt."

Daværende byråd for byutvikling (H)

bystyremøte 20.11.2013 (Oslo Kommune, 2013)

Med disse ord fra byutviklingsbyråden fremkommer det at opprustingen av Torggata ikke kan isoleres av viktigheten til gateløpet i seg selv, men også som en del av byens sentrum. Slik løftes handlegaten opp i skala for å fremheve betydningen av at området utvikles. Dette sørger for at Torggata ikke bare blir en ressurs for å styrke gateløpet, men også en ressurs for å styrke byen som oppholdssted og byens sykkelsatsing. I denne sammenkoblingen forsterkes relasjoner om attraktiv byutvikling som påvirker Torggata-prosjektet.

Som flere av informantene viser til, og forskning illustrerer (se f.eks. Tennøy mfl., 2015), blir sentrumsutviklingen i dag gjerne satt opp mot konkurransen fra bilbaserte kjøpesentere. I bypolitikken vektlegges også tiltrekningskraft opp mot det internasjonale turist- og arbeidsmarkedet (Røe, 2015). I dette konkurransebaserte byutviklingsregimet dukker attraktivitet opp som en strategi for å skaffe fortrinn for å tiltrekke seg flere enn bare de som bor i området. I det attraktive vektlegges estetiske, trygghetsskapende og kvalitetsmessige krav som betyr at det også blir nødvendig at eiendommene i gatestrekket fremstår som attråverdige (ibid.). Byutvikling gjennom estetisering, eller altså en oppgradering som vektlegger forskjønnelse av det fysiske landskapet, er et av elementene som Zukin mfl. (2016) kjennetegner som et verktøy i den globale revitaliseringsstrategien. Slik forskjønnelse, gjennom fysisk opprusting og økt belysning, søker blant annet å tilrettelegge for *vitalitet*, eller folkeliv, ettersom det fremheves som å inneha en potensiell trygghetsskapende egenskap (Oslo Kommune, 2011). Et slikt attraktivt byrom kan slik bli avhengig av at de lokale gårdeierne og butikkene også bidrar til et slikt løft.

Men samtidig som at plan- og bygningsloven påfører friksjon i endringer av murgårdenes fysiske utseende, gir lovverket tilnærmet full råderett over egen eiendom. Dette gir utslag i at det offentlige ikke uten videre kan diktere hva lokaler skal fylles med og hvordan bygget skal vedlikeholdes. Slik fungerer regelverket som en viktig faktor hva gjelder mulighet for å medvirke til endringer i Torggata, der eiendomsretten produserer en dynamikk der politikerne må fremgå med en pragmatisk tilnærming for å få gårdeierne med på laget. I lys av bygårder som fremstår som falleferdige sa bystyrepolitikerne fra Venstre at "*vi kan ikke pålegge gårdeierne noe som helst*" (intervju, mars 2018). Dette innebærer også at lokaler kan stå tomme, ubrukt og bygårder kan forfalle uten fare for å få pålegg fra det offentlige så lenge det ikke er "*til fare for liv og helse*" (Plan- og Bygningsloven §31-2, 2008). I tråd med at politikerne ønsket at opprustingen også skulle gjøre byrommet mer attraktivt, formes da et avhengighetsforhold mellom det offentlige og private aktører der det offentlige søker at gårdeierne også pusser opp sine bygg. Et slikt avhengighetsforhold fremkommer gjerne i den nordiske byutviklingen ettersom kommunen sjelden er tomteeier, og da blir slike offentlige initiativer deres mulighet til å stimulere næringsaktører til å utvikle områder etter bypolitikkenes mål (Nordahl, 2015).

"Gårdeiere står fritt til å la en bygård forfalle eller prøve å ikke være med på det kommunen ønsker. Så en er jo veldig avhengig av å ha disse private eierne på laget, og jeg tror at det er en måte å drive byutvikling på som står seg over tid. For god by skapes i samspillet mellom offentlig og privat"

Bystyrepolitiker fra Venstre (intervju mars 2018)

Gitt eiendomsretten må derfor politikerne søke å innlede til dialog og forhandlinger med eiendomsinnehaverne for å skape en felles byromsopprusting. Dette tilskriver eiendomsaktørene også et potensiale for å innta en forvaltende rolle over ansamlingen Torggata, der de har en adgang til å påvirke planprosjektet i form av kunne å motsette seg eller velge å delta i gateopprustingen. Det er slike handlinger som kan forstås som de *stabiliserende* og *destabiliserende* kreftene opp mot en ønsket utvikling (som her; revitaliseringen av Torggata). Tydeligheten av denne avhengigheten fremkommer i min gjennomgang av møterefater og saksdokumenter fra 2002 og frem til idag. I plandokumentene fra tidlig 2000-tallet er det nettopp handelsstanden, i form av gårdeiere og

interesseorganisasjoner, som vektlegges i møtoreferatene. Samtidig er det også disse som er best representert i innspillene til planprosessen. Viktigheten av gårdeierens vilje belyser en tidligere planlegger i Oslo Kommune som har vært med på flere gateopprustingsprosjekt:

"(...) man er ikke avhengig av pengene [fra gårdeierne] for å realisere gateopprustingsprosjektene, men man er avhengig av at de er med på notene, eller så blir ikke prosjektet prioritert. Hvis du har et prosjekt som sier at gårdeierne her er med på å betale så får man hvert fall prioritert"

Planlegger 1 (intervju sept. 2017; min bemerkning).

Det at det påvirkes av den politiske prioriteten belyser også hvordan prosjektet formes av dens relasjoner til den samfunnsmessige konteksten. Gårdeierens innflytelse på planprosjektet er derfor betinget av det rådende politiske apparatet, og hvorvidt det for eksempel eksisterer politisk vilje til å igangsette tiltak på tross av næringslivets ønsker. Slik illustreres nytten ved Allens kontekstuelle maktforståelse; ved å ikke se på makt som noe som innehas men som heller må vektlegges ved de handlinger og koordineringer en gjør i møte med de utfordringene en har (Allen, 2011b).

På samme måte påvirker også eierstrukturen i området prosjektet forsøkes å realiseres i. Som belyst tidligere hadde Thon Eiendom begynt å kjøpe seg opp i gaten på 80-tallet og i 2009 hadde selskapet (og dets derivater) godt over majoriteten av bygningene i gaten.

"Som eier av et stort antall eiendommer i Torggata (...), må vi på det sterkeste protestere mot omregulering av Torggata til sykkelsti. (...) Torggata [øst] har allerede i dag store problemer med å tiltrekke seg seriøse, solide forretningsdrivende."

Innspill til plansak om Torggata som sykkelsti, Olav Thon (Oslo Kommune, 2004a)

Dette innspillet står som et eksempel på uviljen handelsnæringen i området hadde mot sykkelsatsing til ulempe for bilister og varelevering. Dette er det gjennomgående temaet for hvorfor strekket ikke hadde blitt fullstendig opprustet siden første forslag på starten av 80-tallet. Selv om bystyret hadde vedtatt en rekke ganger at gaten skulle få en fullstendig sykkeltilrettelegging ble det stoppet av deres motmobilisering. Olav Thon vektlegger at de ved

å eie et stort antall eiendommer besitter en særskilt posisjon i gateløpet, samtidig som han kobler sykkelsatsingen opp mot hvordan de i det rådende markedet ikke klarer å trekke til seg det de på tidspunktet anser som seriøse butikkforretninger. I en rapport om barns oppvekstvilkår i Hausmannsområdet som utkom i 2004, kunne daværende prosjektleder i Thon Eiendom for Hausmannsområdet fortelle at "*de ikke sitter på noen planer for utvikling av området og at de avventer offentlig initiativ*" (Gabrielsen mfl., 2004: 56). Dette forholdet mellom gårdeiere og offentlige politikere blir delaktige i produksjonen av Torggata der markedsrasjonalet for oppussing og utvikling av eiendommene stod på vent. Som jeg viste til i kontekstkapittelet, mente en arkitekt med tidligere arbeidsplass i Torggata at nettopp denne konteksten bidro til å skape en form for vitalitet og byliv som har lav leie som utgangspunkt (intervju, okt. 2017).

7.2.2 Gårdeiernes påvirkningspotensiale

Friksjonen med å få med seg gårdeiere og handelsstanden produserer en situasjon der politikerne hverken får tilfredsstilt sykkelpolitikken eller delmål i revitaliseringen av Hausmannsområdet. Det offentlige øyner så gateopprusting av Torggata som en ressurs for å forsterke deres ønske om oppgradering av Hausmannsområdet. Sykkelplanen fra 80-tallet har frem til nå har hovedsakelig hatt trafikkikkerhet og satsing på transportsykklister som sitt mål, men så ser en mulighet for å forene disse to planene for å oppnå felles ønskede resultater:

"PBE [Plan- og bygningsetaten] ønsker at Torggata skal rustes opp ut over de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre sykkelgate. Dette for å oppfylle intensjoner i Planprogrammet for Hausmannskvartalet."

Møtereferat arbeidsgruppe sykkelprosjektet (Oslo Kommune, 2004b)

Disse intensjonene skal sørge for et attraktivt boligmiljø ved å motvirke et forfall gjennom "*bymessig mangfold, store boliger og høy kvalitet*" (Oslo Kommune, 2005a). Disse tar også for seg næringslivet, der det etterspørres at ny næring skal "*tilføre området nye tilbud og attraksjoner (høyere kvalitet på detaljhandel, utvikling av nisjer, utvikling av «events» – markedsgate etc.*" (Ibid.). Planprogrammet skal hovedsakelig gjennomføres ved at det offentlige skal legge til rette for at de private aktørene ser en nytte av å utvikle sine

eiendommer. Dette illustrerer hvordan sykkelplanen kan sees som en ressurs som kan mobiliseres. Dette ved å være et element som uansett sørger for byggearbeid, og der en kan legge til en kvalitetsmessig, estetisk opprusting av gaten. Slik formes sykkelplanen av andre ansamlinger og forsterker en utvikling fokusert på byforskjønning basert på hva som anses som et attraktivt byrom. Slik blir Levende Oslo-programmet aktivert.

Levende Oslo er et offentlig-privat samarbeidsorgan for å fremme opprusting av byen for slik å skape en mer *"levende, attraktiv og tilgjengelig bykjerne"* (Oslo Kommune, 2006a). Opprusting av strøkgater, som Torggata, blir ansett som viktig for å styrke *"sentrum som et kulturelt og kommersielt tyngdepunkt"* (Oslo Kommune, 2006b). Dens røtter har en i hvordan det offentlige og private gårdeiere gikk sammen for å pusse opp paradegaten Karl Johans gate i sentrumsaksen til Oslo på 2000-tallet. Det ble en enighet mellom Thon Eiendom og Oslo Kommune, om at hvis kommunen rustet opp gatestrekket skulle også Thon pusse opp sine fasader (Intervju prosjektleder for Levende Oslo, juni 2017).. Denne planen ble videre bearbeidet i samarbeidsforumet Levende Oslo. Samtidig som Thon begynte å bli med på planene, bemerket den ene planleggeren seg at gårdeierforeningen Byfolks talsmann, som hadde titt og ofte møtt opp for å debattere med de, begynte å la de være i fred (Planlegger 2, intervju sept. 2017).

Selv om det er flere gårdeiere i Torggata, vektlagte planleggerne hvordan det var behjelpelig å nettopp få med seg Thon på laget:

"Ja vi planleggerne ble jo litt overrasket, for vi lagde en oversikt over gårdeiere, så bare "Thon, Thon, Thon, Thon" - sånn 8 av 10 gårder eller noe (...) og så fant vi ut at det var veldig fint! For de byprosjektene der en har mange gårdeiere, så er det utrolig vanskelig å få de til å koordinere seg. For de er opptatt av seg og sin inntjening. Thon skjønnte at de ville tjene mer på alle sine gårder hvis de spilte med og fikk en utvikling som kunne gi nye leietakere."

Planlegger 1 (Intervju, sept. 2017)

I lys av eiendomsretten og selskapets eiendomsportefølje fremstår det som om Thon Eiendom i Torggata innehar et vesentlig potensiale til å påvirke byrommets utvikling. Med tanke på

maktteorien som er fremlagt kan en også se det slik at det å få med seg Thon blir viktigere enn å få med de andre. Deres potensiale for å benytte seg av eiendomsmassen som argument, gjør at en må i større grad søke å tilfredsstille selskapet for å få realisert sine planer. Dette refererer også til at det å få med seg Thon Eiendom kan da bli viktigere enn å få med seg enkeltgårdeiere i gaten. Nyttan av å ha med seg en så stor eiendomsaktør forstod også den tidligere lederen av Gårdeierforeningen Youngstorgetkvar탈ene da han prøvde å danne denne samarbeidsforeningen gårdeiere i dette sentrumsområdet:

"(...) så det var en tung og lang overbevisningsaffære å få de med [Thon Eiendom], men det var umåtelig å få han med i gårdeiergruppa ettersom de eier så mye eiendom i dette området, og Olav Thon var jo den eneste som fikk rabatt på medlemskontingent, vi måtte gi han det."

Tidl. leder for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvar탈ene (Intervju, november 2017)

Denne foreningen kom til etter ønske fra politikere, ettersom de etterspurte en samlet stemme å forholde seg til når de ønsket å investere i opprusting av området rundt Youngstorget på 90-tallet (ibid.). Dette illustrerer hvordan en fra politisk hold også kan ønske seg å forholde seg til nettopp slike forenede stemmer for å gjøre samarbeidene om byutviklingen lettere. Med andre ord kan slike forenede stemmer være attraktive for politikerne å forholde seg til, mens aktører som eier en mindre andel eiendom og ikke samarbeider kan slik sees som destabiliserende krefter ved å motvirke en felles satsing på byområder.

"I byer som Oslo, og Oslo Sentrum, hvor ting går såpass godt som det gjør, så er det ikke like stort insitament for gårdeierne til å faktisk gjøre noe. Hvis du eier en bygård i Kirkegata [ved Karl Johan], en fire-fem etasjer der, sånn at du har god utleie, du har gode inntekter på gården og du kan investere noe tilbake i gården, hvorfor skal man da samarbeide med andre om å gjøre det enda bedre når man nå har det så godt. Hvis det er flere enkeltpersoner bortover som tenker sånn, så skjer det veldig lite utvikling."

Prosjektleder for Levende Oslo (Intervju, juni 2017)

Dette illustrerer utfordringen mange enkeltgårdeiere kan representere i byutviklingsprosjekter gitt at de ikke ønsker å være med på realiseringen av et prosjekt. Det må allikevel også fremheves at nettopp én stor aktør kan fungere som en avgjørende motvirkende eller fasiliterende kraft for endring, gitt i hvilken grad de ønsker å delta i samarbeidet. Med andre ord kan de både ha potensiale til å være stabiliserende og destabiliserende for en ønsket offentlig utvikling i et område. På samme tid er det også en forskjell på en forent stemme i form av et samarbeid mellom ulike gårdeiere, og at én aktør eier en majoritet av eiendommene og eventuelt unngår å diskutere med de andre.

"Det gjør jo diskusjonen mye lettere [få aktører å forholde seg til], og utviklingen går mye fortere på den måten, men det mangler jo kanskje en demokratisk funksjon som en ellers ville hatt, sånn at ... det har en bakside og. Og det har jeg jo tenkt på mange ganger, at gårdeierne er jo på en måte den aller viktigste utvikleren, og ingenting skjer hvis ikke de tar grep og vil noe."

Prosjektleder Levende Oslo (intervju, juni 2017, min bemerkning)

For planleggerne var det en medvirkningsutfordring i gaten at det var stor utskiftning blant butikkeiere og beboere i nabolaget. Dette gjorde at gårdeierne ble en av de mer stabile aktørene en kunne forholde seg til i medvirkningsprosessene. For å illustrere denne nytten refererte prosjektlederen til et informasjonsmøte politikerne holdt med næringslivet på Rådhuset i Oslo om byutvikling:

"Altså, den ene butikken vil ha det sånn, den andre vil ha det sånn, og så kanskje om ti år vil ikke de være der. Vi skal bygge for 100 år, vi skal lage en robust løsning, og den skal også ta inn over seg at det kan skje utvikling og innovasjon (...) så da ble det vel egentlig en konklusjon på at gårdeierne får prøve å konsolidere seg, prøve å samarbeide, prøve å komme frem med én stemme"

Prosjektleder Levende Oslo (Intervju, juni 2017)

Dette passer overens med at den ansvarlige for gateopprustingen kunne fortelle at vedkommende opplevde gårdeierne som mer i samsvar med deres tidsperspektiv for byutvikling enn de små forretningene (Planlegger 2, sept. 2017). De forskjellige tidsaspektene,

samt den adgangen gårdeiere har til å råde over sin egen eiendom, forsterker nytten av å få med seg gårdeiere i sitt arbeide. Dette kan sees som at de relasjonelt knyttes nærmere planleggerne enn andre aktører. Samtidig blir det en fasiliterende faktor for endring når én stor eiendomsaktør som Thon blir med på prosjektet. Det illustrerer hvordan en forent stemme kan ha et stort maktpotensiale i byutvikling.

"Vi skal ikke legge skjul på at enkeltmennesker i denne byen har nok mindre muligheter til å påvirke enn det større sammenslutninger har. Vi er ikke så gode på medvirkning at vi klarer å ta inn over oss motstemmer som føler seg overkjørt av Thon eller kommunen eller en velforening eller whatever (...) Og enkeltuttalelser fra enkeltboer blir jo ikke.... Det vet vi jo at blir ikke veldig vektlagt."

Bystyrepolitiker fra Venstre (intervju, mars 2018)

Gitt blant annet de eiendomsrettslige betingelsene, bidrar det til en treghet i opprustingen som ender med at politikerne først får realisert planen ved å initiere et forskjønnende element for å blant annet bidra til markedsrasjonale for utvikling fra de privates side. Ved å besitte en stor eiendomsportefølje i gaten har Thon Eiendom spesielt innehatt en slik forvaltende rolle, som ved sitt samtykke bidro til en storstilt gateopprusting. Allikevel er det viktig å bemerke at på tross av næringslivets motvilje mot sykkelplanene nærmest hele veien, så har de ikke klart å stoppe realiseringen av den. Snarere har gårdeierne heller sørget for å destabilisere og indusere treghet i realiseringen, frem til de fikk et forslag som var mer i tråd med hva de anså som akseptabelt. Det er heller ikke mulig å se denne endringen uten å ta med seg for eksempelvis endringen i mobilitetspolitikken fra planen start på 80-tallet, hvilket refererer til hvordan ansamlingen også formes av sine omkringliggende endringer.

Offentlig-privat byutviklingssamarbeid gjenkjennes i store deler av urban forskningslitteratur som entreprenørstrategiske tiltak (se f.eks. Harvey, 1989; Hall og Hubbard, 1996), og blir gjerne koblet opp mot nyliberalismens inntog i bypolitikken. Med fremveksten av reguleringsstaten mener Amdam og Veggeland (2011) at den offentlige byutviklingsevnen har måttet tre til side for privat initieringsvilje. En slik entreprenørpolitisk inngang til byfornyelse, forstått som initiering gjennom tilrettelegging og koordinering mellom offentlige og private aktører (Harvey, 1989; Bergsli, 2005: 92), legger også press på det offentliges forpliktelser

ovenfor befolkningen. Men dette offentlig-private samarbeidet blir en ressurs for et felles forsøk på å styrke områdetets omdømme. Men i kraft av å ha investert titalls millioner på en fysisk opprusting har det offentlige nå vært delaktig i produksjonen av et nytt markedrasjonale der de nå ikke lenger styrer. Som den tidligere byråden innledningsvis proklamerte skulle nå området fremstå som "*attraktivt for det handlende og flanerende bymennesket*", samtidig som de kommuneplanenes intensjoner blant annet vektlagte å sørge for et sosiokulturelt mangfold i byen. Når de bypolitiske utviklingsverktøyene, som Planprogrammet for Hausmannskvartelene, gjør at en må samhandle med næringslivet skapes en utfordring der ansvaret for å vedlikeholde sosiale grupperingers utfoldelse i byrom i stor grad faller i markedets hender.

I lys av eiendomsretten var det også en tettere kontakt mellom planleggere og gårdeiere fremfor byens borgere, og der spesielt Thon Eiendom blir fremhevet som en viktig aktør planleggerne ser stor nytte i å ha med seg på laget. På samme tid som planleggerne kan være avhengige av gårdeierne for å få igangsatt sine prosjekter, er idealet om en mangfoldig by avhengig av at gårdeierne også ser en nytte av å sørge for byrom med tilbud for alle. I en situasjon der markedsverdien øker gjennom offentligfinansiert, fysisk gateopprusting er det derfor interessant å se på hvordan gårdeierne og handelsstanden i Torggata kan dra nytte av dette og forme byrommets utvikling.

7.3 Reterritorialisering av et byrom

7.3.1 En felles innsats for revitalisering

Med urbane revitaliseringsprosjekter vektlegges nettopp offentlig-initierte tiltak mot områder som blir ansett til å lide under forfall (Leary og McCarty, 2013: 9). Å få inn et nytt liv handler da om å få med seg ulike aktører som kan bidra til å endre på hvordan området utvikler seg over tid. Tiltak som bidrar til å sette områdeutviklingen i nye retninger viser til DeLandas begrep om *reterritorialisering* av ansamlinger (2006a). Ved å se på kreftene som driver disse fornyelsesprosessene, samt bestemmer retningen de tar, kan vi få et blikk på hva som bidrar til områdetets endringer og hvordan makt produseres i byutviklingen.

"Her blomstrer næringslivet. Vi har fått utskiftning av butikkene. Gårdeierne har pusset opp gårdene sine. Det har gått fra å være en av Oslos mest belastede strøk til å bli Oslos hippeste gate."

Daværende byråd for miljø- og samferdsel (V) til NRK ett år etter gateopprustingen
(Juven og Wilden, 2015)

Dette belyser hvordan det offentliges innsats for å sette i gang revitalisering av Hausmannsområdet gjennom gateopprusting, også skulle fungere som en brekkstang for å medføre endringer i næringslivet. For som byråden bemerker blir endringene i handelsstanden i gaten ansett som en viktig del av suksessen til revitaliseringen. Iverksettelsen av gateopprustingen var, ved siden av sykkeltilretteleggingen, tiltenkt for å unngå videre forfall i området ved å øke de privates rasjonale for å vedlikeholde bygningene sine for å bidra til det attraktive byrommet. Dette refererer til det å mobilisere en bestanddel i handlegaten som kan ha katalytiske egenskaper i ansamlingen. Med dette menes det at endringen i en komponent (som en plan om forskjønning av gateløpet) vil ha vesentlig innvirkning på de andre. Det er dette som Haarstad og Wanvik kaller *ansamlingskatalysatorer* (2016; se også Wanvik, 2014).

Ut fra perspektivet til denne venstrebyråden er ikke det attraktive rommet bare ett som er forskjønnet, men også et hvor en har et mer *moderne* butikkliv. Slik kan man også forstå fortrengingen av det tidligere næringslivet som en offentlig ønsket utvikling der enkelte forretninger anses som motvirkende (destabiliserende) for å skape deres tolkning av et attraktivt og levende byrom. For å forstå hvordan fornyelsesprosessen også kan medføre kommersiell fortrenging må vi se på hvordan de private aktørene handler i samspill med opprustingen. Slik som gårdeierne og eierstrukturen påvirket planprosjektet er det like interessant å se på hvordan eierstrukturen også påvirker dynamikken blant næringslivet i gaten.

Dynamikken i en handlegate; hvilke butikker som er i hvilke lokaler, innholdet i de og hvor stor utskiftning det er, er alle faktorer som formes i et komplekst samspill med omgivelsene. Både stedsrepresentasjoner, gatens symbolikk og fysiske handlinger er alle en del av stedets inviterende og ekskluderende prosesser. I denne sammenføyningen av ulike krefter søker

aktørene å realisere sin vilje gjennom å mobilisere ressurser for å håndtere og styre virkeligheten de har foran seg. Allikevel finner Zukin mfl. (2016) at mange handlegater rundt omkring i verden, fra Kina til Nederland, deler en lik utviklingsbane som fører til kommersiell gentrifisering og som produserer hovedsakelig standardiserte uttrykk. Samtidig er det ulike tiltak som utføres for å komme frem til dette resultatet lokalt, og belyser hvordan globale strategier ikke utfolder seg nøyaktig likt lokalt (McCann og Ward, 2010).

Ved å kartlegge endringer i bedrifter mellom 2009 (Kilde: Google Street View) og 2018 (observasjon) i gaten, kommer det tydelig fram at det har vært store utskiftninger. Samtidig viser det at ikke bare fremstår handlegaten med et nytt fysisk preg mellom disse to årene, men også en annen symbolsk karakter i form av nye, estetiske markører og forretningskonsepter. Handlegaten som byrom oppleves derav annerledes i møte med de to ulike forretnings sammensetningene. I denne tidsperioden har det i Thons lokaler vært en utskifting i 19 av 21 av butikklokalene, mens hos den mer fragmenterte enkeltgårdeiergruppen er kun 4 av 15 av konseptene byttet ut. Dette tar ikke med seg alle utskiftingene som har skjedd mellom disse to registreringene. Mine data fra butikker i gaten rundt 2014 viser også den samme tendensen der Thon Eiendom har en høyere utskiftingsgrad enn de andre. På samme tid har de fleste utskiftingene vært av en karakter der aktører med høyere økonomisk kapital eller mer "upscale" utforming har byttet ut tidligere leietakere. Sistnevnte refererer til butikker *jeg* kategoriserer ut fra estetiske markører og prisklasse på varene. Slik kan en se at flere enn bare Thon Eiendom har medvirket til en revitalisering av handlegaten som medfører kommersiell gentrifisering.

En lignende revitaliseringsutvikling finner Hagemans mfl. (2016) i det tidligere arbeiderbydelsstrøket Indische Buurt i Amsterdam. Områdets handlegate Javastraat hadde, som Torggata, mange etniske minoritetsbutikker frem til det offentlige igangsatte en gateopprusting (med fokus på syklistene) for å initiere omdømmeendringer i nabolaget. Slik sett deler de mange likheter i utviklingen, men det øyenfallende med Torggata er tempoet gatestrekket "reagerer på" gateopprustingen. Flere av informantene har vektlagt at området lenge var overmodent for at "gentrifiseringen" skulle komme, spesielt på grunn av dens plassering mellom sentrum og det mange kaller for "hipsterbydelen Grünerløkka". Med andre ord anså man området til å inneha et endringspotensiale gitt dens sentrumsbeliggenhet og

underutviklede bygnings- og næringsmasse. Dette kan tolkes slik at en anså området for å være overmodent for en oppgradering i form av å være et økonomisk attraktivt utviklingsområde, men som ikke hadde blitt realisert. Jeg vil nå se på gårdeierstrukturens betydning for tempoet i dette skiftet. Det er da interessant å følge hvordan nettopp Thon Eiendom mobiliserte i fellesskap med tiden rundt gateopprustingen for å bidra til en reterritorialisering av byrommet.

7.3.2 Thongata

Slik Thon Eiendom ble en viktig aktør for planleggerne å få med for å realisere gateopprustingen, besitter også selskapet en nøkkelkarakter i å bistå det offentlige i utskiftingen av det uttalt uønskede næringslivet. Nettopp ved å inneha så mange av næringslokalene, forsterker selskapet seg selv som en potensielt innflytelsesrik aktør for hvordan handlegaten uttrykkes. Det er dette Haarstad og Wanvik refererer til som *ansamlingsoperatorer* (2016, se også Wanvik, 2014: 284), der deres handlinger har et vesentlig potensiale til å drive frem større endringer i handlegaten. I bresjen for selskapets bidrag til å endre utviklingen av Torggata, gjennom utskifting av næringslokalenes innhold, stod prosjektet til daværende eiendomssansvarlig for Hausmannsområdet.

"Ønsket var å drive sentrumsutvikling gjennom Torggata, jeg så alltid potensialet i den gaten ut fra beliggenheten. Vi hadde på den tiden ikke kjempeinteresse av utleie i østkontorene våre [Torggata øst] og ønsket derfor å gjøre noe i området."

Prosjektleder for Torggata 2011-2016 i Thon Eiendom (Intervju, oktober 2017)

Prosjektlederen bedyret at han ikke var klar over gateopprustingsprosjektet da han skulle begynne å planlegge en ny profil til handlegaten, og kalte det et "*lykkens spill av et sammentreff*" (ibid.). Men som vist tidligere hadde *selskapet* Thon Eiendom inngått partnerskap om opprustingen, hvilket belyser nytten av å huske at selskaper også har ulike representanter og planer som endrer seg over tid. Dets representanter fungerer også som selvstendige aktører med visjoner og krefter som former selskapets ønskede profil for gaten på sitt eget vis. Som prosjektleder hadde han vide fullmakter fra Thon til å utvikle gaten gjennom å velge konsepter til lokalene etter det han selv ønsket (ibid.). Dette belyser

adgangen en arbeidsstilling i selskapet gir over innflytelsen på byrommet Torggata. Vedkommende avtrådte fra jobben i 2016, og enkelte av dagens butikkeiere i gaten kunne beredte at de merket at den nye prosjektlederen hadde en annen arbeidsstil. Dette illustrerer hvordan endringer i selskapene også må sees som en del av foranderligheten til ansamlingen.

"Jeg ville nå ut til en annen kundegruppe enn de som var i Bogstadveien, jeg ville skape noe unikt. (...) Jeg så i London at nisje- og konseptbutikker ga liv, mens sånn high-end profil som jeg opplevde i en del av hovedgaten i Berlin derimot ga en følelse av å komme til et villastrøk på Nordstrand. Det innbyr ikke til liv!"

Prosjektleder for Torggata 2011-2016 i Thon Eiendom (Intervju, oktober 2017)

Inspirasjon til å realisere dette ønsket fant han i Carnaby Street i London, et større handelskvartalområde eid av én aktør, som beskriver seg slik "(...) *resplendent with street style fashion, cult lifestyle brands and exciting places to refuel after all that shopping*" (Carnaby, u.å.). En slik overføring av områdekonsept innebærer å definere et helt område gjennom et valgt sett av stedsrepresentasjoner og handelstilbud som tiltrekker et visst kundesegment. I dette arbeidet ble det ikke ansett som noe poeng å inkludere de andre gårdeierne, ettersom de var fragmentert i betalingsvilje og initiativsevne (intervju prosjektleder, oktober 2017). Slik ekskluderes andre gårdeiere fra byromsutviklingen, noe som senere vil belyses å være en motvirkende faktor for realiseringen av Thon Eiendoms ønsker for gatens rykte.

Hinderet for å realisere dette områdekonseptet anså han å være den rådende fortellingen, stedsmyten, om Torggata. Dette belyser McCann og Wards (2010) perspektiver på hvordan lokale forhold former globale strategier og hvilke verktøy som benyttes. Områdets motvirkende krefter opp mot bedriftens egne ønsker for økonomisk inntjening på eiendommene, kan sees i lys av at det som ble opplevd som seriøse og attraktive aktører ikke ønsket å etablere seg her (Prosjektleder Thon Eiendom 2011-2016, intervju oktober 2017). I sin søken etter å oppnå mer interesse for forretningslokalene deres måtte han bruke de ressursene firmaet disponerte, nettopp; lokalene.

7.3.3 Mobilisering for ny stedsmyte

Å stabilisere en områdeutvikling, som i retning av et mål om at et byrom være attraktivt og levende, innebærer å sette regler og grenser for endringsmulighetene til hvordan handlegaten kan utvikle seg (DeLanda, 2006b). Dette forbinder ansamlingsteori med elementer av Bordieus idéer om habitus, der smak og vaner inngår som produsenter av stivhengighet (DeLanda mfl. 2006, Dovey, 2010). Med andre ord kan en søke å unngå at uønskede elementer skal oppstå i byrommet som kan være til hinder for sitt ønske. Prosjektlederens visjon innebar å sørge for at butikkene som kommer inn passer til den "unge og urbane" profilen de ønsket for byrommet (intervju, okt. 2017). Men de kan ikke få inn hvem de vil, når de vil, det er et kontekstuelte forhold mellom gårdeier, forretninger og den potensielle kundemassen. Samtidig blir også Torggata i av endringer i andre omstendigheter i byen.

Naboområdet ved Youngstorget hadde siden slutten av 2000-tallet begynt å oppstå i en ny form, der det av media blant annet ble kalt "*Oslos nye utelivsmekka*" (Holen og Eriksen, 2010). Dette bidro til å skape en interesse for dette sentrumsområdet hos nye befolkningsgrupper, hvilket også medførte en økt interesse for å etablere seg i Torggata. Men samtidig opplevde gaten at stedet ble et kjent salgssted for hasj og narkotika som tiltrakk seg oppmerksomhet fra politikere og politiet, hvilket fortsatte å fremheve dette området som et belastet sted i media (Gimmingsrud og Hansen, 2010)². Dette medvirket til at Torggata og Hausmannskvartalene responderte tregere på den nye, økonomiske interessen for sentrumsområdene.

I møtet med bylandskapet skapes forestillinger og stedsmyter om et område som kan videreformidles og dermed ha en kraftfull påvirkning et omdømme (Holloway og Hubbard, 2001: 116). Tidligere leder for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene, som også omfavner gårdeierne i store deler av Torggata, kunne erindre hvordan området rundt Torggata og Youngstorget led under negative stedsfortellinger over lengre tid produsert av ulike kilder:

² se spesielt Lars Sandås sin bok "Narkoatlas" for å få dypere forståelse av hvordan narkotikamiljøet i Oslo har flyttet på seg rundt i byen.

"Det ble skapt myter vil jeg hevde; for det var ikke farlig å gå her (...) men her ble dette negativet omdømmet, eller stemplet eller mytene, de levde veldig godt (...) som både politikere og media var gode til å bruke."

Tidligere leder for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene (intervju november 2017)

Myten om det farlige området skapte en friksjon i realiseringen av det økonomiske potensialet ut fra dets beliggenhet. Dette viser hvordan stedsfortellinger også inngår som en kilde til innflytelse over hvordan en handlegate utvikles. Dette ved at det blant annet former interessen og rasjonalet for å etablere forretninger i gatestrekket, og ikke minst befolkningens forståelse av hvordan området fortoner seg. På samme tid må disse stedsfortellingene huskes som bestemte utsnitt av realiteten, og som den tidligere lederen for gårdeiergruppen bemerket er det ikke nødvendig slik at disse fortellingene som får råde faktisk representerer den faktiske hverdagen. Derfor blir det essensielt å få med seg hvilke krefter som får definere at et område er farlig, og hvilke elementer de mener er det som skaper denne utryggheten.

Ved innlemmelsen av det oppussede og forskjønnede byrommet i 2014 fikk så Thon Eiendom en ny ressurs å bruke for å tiltrekke seg forretninger. Viktigheten av å se planene for gateopprustingen og Thon Eiendom i fellesskap belyste en av butikkeierne da jeg spurte om hvorfor de valgte lokale i Torggata:

Innehaver 3: "Vi så på planene til Olav Thon og Bymiljøetaten..."

Intervjuer: "Du sier planene til Olav Thon og Bymiljøetaten?"

Innehaver 3: "Thon eier 75% av gaten, Bymiljøetaten har ikke noe de skulle ha sagt uten Olav Thon. Javel, gaten er pusset opp men bygningene er jo vel så viktige - hva gjør de med bylivet uten de?"

Innehaver 3 (feltsamtale, des. 2017)

Interessant nok kunne vedkommende fortelle at Olav Thon selv hadde vært inne i forretningen like etter etableringen og lurt på hva de gjorde her i gaten ettersom deres motekonsept passet bedre inn i Bygdøy Allé på Frogner (ibid.), et handleområde som ligger i en av byens mer bemidlede områder. Denne butikkeieren, og andre butikkinnehavere, vedkjente seg at de ikke ville valgt lokaliseringen her hvis det ikke hadde blitt en forskjønnelse av dette byrommet.

Dette belyser hvordan Thon Eiendom også bar stor nytte av det offentliges investeringsinnsats i gatens opprusting for å kunne realisere sin egne områdestrategi.

Ved å bytte ut de forretningene de anså som lite attraktive ville de forsøke å skape en destinasjon for et ungt og urbant publikum. Det er dette som resulterte i "*vaskeprosessen av gaten*", som en av butikkeierne kalte det (Innehaver 2, intervju nov. 2017). Det førte til store utskiftninger av butikkonseptene i tiden rundt gateopprustingen. Denne utskiftningen skulle vektlegge "*det urbane og mangfoldige*", for slik skape et attraktivt handleområde (Tidligere prosjektleder, sitert i Hymer, 2015: 92). Slik ble kebabsjappene og gatekjøkkene et mål for utkastelse ettersom prosjektlederen mente det var for høy tetthet av de, hvilket ikke innbydde til at folk stoppet opp og brukte gatens fasiliteter (intervju, oktober 2017). I en søken etter å skape et mer levende byrom, ønsket han å tilby et variert forretningstilbud som skulle tiltrekke mennesker gjennom store deler av døgnet (ibid). Han kunne videre fortelle til avisen Natt & Dag at denne endringen ble direkte mobilisert gjennom å velge å ikke fornye kontrakter når de utløp for de tidligere næringshavende (Imeland, 2016).

På samme tid skapte den nye markedsverdien i form av opprustingen et økt økonomisk press på forretningene som fortsatt fikk være igjen i gaten.

"Det er veldig vanskelig nå. Leia gikk plutselig opp nesten 10 000 kroner. Utleieren skylder på brosteinen, at det har blitt så fint (...) jeg gir dette ut året så gir jeg opp."

Innehaver forretning i Torggata til avisen Natt & Dag (Imeland, 2016)

Slik kobles den offentlige finansieringen av gateopprustingen med kommersiell fortrenging av tidligere næringsaktivitet. Gårdeierne kan benytte seg av byromsoppgraderingens egenskap som forskjønnende og attraktiv for nye kundegrupper til å øke leieprisene, samtidig som den bidrar til å skape etableringsinteresse for nye typer forretninger enn de som vanligvis har vært her. Gjennom fortrenging av uønskede butikkonsepter søkes det å stabilisere området rundt en ny stedsmyte der det offentlige vil at området skal fremstå som attraktivt, og Thon Eiendom ønsket å markedsføre det som ungt, urbant og "trendy". Som jeg vil komme tilbake til senere inngår sistnevnte i en global fortrengingsdiskurs i urbanitetens navn, der mangfold heller blir assosiert med produkter som tilbys fremfor en diversitet i type mennesker som får bruke

området. Dette viser lik tendens som en også fant i handlegater i Berlin og Amsterdam (Hagemans mfl., 2016, Hentschel og Blokland, 2016).

Dynamikken i utskiftninger av forretninger hviler blant annet på relasjonen mellom butikkeiere og gårdeier. Kontraktene som sørger for avtalene mellom butikkinnehavere og gårdeiere blir derfor viktige verktøy som kan forme butikkenes bestandighet i gaten. Slik påvirker de også hvordan handlegateansamlingen responderer på gateopprustingen. Ut fra hvem gårdeieren er former det også hva slags hva slags kontrakter som tilbys, til hvem, og får slik også innflytelse på potensialet for endringer i handlegaten.

7.3.4 Relasjonen mellom næringsliv og gårdeier

Sett i et maktperspektiv har gårdeierne et potensiale til å mobilisere sine lokaler som ressurser for å holde uønsket aktivitet ute. I denne risikovurderingen får kontraktens levetid og tilgang til nye interessenter en innvirkning på utskiftningsgraden og tilhørigheten. Bare fra våren 2017³ til våren 2018 har det vært utskiftning i fem av Thons lokaler mens det i de andre foreløpig har vært én (per 8. mai 2018). En inngang til å forstå dette er gjennom de ulike gårdeierens bruk av leiekontrakter, betingelser og egen økonomisk evne.

Den tidligere prosjektlederen for Torggata kunne informere om at en sitter på en annen forvaltningsdynamikk når en er av en viss størrelse, og innehar en viss økonomisk kapital sett opp mot de enkeltrevne gårdene. Vedkommende bemerket at man som stor eiendomsforvalter kan ta mer risiko, og eventuelt la lokaler stå tomme lenge hvis en ikke får ønsket leietaker (intervju, oktober 2017). Videre vurderte han det slik at "*som enkeltgårdeier er man nok mer redd for å bytte ut hvis det er uønsket aktivitet ettersom det påløper en økonomisk risiko i påvente av nye leietakere*" (ibid.). Dette ble bekreftet av en som tidligere eide og drev familiegård i gaten (Innehaver 5, feltsamtale okt. 2017). De selv benyttet seg hovedsakelig av anbefalinger fra andre utleiere da de måtte skaffe nye leietakere, samtidig som de opererte med lengre kontrakter (ibid.). Prosjektlederen kunne fortelle at da han skulle begynne å jobbe med utskiftningen i Torggata satt han allerede på en "*internasjonal portefølje*

³ Basert på en oversikt over gatens butikker utført av en masteroppgave om sykkel i Torggata (Hekne, 2017).

fra da jeg jobbet for Thon Eiendom i Akersgaten og Karl Johan" samtidig som at han også "banket på mange dører" for å få de aktørene han ønsket (Intervju, oktober 2017).

I sitt ønske om å fylle lokalene med ønskede butikkonsepter, og ha minst mulig nedetid, har Thon Eiendom produsert internasjonale prospektmagasiner der Norge markedsføres som "Europe's Most Prosperous Market" (Olav Thon Gruppen, 2013), de har en profesjonell kontaktflate over internett, samt at deres eiendomssjefer følger med på markedet. Dette skaper en annen dynamikk enn hos gårdeiere som ikke sitter på det samme nettverket og har samme erfaring med eiendomsdrift. Slik kan en også forstå distanse som en topologisk egenskap, der grad av nærhet og tilknytning må sees gjennom nettverk fremfor metrisk avstand (Müller, 2015; Allen, 2011b). Dette kan eksemplifiseres med hvordan internett og andre kommunikasjonsmidler påvirker hvordan bylivet utvikles, der det som er fysisk langt borte ikke trenger å være lenger enn et tastetrykk unna (Jones, 2010; Castells, 2013). Ved å være en stor eiendomsaktør kan Thon Eiendom oppnå lettere kontakt med store butikkonsepter kontra enkeltgårdeiere. Samtidig er det også slik at enkelte butikkonsepter fremstår som mer attraktive enn andre i Thons jakt etter å realisere den ønskede profileringen. Som jeg vil komme tilbake til i senere kapittel er nettopp etableringen av Starbucks et slikt eksempel på at *gårdeier* etterspør et bestemt butikkonsept.

I mars 2018 kunne dagens prosjektleder fortelle til avisen VårtOslo at de har *"et trykk med kjedeforretninger som ønsker å etablere seg i denne delen av Torggata"* (Høilund, 2018). Ved å besitte en stor eiendomsportefølje, og ved å være en profesjonell eiendomsaktør, fremstår selskapet som en attraktiv ressurs også for bedrifter som søker å etablere seg i lokaliteter de egentlig ikke har kjennskap til fra før. Noen av butikkinformantene fortalte hvordan de hadde kontakt med Thon Eiendom uten å nødvendigvis ha pekt seg ut et bestemt lokale de ville være på forhånd. I Thon Eiendoms egne markedsføringsside på hjemmesiden deres, er det intervju med den regionale lederen for Dr Martens som illustrerer hvordan slik profesjonell eiendomsdrift fasiliterer for etablering av kapital som ikke nødvendigvis har noen tilknytning til området.

"Vi visste hva vi ville ha, men kjente ikke Oslo så godt. Derfor var Thon Eiendom en svært verdifull ressurs. Å etablere seg i et nytt land byr på utfordringer. Thon Eiendom

gir profesjonell rådgivning under hele prosessen, fra jakten på lokale starter til dørene åpner."

Retail Manager Dr. Martens Skandinavia (Thon Eiendom, 2017)

Relasjonen mellom ledige lokaler og interesserte leietakere formes slik av muligheten for kontakt mellom eiendomsbesitter og interesserte. Ved å ha en stor eiendomsportefølje og profesjonelle eiendomsutviklere sørger Thon Eiendom for å legge til rette for etableringen av aktører som ikke nødvendigvis har lokal forankring til området. Foruten å betinge større konkurranse om lokalene, betyr dette også at det blir vanskeligere for de med mindre kapital å etablere seg. Men dagens prosjektleder i Thon Eiendom bedyrer i et intervju med lokalavisen VårtOslo at de viser hensyn til byliv ved å "*tilby lavere leie til småforretninger i gaten*" (Velle, 2018). Dette illustrerer viktigheten av hva slags *butikkonsept* og hva slags *produkter* man kan tilby gårdeieren i slike områdeutviklinger, der spørsmålet er om det blir rom for tilbud som ikke samsvarer med den sittende prosjektlederens ønsker for konsepter.

Når en først har kommet inn i dette porteføljenettverket skaper dette også gode muligheter for å reprodusere seg videre i det. I Torggata ble det sammen med gateopprustingen startet opp en godteriforretning som var en satsing en av informantene mente var et konsept man var spent på om kom til å fungere i det hele tatt (Innehaver 1, mars 2018). Butikken kunne raskt vise suksess og i dag har den filialer i tre forskjellige kjøpesenter utenfor byen, som alle driftes av Thon Eiendom. Disse eksemplene illustrerer videre hvordan nærhet kan forstås topologisk og relasjonelt, der tilgang gjennom kontakt gir en mulighet til å etablere seg raskt i steder som fysisk ligger langt unna. Slik blir dette nettverket i seg selv en ressurs for Thon, og som aktører også kan søke etter å bli en del av.

Kasinitz mfl. (2016: 204) påpeker at i Nederland er det vanligvis en 5-årig kontrakt med en automatisk 5-årig forlengelse der leieinntekten øker i takt med inflasjonen. I linje med dette peker de på at det eksisterer en *uformell praksis* der en søker etter kompromiss på prisstigning mellom gårdeiere og butikkeiere. Dette mente forskerne kunne være utslagsgivende for at det var et høyt antall butikker som hadde lang fartstid bak seg i handlegaten Utrechestræat (Hagemans mfl., 2016). Det er nærliggende å vurdere om leiekontraktenes tid påvirker også hvorvidt butikkene kan investere i butikkene og justere seg etter trender. En butikkeier som

ikke fikk forlenget sin leieavtale på Grünerløkka kunne beredte til Aftenposten hvordan leiekontrakten påvirket egeninvesteringen i lokalet:

"Frem til nå har jeg kun hatt fireårs leiekontrakter. Med så korte kontrakter har det ikke vært aktuelt for meg å pusse opp. Med en langsiktig leieavtale eller kjøp er det interessant for meg å renovere lokalet"

Butikkinnehaver Grünerløkka til Aftenposten (Løken, 2015)

I Torggata 34 finner man en iransk musikkforretning som startet forretningen med å satse på vinyl. De har holdt til i dette lokalet siden 1993, men har selv vurdert det slik at konseptet de har ikke duger tilstrekkelig for dagens marked (Plan- og Bygningsetaten/SandHavstudio as, 2017). De har nå satt i gang en ombyggingsprosess der fasaden vil pusses opp for å gjøre klart for en bar som skal strekke seg over to plan. Denne gården eies av en privatperson, og fasaden er en av de siste som ikke har blitt pusset opp i anledning av gateopprustingen. I nabolokalet i samme gård finner en også en av de siste kebabsjappene i gaten, som også har en planprosess gående om å utbedre sine lokaler (Plan- og Bygningsetaten, 2017). Øyensynlig er dette konseptet som ville hatt utfordringer i Thon Eiendoms lokaler, men ettersom fra en annen aktør fortsatt får utvikle sin egen forretning i gaten. Små forretninger som eier lokalene selv, eller har tette forbindelser med sin lokale gårdeier, virker å kunne gi mulighet for kontrakter som gir mer forutsigbarhet for leietakeren. Som hos den iranske musikkforetningen kan det også gi en mulighet til å videreutvikle sitt eget konsept og forbli i lokalet selv om en på et tidspunkt innser at forretningskonseptet ikke helt treffer markedet.

Dette kan også sees på som hvordan den potensielle forbrukergruppens etterspørsel former tilbudet i butikkene i handlegatene. En av byens store utelivsinstitusjoner, Café Sara, ligger i hjørnet av Torggata. Flere av mine informanter vektlegger den som en av de siste restene av "gamle Torggata". Men selv om forretningen er den samme, har derimot deler av produkttilbudet endret seg i form av en satsing på å inneha et av byens største utvalg av øltyper. En jeg møtte på en av mine vandringer i gaten kunne fortelle at han lurte på "*hvor den billige ølen de var kjent for hadde blitt av*" og derfor nå anså forretningen som enda en av disse "*gentrifiserende greiene*" (feltsamtale, januar 2018). Uavhengig av om en liker en slik utvikling, viser det hvordan handlegatens forretninger også påvirkes av endringer i samfunnet.

Interessant nok er det slik at mange av de bestandige konseptene holder til i bygårder de eier selv, eller er eid av en mindre aktør. Flere av disse er da også kjent som egne destinasjoner i Oslo sentrum. Den tidligere prosjektlederen i Thon Eiendom kunne fortelle at disse ville ikke blitt byttet ut hvis de var hos dem (intervju, oktober 2017). Men det åpner for et spørsmål om hvorfor nesten alle de store, etablerte forretningene i gaten ikke har oppstått i deres lokaler. I lys av hvordan eierskap til lokale øker insitamentet til egeninvestering i lokalene, samtidig som lange kontrakter også gir mulighet til å justere til det endrede markedet, er det hvert fall mulig å anse forutsigbarheten til å være i et lokale som en del av forklaringen. Dette belyser hvordan bruken av kontrakter, og hvem som sitter som eiere av bygården, påvirker dynamikken i utskiftingen av lokalene og hvem som får tilgang til de. De bestandige konseptene har fått utvikle seg i lokaler der de har hatt lengre kontrakter som gir en kontinuitet for innehaveren.

Dette viser hvordan gårdeiere påvirker en handlegate, ikke bare ut fra hvor mange eiendommer de har, men også i form av hvordan gårdeieren driver utviklingen av sin eiendom. Det at det er et eiendomsutviklerselskap som Thon Eiendom som styrer av næringslokalene, medfører en annen form for utskiftingsgrad av lokalene enn hos de mindre aktørene. For selskapet blir dette et naturlig verktøy å bruke for å stabilisere utviklingen av Torggata mot deres strategi for området. Små forretninger som eier lokalene selv, eller har tette forbindelser med sin lokale gårdeier gir mulighet for kontrakter som gir mer forutsigbarhet for leietakeren.

Behovet for å omstrukturere sin forretning kan relatere seg til for eksempel i endringer i forbrukervanene, eller en ny kundegruppe som bruker området. Når Thon Eiendom har mobilisert for å endre stedsmyten har de også innflytelse over handlegateansamlingen, og former slik også hvordan området utvikler seg og tiltrekker nye kundegrupper.

7.3.5 Torggata – fra shady til trendy

Byforskeren Jonny Aspen (2005: 145) argumenterer for at det eksisterer en gentrifiseringsdiskurs som vektlegger særlig konsum og uteliv, gjerne formidlet gjennom det

"hippe" og "trendy". Videre poengterer han hvordan denne diskursen selv kan inngå som en endringskraft i områdetransformasjoner. Dette passer godt opp mot begrepene om stedsfortellinger og –myter som er allerede beskrevet i denne oppgaven. Thon Eiendom fronter selv gaten som "Oslos trendgate" (Thon Eiendom, u.å.), men produksjonen og distribueringen av dette stedsimaget blir også formidlet gjennom flere andre aktører. I Oslos nyhetsaviser fremkom dette tydelig gjennom mediaoppslag:

"Over natta ble dette Oslos hippeste gate" (Braaten, 2014)

"Oslos hippeste gate får en skikkelig ansiktsløftning" (Braaten, 2015)

"Torggata er en av Oslos hippeste gater" (Gulbrandsen og Eggesvik, 2014)

Thons egen reklamefilm for revitaliseringen går under navnet

"Torggata – fra shady til trendy" (Thon Eiendom, 2015b)

Dette forsterkes ytterligere av en rekke innslag i motemagasiner og motebloggere, samt ikke minst butikkeiernes egen drift av kontoer i sosiale medier. Som også Rankin mfl. (2016: 155) fant i en handlegate i Toronto, er det i Torggata et skille mellom hvordan de gamle og nye bedriftene benytter seg av digitale medier til å profilere sin egen bedrift. Alle disse små enkelthandlingene er med å forme områdets stedsmyte. I så måte vil butikkene og deres handlinger stabilisere utviklingen rundt stedsfortellingen som dominerer.

Flere av informantene som drev butikker kunne opplyse om at kundeprofilen var hovedsakelig et ungt publikum. I et intervju med Nettavisen kunne innehaveren av to av butikkene i gaten fortelle at deres handlende var *"hovedsakelig 18-35 år i mental alder. Dette med mental alder er viktig, for man kan godt være 40 år men føle seg som 30"* (Westeng, 2016). En annen kunne opplyse at de hadde folk i alle aldre innom, men at deres kunder hovedsakelig var *"unge folk som nylig hadde begynt i jobb eller eldre mennesker med barn som har flyttet ut av huset"* (feltsamtale, november 2017). Gjennom mine observasjoner i gaten og besøk i butikkene, virker denne kundeprofileringen gjenkjennelig hva gjelder spesielt de nyere klesforretningene

i gaten. Foruten den "hippe" markøren ved flere av forretningene, besitter de også en økonomisk ekskluderingsfaktor ved at varene er relativt høyt prisen og treffer slik en kundegruppe som har mulighet, og er villig, til å betale for eksempel godt over 1000 kroner for en bukse.

Ved å mobilisere flere slike butikker med en "mentalt ung" kundeprofil bidrar de i fellesskap til å forme områdets stedsmyte og opplevelsen av byrommet. Suksessen ved denne sammenføyningen av egen satsing og medias image blir blant annet tydelig med utsagnet fra butikkansvarlig hos Dr. Martens til Thon Eiendoms egne markedsføring av området:

"Vi ønsket å etablere oss i et område som var litt annerledes og ungt, men hvor man samtidig kunne opprettholde et godt handelsmiljø."

Retail manager Dr. Martens (Thon Eiendom, 2017)

Det er gjennom den kollektive innsatsen i søknen etter å skape en bestemt handelsprofil at ansamlingen får en ung og trendy fremtoning, som ikke bare virker tilbake på bestanddelene i gaten, men også sørger for at stedsmyten blir en ressurs for å trekke til seg nye kunder. På samme tid får butikkene være en del av et område de selv ønsker å assosieres med. Slik får Thon Eiendoms gateprofilering, ved bruk av forretninger med innhold som rettes mot et ungt og urbant publikum, en innflytelse på den langsiktige utviklingen av området og hva slags tilbud som vil kunne dukke opp her i fremtiden. Denne kollektive innsatsen illustrerer butikkeieren av butikkene Whyred og Lee i Torggata i et avisoppslag i VårtOslo om kaféen Café Provence som hadde vært der i gaten i 16 år og mulig måtte ut av lokalene på grunn av økt husleie:

"Torggata har blitt en hipp handlegate. Det har vi som arbeider her arbeidet hardt for. Jeg håper at Torggata fortsatt vil være et up and coming sted, men forstår at forretninger som ikke er lønnsomme kan forsvinne."

Butikkeier til VårtOslo (Høilund, mars 2018)

Butikkene blir i dette perspektivet noe mer enn bare et åsted for handel og menneskelig interaksjon, men også ressurser som kan mobiliseres eller tiltrekkes i form av deres symbolske

karakter. For Thon Eiendom blir det så å utnytte disse symbolske kapasitetene ved å sørge for at stedsmyten holder seg rundt deres ønske for hva den skal representere. I dette prosjektet skapes det ekskludering av forretninger ettersom enkelte butikkonsepter er uønsket på basis av hovedsakelig sin symbolske fremtoning slik én gruppe mennesker tolker den.

"Så hvis de [Thon] gjør et par feile valg i forhold til hvem de setter inn i gata her, så vil det ha en innvirkning på vår profil (...) ikke noe vondt om H&M, det er bare en annen greie enn det som er profilen til denne gaten her (...), på samme tid vil Lee, Vans og Dr Martens også få en annen greie (...) det vil tydeliggjøres at de også bare er en del av en shoppinggata, og da vil vi også bli dratt inn i en kommersiell profil"

Innehaver 2 (Intervju nov. 2017)

Som butikkeieren bemerker påvirker også innholdet i de andre lokalene deres egen fremtoning og oppfattelse også. Dette er inngangen til at de andre gårdeierne fortsatt har innflytelse over handlegatens opplevelse. Der denne oppgaven vektlegger endringspotensiale blir det så å forstå at selv om Thon Eiendom eier desidert flest eiendommer, er det ikke gitt at de besitter full styring over den. Som jeg vil komme tilbake til senere blir nettopp etableringen til Burger King i en av gårdene som er eid av en mindre aktør, ansett som en av disse "forstyrrende" og destabiliserende elementene for både Thon Eiendoms gateprofilering og flere av deres butikkeiere. På samme tid må en også forstå at både de "trendy" og "de kommerser" butikkonseptene fungerer som bestanddeler som kan anses som del av Zukin mfl. (2016) sitt konsept om globale revitaliseringsstrategier som fører til kommersiell fortrenging i Torggata.

Denne mobiliseringen er også et uttrykk for hvordan det symbolske aspektet ved smak er en maktpotent affære, slik som Bordieu (1984) viser til, i form av at det bidrar til å forsterke retningen på revitaliseringsprosessen som fører til kommersiell fortrenging. Denne smaken henvender seg spesifikt til en bestemt gruppe mennesker i et forsøk på å tiltrekke deres oppmerksomhet og aktivitet. Slik blir bildet av den "hippe og trendy" bydelen forsterket og blir en del av Thons ressurser for å stabilisere handlegaten rundt sin ønskede utvikling. Den tidligere lederen for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene og som har hatt Folketeateret

som arbeidsplass siden 70-tallet, bemerket seg tydelig den symbolske endringen gatestrekket har gjennomgått:

"For når jeg går Torggata bort til Hausmannsgate; DER har det jo skjedd en veldig forandring bare i løpet av veldig få år, og gårdene er jo nesten de samme som da jeg holdt på i gårdeiergruppen. Men bildet, inntrykket og innholdet er litt annerledes - de selger jo merkevarer til høye priser."

Tidligere leder for Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene (Intervju, nov. 2017)

Trekker vi tilbake til Doveys begreper om *sted* som *intensitet* kan vi forstå hvordan noen butikkutskiftninger kan ha en påvirkning på opplevelsen av hele Torggata. Som han fremhever er gårdene nærmest helt like, men allikevel har det vært en vesentlig endring av hvordan gaten oppleves. Men det at gårdene er like behøver ikke å bety at de ikke utøver en påvirkning på handlegatens utvikling. Som jeg vil illustrere i neste delkapittel har bygningene og lokalene også en medvirkende faktor på Torggatas inntrykk og endringspotensiale.

7.3.6 Næringslokalenes innflytelse

På samme tid som den fysiske opprustingen av gaten påvirker utviklingen av handlegateansamlingen, har også bygningene i gaten sin egen kraft som former endringspotensialet til handlegaten Torggata. Som blant annet Jacobs mfl. (2012) påpeker må vi ikke glemme at det fysiske landskapet rundt oss påvirker og former hva som kan skje og mulighetene for endring. Bak den fysiske fasaden stabiliseres de av lover og regelverk som hindrer dramatiske endringer, samtidig som det kontinuerlig foregår små mikroprosesser som sakte men sikkert bryter ned bygningsmassen og skaper behov for oppussing. En bygning er derfor også en bestanddel som endres og kan få ny betydning i gaten over tid. I et kortere tidsperspektiv er det derimot næringslokalenes utforming som blir en viktig faktor med tanke på næringslivet i handlegaten.

"Vi har vært opptatt av at det skal være et veldig urbant preg her, men for mange av de store kjedene så stopper det seg selv, fordi det er gamle gårder med mindre lokaler her. Mange av de store etterspør større lokaler."

Tidligere prosjektleder i Thon Eiendom 2011-2016 til Nettavisen (Braaten, 2015)

Den historiske bygningsmassen i Torggata med sine små lokaler, fungerer som en fysisk friksjon i stedsutviklingen som bidrar til at Thon Eiendom ikke får inn de butikkonseptene de ønsker. I sin frustrasjon over Byantikvaren og Plan- og bygningsetatens håndhevelse av vernevedtaket over gårdene, før gateopprustingen av Torggata, uttalte Olav Thon til Aftenposten i 2010: "*Du får ikke H&M til å leie i slike umoderne lokaler. Resultatet blir fruktbutikk, kebab og pornoblader*" (Hagesæther og Storfjell, 2010).

Slik tilskrives bygningsmassen destabiliserende egenskaper opp mot Thons daværende ønsker for attraktive butikkonsepter, der lokalenes utforming gis en årsaksforklaring til at disse forretningene ikke kan etablere seg i området. Hvordan næringslokalene påvirker hva slags typer aktiviteter som kan etablere seg i gaten finner også Zukin og Kasinitz i deres undersøkelse av handlegater i New York (2016). Da er det interessant å lese Thon Eiendoms markedsføringsside for Torggata publisert etter gateopprustingen: "*Nisjebutikker som VANS, Lee Jeans og Dr. Martens er etablert i gaten*" (Thon Eiendom, u.å.).

Dette er alle å regne som store globale merkevarer som har slått seg ned med sine konseptbutikker inne i mange av de små lokalene. På samme tid eksisterer det mange andre mindre butikker som hverken selger frukt, kebab eller pornoblader. Å referere til disse store aktørene som nisjebutikker er å omforme et begrep som normalt assosieres med uavhengige butikker, til å inkludere det som kalles konseptbutikker; et foretak der en større aktør velger å profilere ett spesielt segment av sortimentet deres.

I Samfunnshuset i Torggata slo Thon Eiendom sammen fire mindre forretninger og åpnet opp en karaokebar i 2017. En tiltenkt nedleggelse av kaféen Café Provence og konditoriet Oslo Konditori i nabobygget var ment å åpne for større konsepter ved å slå lokalene sammen (som jeg vil komme tilbake til senere er dette foreløpig på vent). I Torggata 18 (bilde 2), som eies av et mindre eiendomsutviklerselskap, har utbygger begynt plansak om å gjøre en såkalt skallbevaring av gården og gjøre om hele innmaten (Plan- og Bygningsetaten, 2013). Dagens næringslokaler, som utgjør blant annet en kebabsjappe som har vært der i lang tid, samt frisør, neglesalong og burgersjappe, skal slås sammen og skal i følge utbygger bli til *moderne næringslokaler* (Nord Arkitektur, u.å.). Ut fra tegningene er det skissert til å bli store lokaler med sikte mot større kles- og kioskkjeder. Enn så lenge har bare omgjøringen av næringslokalene blitt godkjent mens boligmassen står fast i planprosessen. Slik returnerer

også plan- og bygningslovens iboende friksjon og treghet til verks i gårdeiernes realisering av sin vilje, samt den generelle kommersielle fortrengingen i området.

I lys av en utvikling der lokalene slås sammen for å åpne opp for nye konsepter, ekskluderer dette dagens leietagere ved å tvinge de ut av lokalene. Hvis gårdeierne ikke allerede har skaffet seg nye interessenter før ombyggingen, vil en slik arealøkning av lokalene mest sannsynlig medføre en høyere leiepris. Dette betyr at hvis de nåværende leietagerne skulle kommet inn igjen ville en mest sannsynlig kjempe mot mer kapitalsterke aktører i kampen om lokaler. En annen utfordring ved denne utviklingen er i bestandigheten ved slike sammenslåinger. En må kunne spørre seg hva som er sannsynligheten for at disse gamle skilleveggene noen gang vil bli satt opp igjen for å eventuelt senere returnere som små, mindre lokaler. Slik kan en tenke seg at små aktører presset ut av bybildet for en lengre tid fremover også. En av de nåværende forretningsdriverne hadde i lag med Thon Eiendom sett på flere lokaler i Torggata og ble også presentert for en løsning der de kunne slå sammen to lokaler for å få de inn.

Intervjuer: "så lokalene påvirker hva som kommer inn?"

Innehaver 1: "Ja - historisk sett så er jo gaten veldig mye små, og så gjør man en del større da - og det betyr jo litt større risiko og større lokaler betyr jo at små gründere vil ha større vansker med å kunne gå inn da - så en får store og tunge partnere inn."

Innehaver 1 (Intervju, feb. 2018)

I lys av denne utviklingen så vedkommende for seg at sentrum vil med tiden bli fylt av fler og fler større områdekonsepter (som Torggata), mens små forretninger vil i større grad måtte forholde seg til bydelene (ibid.).

Som Børrud (2005) bemerker gir høy boligandel en annen form for dynamikk enn et område med stort næringsareal. Gitt den økende urbaniseringen og interessen for å bo sentralt, synes sannsynligheten ytterst liten for at næringsareal som blir omregulert til boligformål i sentrum, under dagens rådende boligdiskurs, vil returnere til næringsformål. I planinnsyn kan det dokumenteres omregulering fra ett næringsformål til et annet, eller til bolig, men ikke andre veien igjen (saksinnsyn Plan- og Bygningsetaten). Selv om det er spekulasjoner må en altså

vurdere om en slik stabiliserende dynamikk også kan gjelde for næringslokaler som slås sammen.

Dette belyser hvordan bygningsmassen kan ha en innflytelse over revitaliseringen, der det heller må sees i lys av å skape friksjon med en destabiliserende effekt fremfor at det medfører fullstendig stopp i utviklingen. Noen av gårdeierne søker også å overkomme begrensingene ved å slå lokalene sammen. Det er gjennom sine eksterne relasjoner, som områdets stedsmyte, interessen for å etablere butikk i sentrum osv., at betydningen av næringslokalenes utforming endres. Ser man bygningsformen i sin helhet kan man sammenligne det med Grünerløkkas byområde som også opplevde et vedtak om vern som førte med seg en stabilitet i form av endringstregghet (Børrud, 2005: 286). Slik jeg snart vil belyse, kan vernevedtaket også forme handlegaten ved at det kan føre til at de mindre gårdeierne må søke etter kapitaltunge aktører for å hjelpe de med å pusse opp fasadene etter Byantikvarens krav. Hva som kommer inn i lokalene er også med på å forme hvem som kommer og bruker tjenestene forretningene tilbyr. Derfor vil jeg nå se mer i detalj på noen av utskiftingene av forretningene og hvordan det former opplevelsen av Torggata.



Skjermdump 2 Perspektiv for hvordan nye Torggata 18 har tenkt å fremstå med moderne næringslokaler (Skjermdump fra: Nord Arkitektur, u.å.).



Bilde 2 Torggata 18 i dag med kebabsjapper, manikyrforretning, frisør og outlet (Bilde: Google Street View mai 2017)

7.3.7 Endringer i handelsstanden

"HVEM lot Starbucks føkke opp Torggata?"

(@antibloggeren, Twitter 2014)

Kommentaren over illustrerer hvordan noen opplever at etableringen av Starbucks i forbindelse med åpningen av den nye gaten, endrer opplevelsen Torggata har for vedkommende. Men det er ikke gitt at det oppstår motstand ved etablering av globale butikkjeder i handlegater (Zukin mfl. 2016). Der det noen steder anses som forsøpling av et område, kan det andre steder tas imot som en forbedring (ibid.). På samme tid har det også vel så mye å si hvem en spør. I Torggata blir åpningen av forretningen for eksempel av enkelte portrettert som symbol på at "*gentrifiseringa*" har kommet til Torggata (Pedersen, 2016), mens på den andre siden har vi da eksempelet fra byråden som proklamerte villig fremutskiftningen av de tidligere butikkene. Går man i gaten i dag kan man ikke betvile at mange av de nye tilbudene oppleves som attraktive for mange mennesker. Som Robbins i min innledning poengterte, så hadde ikke Oslo en Starbucks i 2005. Hva er så medvirkende til at det kom til Torggata i 2014, samtidig med ferdigstillingen av den nye gateopprustingen? Daværende administrerende direktør for Starbucks kunne fortelle til Nettavisen at:

"Torggata er et sted med mye folk og vi ble derfor interessert da Thon Eiendom ønsket oss med i deres prosjekt om å utvikle området"

Adm.dir. Starbucks Skandinavia i Nettavisen (Braaten, 2014a Oslo)

Dette illustrerer hvordan distribueringen av globale drivkrefter også betinges av lokale forhold, og at i denne settingen var det eiendomsselskapet som etterspurte merkevaren Starbucks "*for å bruke det som et trekkplaster til området*" (Intervju prosjektleder 2011-2016, okt 2017; Velle, 2018). For Thon Eiendom er Starbucks slik en ressurs de evnet å mobilisere i sitt forsøk på å reterritorisere stedsmyten etter deres ønske. Bedriftens søken etter å optimalisere lønnsomheten i lokalene får slik den kapasiteten at den endrer stedstilhørigheten for noen av gatens brukere.

I bygget rett ovenfor Starbucks dukket Burger King opp i 2016 til frustrasjon for mange aktører, men denne gangen kom motmobiliseringen også fra de som hadde vært delaktige i ønsket om å skape den nye "trendy" stedsidentiteten. En av utelivsgründerne i Hausmannsområdet og Youngstorget sa til Natt & Dag at Burger King forsøplet området ettersom gaten allerede hadde nok burgersjapper og *"fortjente ikke en plastikkburger i tillegg"* (Imeland, 2016). Men Burger King-filialen fikk tilgang til gaten gjennom en privat familiegård, der det frem til deres ankomst hadde vært en asiatisk restaurant som måtte etablere seg i randen av Hausmannskvartalene etterpå. Familien som eide gården hadde lett etter noen som kunne ha råd til å pusse opp gården etter Byantikvarens krav:

"Vi har arbeidet for å finne en god langsiktig løsning for gården i snart to år. Burger King kom tidlig på banen, og var tydelige på at de ønsker å finne en løsning. Som gårdeier har vi vært opptatt av muligheten for å sette gården tilbake i den stand den fortjener, som matcher den øvrige oppgraderingen vi har sett i gaten. Vi var tidlig i dialog med Byantikvaren, og løsningen med Burger King gjør oss i stand til å etterkomme Byantikvarens ønsker på en fin måte"

Gårdeier til Aftenposten (Sigurjonsdottir, 2016)

Her belyses gateopprustingen som en medvirkende faktor til at gårdeieren ønsket å pusse opp, og illustrerer muligheten for en økning av rasjonalet for investering en slik påkostning kan gi. Vernevedtaket gjorde at gårdeieren hadde en betydelig investeringssum foran seg for å kunne pusse opp bygget, og belyser hvordan antikvariske hensyn kan gjøre at en blir avhengig av å hente storkapital, som Burger King, for å følge opp kostnadskrevende vedtak. Men aktører i nabolaget mobiliserte til protest ved å lage plakater og trykket opp t-skjorter for å uttrykke sin motstand mot etableringen av virksomheten. Nåværende prosjektleder hos Thon for Torggata bedyret til Morgenbladet at dette var en kontrakt de ikke ville inngått, ettersom den ikke passer inn i profilen de søker å rette for gaten (Flatø og Hustad, 2017).

Denne dynamikken viser igjen hvordan utviklingsforløpet i handlegaten fra gårdeiersiden ikke utelukkende kan tilskrives Thon Eiendom alene, der de små gårdeierne har potensiale til å utøve en destabiliserende effekt på selskapets ønsker for byrommet. Men de ulike ønskene for eiendomsutviklingen forsterker i fellesskap til produksjonen av en byromsrevitalisering

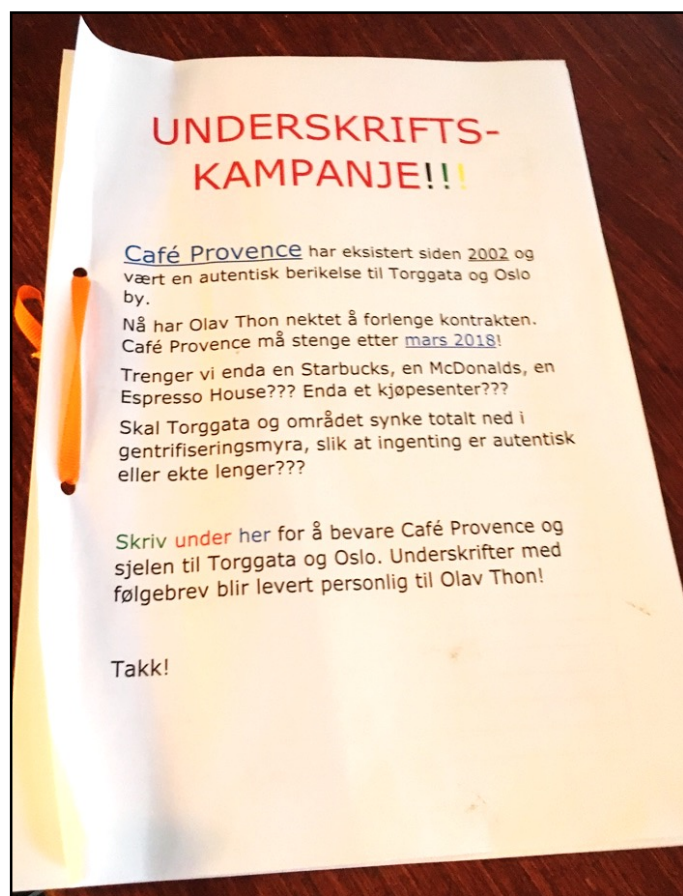
som også inkluderer kommersiell gentrifisering. Underliggende både Starbucks og Burger King (som drives av samme moderselskap i Norge; Umoe) sin etablering ligger et markedsrasjonale, der den fysiske oppgraderingen bidrar til at en anser området som attraktivt å besette.

Dette illustrerer igjen hvordan *smak* opererer som et viktig og ekskluderende verktøy, også for globale aktører. Interessant nok skulle Thons tidligere nevnte "vaskeprosess" rette seg mot for mange gatekjøkken i gaten. Men i dag eksisterer det fortsatt et vell av mattilbud, der nyetableringene inneholder heller eksklusiv mat i form av for eksempel delikatesseburgere og -toast enn kebab. Medfølgende denne endringen er det både en endring i den estetiske markøren, samtidig som prisene for et måltid er høyere (som to toast for 140 kroner i gatens nyeste mattilskudd). Fortsatt finnes det kebabsjapper, men ser vi på gaten i et prosessuelt perspektiv er det å stille seg spørsmålet om eventuelt nye slike forretninger vil kunne etablere seg.

Det er også slik at mange av de eldre forretningene i gaten er eksempler på global utfoldelse i gatestrekket. Café Provence ble etablert i Samfunnshuset i Torggata i 2002 og har hele veien vært drevet av folk fra Algerie som ønsket å skape sitt daglige brød (Innehaver 7, intervju februar 2018). Da de i starten av 2018 fikk plutselig beskjed om at de måtte godta en vesentlig leieøkning eller bli kastet ut, ble det skapt medieoppslag og motmobilisering fra lokale beboere (se bilde 4) om at kaféen var et vel så viktig tilskudd for det sosiale livet i gaten (Høilund, 2018). I mars fikk kaféen, og det lille konditoriet i nabolokalet som skulle blitt slått sammen med kafélokalet for å gjøre rom for en ny bedrift, forlenget leiekontrakten sin allikevel. Dagens prosjektleder var raskt ute i media der disse to ble brukt som eksempler på at Thon også tok et sosialt ansvar for gatens uttrykk (Velle, 2018). Det som derimot ikke fremkom var at denne forlengelsen i utgangspunktet er for ett år, som kaféinnehaveren kunne fortelle (feltsamtale, april 2018). Som jeg har belyst tidligere utspiller kontraktstiden en faktor for investering i egen bedrift og lokaler. Interessant nok mente denne innehaveren at gaten nå var i ferd med å bli grå, og viste spesifikt til hvordan han opplevde at området ble mer og mer lik Bogstadveien (ibid.). Dette er handlegaten som jeg tidligere har sitert den tidligere prosjektlederen på at gaten ikke skulle assosieres med.



Bilde 3 Krysset Bernt Ankers gate og Torggata. Starbucks til venstre og Café Provence med grønne persienner til høyre. (Foto: Lars Petter Klem)



Bilde 4 Underskriftskampanje for å beholde Café Provence (Foto: Lars Petter Klem)

Det er et meget interessant studium i seg selv å stå krysset ved Torggata og Bernt Ankersgate og observere Starbucks og Café Provence som her ligger rett ovenfor hverandre (bilde 3). Begge to blir hyppig besøkt av kunder, men kundene fremstår som forskjellige. Første gang jeg besøkte den algeriske kaféen var den stappfull grunnet muslimer som nettopp var ferdig med fredagsbønnen i nabomoskéen. Her kan en finne både etniske norske og minoriteter i de fleste aldre, mens det jevnt over prates over kaffebordene i et nivå som raskt fyller opp det lille lokalet, og bidrar til et sosialt rom som noen i en kommentar i Aftenposten hevdet var "*en særegen møteplass der ulike folk føler seg hjemme*" (Borchgrevink, 2018). Starbucks på sin side er også en godt besøkt forretning, der en kan spesielt observere mange unge mennesker som benytter seg av kaféen som sitt arbeidslokale. Den høylytte praten fra nabokaféen er byttet ut med et stilrent lydbilde og rolig stemning, der lokalets størrelse også gjør at man kan sitte i fred for seg selv. Disse to konseptene som stammer hver for seg fra flyten av globale krefter tilbyr det samme produktet, kaffe, men gir to helt ulike opplevelser, og fremstår som attraktive for ulike kundegrupper. Til syvende og sist kommer det tydelig frem etter mitt år som hyppig besøkende til Torggata at, uavhengig av stil og utstråling, så fungerer butikkene sosiale rom der fellesskap knyttes og tilfeldige møter oppstår.

Men mens Café Provence nå inntil videre lever på ettårig forlengelse av leiekontrakten, vil Starbucks mest sannsynlig få befeste seg i vesentlig lenger tid. Dette styrker tesen om en gate i en utvikling som rettes og stabiliseres mot en befolkningsgruppe med smakspreferanser som ikke alltid går overens med de som oppholdt seg her tidligere. Men fremfor at tilblivelsen av det nye Torggata utelukkende tilskrives til gårdeierne, må vi i kompleksitetsperspektivet også se på hvordan de mangfoldige bestanddelene i handlegateansamlingen bidrar på ulikt vis til å stabilisere retningen på revitaliseringsutviklingen. Dette er viktig å ha med seg når en skal forstå reterritorialiseringen av handlegaten, der den blir til i et møte mellom forskjellige intensjoner og ønsker for livsutfoldelse i byen.

7.4 Produksjonen av et attraktivt, levende og ekskluderende byrom

Jeg har så langt identifisert og gjort rede for ulike drivkrefter og aktører som virker i handlegaten Torggata. Jeg vil nå prøve å se disse i sammenheng for å si noe mer om hvordan bestanddelene medvirker i produksjonen av handlegateansamlingen og dens videre

endringspotensiale. Samtidig vil jeg avslutte med en diskusjon av det makteoretiske grunnlaget for oppgaven ved å se på hvordan det fortregende elementet rasjonaliseres gitt det økonomiske systemet.

Å se endringene i Torggata gjennom ansamlingsperspektivet gir grep om hvor kompleks en revitaliseringsprosess i en handlegate kan være. Fra sykkelplanen oppstår på 80-tallet formes den av ulike diskursive elementer frem til dens fullverdige realisering i 2014. Nye tanker om byutvikling og oppgradering av det offentlige rom, endringer i forbruksvaner og private aktører som blir med på å investere i sine fasader er alle ulike forhold som er med på å forme gaten. Den kontinuerlige produksjonen av handlegaten Torggata må derfor alltid sees i lys av dets relasjoner til omverdenen, hvilket betyr at gårdeierens evne og mulighet til å påvirke handlegaten må også vurderes ut fra disse omstendighetene. Men som jeg har vist er det også krefter som strammer inn potensialet for hva som kan skje.

Eiendomsretten fungerer som en ansamlingsoperator over handlegaten, der den gir grunneiere vide fullmakter til å styre over sin egen tomt og næringslokaler. En tenkt mulighet til å overstyre denne retten i form av for eksempel offentlig leieregulering, blir da et eksempel på en endring i en bestanddel som har potensiale for å ha en stor påvirkning på resten av ansamlingen. Gjennom oppkjøp av majoriteten av bygningene blir Thon Eiendom en sentralt plassert komponent, der prosjektlederens ønske om å endre stedsmyten har en effekt på hvilke typer forretninger som kommer inn. Gjennom mobilisering av konsepter for å endre stedsmyten, har Thon Eiendom hatt en vesentlig innflytelse på gatens uttrykk og opplevelse. Samtidig har dette medvirket til å stabilisere gateløpet i en lokal versjon av Zukin mfl. (2016) sin tese om revitaliseringsstrategier som presses til kommersiell gentrifisering. På samme tid må denne evnen til å ha innflytelse over byrommet sees i et historisk-kontekstuellet perspektiv (McGruik mfl, 2016). For prosjektlederens satsing og evne til å påvirke Torggata må ses i lys av hvordan gaten hele tiden påvirkes av sine omkringliggende omstendigheter.

Gitt gatens sentrale beliggenhet mellom sentrum og Grünerløkka, forelå det et endringspotensiale sett opp mot omkringliggende markedsverdi på sentrumsområder. Prosjektlederen for Thon Eiendom bemerket også hvordan området sentrale plassering var utgangspunktet for Olav Thons oppkjøp på 80-tallet, ettersom han anså det som et økonomisk

lønnsomt prosjekt å investere i (uttalelse tidligere prosjektleder i Hymer, 2013). I lang stund evnet derimot ikke selskapet å utnytte tomtene i et økonomisk perspektiv, hvilket belyser igjen at maktpotensialet til slikt eierskap til enhver tid er betinget av omstendighetene. Ved Thon Eiendoms aktive innsats i styringen av næringslokalene som begynte like før opprustingen, i samspill med det offentlige fornyelsesprosjektet, ble krefter forent som fungerte som drivere for revitaliseringsprosessen. En må ikke glemme at det også eksisterte menneskeliv og handel i gaten før oppgraderingen, der den var, og fortsatt er, en gjennomfartsåre i byen. Men det daværende næringstilbudet og bylivet ble ikke ansett å imøtekomme det attraktive byromselementet som en etterspurte (Oslo Kommune, 2005a). Samtidig anså Thon Eiendom den daværende butikksammensetningen til å være destabiliserende for å øke interessen for deres lokaler.

Det er fristende å si at dette er en offentlig-initiert og ønsket gentrifiseringsprosess, slik Hagemans mfl. (2016) gjør om revitaliseringen av Javastraat i Nederland. Men på samme tid kan man si at prosessen har blitt initiert fordi de private ikke har realisert oppussing av sine eiendommer. Dette på grunn av blant annet et manglende markedsrasjonale for å vedlikeholde bygningene etter vernekravene. Det offentlige besitter heller ingen realistiske virkemidler som kan overstyre denne eiendomsretten, ettersom ekspropiering er en særdeles lite ønsket politisk utvei per dags dato. Derfor blir en nødt til å handle ut fra markedets premisser. Fremfor å jakte 'skyld' for utviklingen, hvilket uansett ikke kan gi et entydig svar (Tonkiss, 2014), er det kanskje heller mer nærliggende og interessant å vurdere hvordan disse forholdene påvirker hverandre og former i fellesskap byrommet Torggata.

Gjennom å besitte en majoritet av eiendommene har Thon Eiendom evnet å bruke de endrede omstendighetene til å aktivt styre revitaliseringen av handlegaten Torggata. På samme tid må en ikke glemme at det er prosjektlederstillingen som for tiden råder over Thon Eiendoms lokaler i gaten. Dette poengterer hvordan Thon Eiendoms ønsker og visjoner for Torggatas utvikling hele tiden må ses i lys av hvem som besitter denne posisjonen. Dermed blir også byrommets utvikling et personavhengig element. Og det er kanskje i denne avdekningen jeg finner ansamlingsperspektivet mest interessant, ettersom en får et perspektiv på hvordan enkeltbestanddeler kan ha en vesentlig innflytelse over en ansamling.

Opp mot Thon Eiendoms portefølje i Torggata, fremstår det også som at de mindre private gårdeierne har potensiale for påvirkning til å skape endringer i Torggatas videre utvikling. Slik som Burger King kom inn mot Thons ønsker for "trendgaten", er det også interessant å følge hvordan Torggata 18 kommer til å realisere sin boligmasse. Der Starbucks og utelivsstedet Crow Bar ble mobilisert som ressurser for å endre området stedsmyte, kan også andre forretninger fungere som åpninger for nye stedsfortellinger. Men gitt det økte markedsrasjonalet er det å forvente at nyetableringer vil hovedsakelig sentreres rundt aktører som har mulighet til å betale høye leiepriser. Noen av innehaverne mente at det bare er snakk om tid før østre delen av gaten ville bli som den mer kjedebaserte vestre, samtidig som de bemerket at de håpte en ville klare å unngå det. Ved at gårdeierne kan holde ute de konsepter de ikke ønsker, blir det nettopp beslutningene tatt på styrerommet som får sterk innflytelse over hvordan handlegaten utformes og hvem som får tilgang her. Slik kan det ha en forsterkende effekt på fortrengingen av ressursvake grupper og aktiviteter som har fått livnære seg i disse såkalt 'ugunstige lokalene'. Med andre ord besitter de små, private gårdeierne et potensiale til å destabilisere Thon Eiendoms ønsker for gaten, men gitt det nye markedsrasjonalet vil handlingene til begge disse mest sannsynlig medføre stabilisering rundt kommersiell gentrifisering.

Overliggende hele utviklingen ligger en satsing på sentrumsbyrommet i et miljø- og konkurranseperspektiv fra offentlig hold, samtidig som det er fokus på utvikling av et attraktivt byområde der man kan få inntrykk av at den urbane livsstil sidestilles med konsum (Zukin, 1995). Handlegateansamlingen påvirkes av denne satsingen illustrert gjennom nye kommersielle tilbud som blir valgt ut for å tiltrekke "unge og urbane" handlende, med økonomi og ressurser til å benytte seg av de nye kommersielle fasilitetene som er lagt for å møte deres smak (Lees, 2003). I det positive maktperspektivet som er lagt til grunn i denne oppgaven (Dovey, 2010) kan en forstå domineringen, i form av for eksempel fortrenging, som en kapasitet ved ønsket om å realisere sin vilje. Slike ønsker kan være butikkeieren som ønsker å bidra til en bedre sykkelkultur i landet eller de som ønsker å tilby et litt annerledes motetilbud i byen. Dette belyser Mitchell (2003) sin idé om at alle byrom inneholder eksklusjonsprosesser, der *makt til* kan medføre *makt over*, uten at det nødvendigvis har vært intensjonen.

De symbolske markørene kan derfor både være en attraktiv og ekskluderende egenskap samtidig. Thon Eiendoms trendsatsing medfører en endring i ansamlingen som påvirker ulike deler av befolkningens konseptualisering av den. En ansatt i den lokale bydelen som tidligere jobbet mye i gaten, og likte gaten som et handlestrøk, kunne fortelle at "*å dra til Torggata var litt som å være turist i egen by, nå må jeg til Grønland for å få den opplevelsen*" (feltsamtale juni 2017). Den stedssansen som hennes referansepunkt fant attraktivt, hadde nå blitt mikset i en ny retning som gjorde at hun måtte bevege seg til nye steder.

Interessant nok er det jo fortsatt flere representanter av det gamle næringslivet; det er fortsatt frukthandel med utsalg på gaten og kebab tilgjengelig. Men som DeLanda mfl. (2006) påpeker så har en ansamling også en innflytelse tilbake på sine bestanddeler, og operer slik sett også som aktører i seg selv (Hillier, 2015). Med andre ord så har Thon Eiendom, i kraft av sin koordinerte mobilisering for å endre Torggatas stedsmyte, evnet å også å ha en innflytelse over hvordan butikkene, byrommet som helhet oppfattes. Dette illustrerer også hvordan vi må huske at det offentlige rommet Torggata er mer enn bare selve gateløpet. Dets liv og vesen formes i sammenkoblingen mellom mennesker og de mulighetene til livsutfoldelse som bygningene tilbyr. Og bygningene i Torggata er drevet av private virksomheter. Dette viser hvordan handlegater som offentlige rom også er privat forvaltet, og belyser hva slags kapasitet for kontroll over byrommet grunneierskap kan gi. Samtidig gir det et bidrag til Andersen og Skrede (2017) sin bemerkning om hvordan private aktører er mektige aktører i byutviklingen. Som i Torggata syner det seg at eiendomsretten sørger for at konsolidering av eiendomsmasse også er en konsolidering og sentralisering av maktpotensiale over byutviklingen. Det er allikevel viktig å bemerke at denne muligheten til å utnytte disse ressursene først ble mulig gjennom handlegatens eksterne relasjoner, som ønsket om å bo i sentrum, politisk ønske om attraktiv byromsoppgradering eller et nytt trykk i sykkelpolitikken.

Ut av disse handlingene produseres et byrom som politikerne kan markedsføre som *attraktivt* og *levende*, samt en konkurrent til kjøpesentere og nettbasert handel. Torggata fungerer derfor videre som en ressurs som kan mobiliseres for å markedsføre den attraktive byen og dens sykkelpolitikk. I gjennom mange av byutviklingskonferansene jeg har vært på er det nemlig ikke sjelden et bilde av det nye Torggata dukker opp for å illustrere nettopp dette. Samtidig blir gårdeiere gitt muligheten til å realisere et økonomisk potensiale, der mekanismer

som planprosess og lengden på leiekontrakten gir et foreløpig variert bilde. Som en oppstående begivenhet av disse handlingene får vi også et byrom som er ekskluderende. De ressursene som tas i bruk for å oppnå det attraktive og levende, utestenger de som foretrakk hva det gamle byrommet hadde å tilby eller at deres butikkonsept ikke ble ansett som bra nok. Omveltningen i type forretninger endrer slik inntrykket og opplevelsen av handlegaten som helhet. Slik Zukin mfl. (2016) bemerker er det da ofte til fordel for middelklassen at disse revitaliseringsprosessene utfolder seg, og det må også kunne sies å gjelde Torggata. Det sosiokulturelle mangfoldet som kommunedelplanene ønsker å opprettholde, blir slik et offer for denne attraktive satsingen. Det er interessant hvordan tiltak med utgangspunkt i å skape en mangfoldig miks av inntrykk og mennesker gjerne ender med å skape nye skiller i byene (Tonkiss, 2014: 87). I dette kommer smaksbegrepet inn som et viktig element for produksjon av makt og stabilisering av retningen på revitaliseringen, der spesielt Thon Eiendom søker aktører som samsvarer med deres rådende oppfatning av ønsket profil for handelsstrekket.

Denne styringen av byrommet illustrerer Doveys poeng om at et sted aldri er nøytralt. Jo sjeldnere vi stiller spørsmål ved maktutøvelsen i byrommet, jo mer effektivt får disse kreftene virke. Det er dette han kaller *the complicitous silence of place* (Dovey, 2008:2; Dovey, 2010:28). Torggata blir representert gjennom et selektivt utvalg bilder og slagord for å tekkes én bestemt kundegruppe. Dette er en utfordring som også Bergsli og Hanssen (2017) bemerker; der attraktivitet blir et rasjonale for en byutviklingsmodell som skapes for en bestemt konsumentgruppe fremfor en bred offentlighet. Som her ender dette attraktive rommet å ende opp med å kobles mot en kjøpesterk og såkalt urban gruppe mens mange av gatens tidligere brukere kobles ut. Ikke nødvendigvis gjennom intensjon, men ved at tilbudene *de* anså som attraktive nå er borte. Den mest markant, destabiliserende faktoren blir da de gårdeierne som fortsatt leier ut til de gamle næringsbedriftene. Men disse responderer også på endringene og tilpasser seg den nye virkeligheten. Men på bakgrunn av egne forutsetninger for innsats i områdeutvikling, synes det at de besitter en tregere responstid på kontekstuelle endringer.

I den topologiske maktforståelsen kan en få et grep om hvordan Thon Eiendoms løsninger i områdefornyelsen fremstår som attraktive i jakten på å revitalisere byområder, og at de derfor også har en større sannsynlighet for å reproduseres i andre omstendigheter. Som jeg vil belyse

mer i mitt avsluttende kapittel, blir Starbucks brukt igjen av Thon Eiendom i naboområdet Grønland for å berede dette byrommet. Disse økonomiske oppgraderingene bidrar til det mange anser som tryggere byrom, hvilket gjør det lettere å søke etter disse løsningene kontra å gå i grep med mer diffuse sosiale utfordringene eller som krever høy offentlig innsatsvilje.

Allens tilnærming til å spore makt i form av mobilisering av ressurser, lar oss se hvordan Torggatas muligheter for videre utvikling stabiliseres gjennom handlinger i møte med den realiteten aktørene har foran seg (Allen, 2011a). Det må argumenteres med at dette perspektivet er nyttig, ved at den lar oss se hvordan ressurser har et potensiale til å benyttes til fordel for en ønsket utvikling. Men der den fokuserer på handling gir den ikke like god måte til å se på hvorfor handling *ikke* oppstår. Og det er her denne teoretiske maktinngangen har utfordringer, ettersom en ikke får et grep om *avmakt*; altså i dette perspektivet uteblivelse av mobilisering. I en relasjonell forståelse kan man avfeie det med at aktørene ikke har evnet å tilkoble og jobbe sammen hverandre. Men samtidig kan det eksistere ansamlinger som i kraft av sin eksistens produserer avmakt, slik som den lovfestede eiendomsretten som gjør at folk *aksepterer* en utvikling på tross av deres ønsker, at politikerne vegrer seg for å gå imot gårdeiere eller bare *følelsen* av at det er de rike (eller andre maktposisjoner) som bestemmer. Ikke minst kommer dette til syne i diskusjonen om hvordan fortrenning av laverestilte sosioøkonomiske grupper rasjonaliseres:

"Så at det skjer gentrifisering av et område som blir pusset opp blir mer attraktivt og at det kommer inn andre butikker enn det som var der før - det er jo en del av naturen, altså sånn systemet er - hele økonomien er lagt opp sånn. Blir et område pusset opp og folk får et bedre bilde av et område, så stiger prisene og du får inn andre ting; nå har Torggata blitt langt mye mer enn mobilbutikker og grønnsaksbutikker, og det synes jo jeg er positivt.

For Oslo er såpass stor og mangfoldig, så det at vi mister mangfoldet ved at enkelte gater som har vært ganske shabby blir bra, det klarer jeg ikke å se at er et stort problem"

Bystyrepolitiker Venstre (Intervju, mars 2018)

I denne rasjonaliseringen virker det å ligge en grunntanke om at fortrenging av mennesker må anses som en naturlig prosess gitt det markedsøkonomiske systemet. I intervjuet med prosjektlederen i Levende Oslo, bemerket han hvordan bevaring av små forretninger på tross av markedskreftene kan anses som en form for "radikal konservatisme". Deretter fulgte han opp med en vurdering av hvorfor nettopp de private eiendomsutviklerne må anerkjennes som en viktig del av byens utvikling:

"Eiendomsutviklere kan byutvikling bedre enn kommunalt ansatte (...) hvordan eiendommen skal utvikles for å få det og det bylivet, de og de virksomhetene - det bør ikke kommunen drive med, kommunen bør heller ikke synes noe om det - det er ganske viktig. Det er liksom markedet og folket."

Prosjektleder for Levende Oslo (Intervju, juni 2017)

I et ansamlingsperspektiv kan en si at denne rasjonaliseringen er en bidragsgivende kraft og stabilisator for byfornyelse som medfører fortrenging, ettersom det kan gjøre det vanskeligere å mobilisere imot. De virkemidlene som benyttes for å skape disse rommene er det som identifiseres som de globale verktøyene som medfører kommersiell gentrifisering (Zukin mfl., 2016). Slik prosjektlederen fremhevet at det er forholdet mellom markedet og folket som må bestemme hva som skal være i butikkene, kan det nevnes at frihet til å velge gjerne blir frihet for de som har råd til å si nei (Sager, 2009). Det synes som om det offentlig-private samarbeidet innebærer at ujevn sosial fordeling normaliseres som en "*naturlig*" effekt av nye økonomiske realiteter (Bergsli, 2005: 93). Øyensynlig blir det da slik at så lenge det skapes et folkeliv er det ikke så viktig med spørsmålet om hvilke befolkningsgrupper som er representert i denne menneskesamlingen. Som jeg har nevnt tidligere er det viktig å huske at alle byrom er åsteder for eksklusjonsprosesser (Mitchell, 2003), og derfor er det viktig med en påminnelse om at den attraktive og levende satsingen også innehar disse elementene. På grunnlag av dette argumenterer jeg for å forstå endringsprosessene fra 2002 frem til i dag som produksjonen av Torggata som et attraktivt, levende og ekskluderende byrom.

Ettersom vernevedtakene holder i fasadene stabile, eierstrukturen sentrerer seg rundt én aktør og vi enn så lenge ser en fortsatt sterk trend mot et ønske om å bo i byene, er det betimelig å bemerke at det store endringspotensialet som forelå i revitaliseringsøyemed kan

tenkes å være utnyttet. Dette betyr ikke at det ikke vil være endringer i ansamlingen Torggata fremover, men en tilbakevending til forretninger med et lavere priset innslag fremstår som lite sannsynlig gitt dagens etterspørsel etter å bo og konsumere sentralt. Dette må også sees opp mot at Hausmannsområdet som bosted også har vært med på den økonomiske trenden i form av prisstigning, og påvirker i den form av at det er sannsynlig å tro at de menneskene som skulle ønske å etablere butikker i sitt lokale nabolag selv nå vil være en del av den gruppen som etterspør dagens tilbud i Torggata. Gitt eiendomsretten som hindrer særlig påvirkning fra politikere og offentlige, er det nettopp kanskje omveltninger hos gårdeierne selv som kan fungere som omveltende katalysatorer for videre endring. Dette viser til en demokratisk problemstilling ved den byutviklingsmuligheten en samlet eiendomsmasse kan ha over byrommet.

8 Avslutning

8.1 Konklusjon

Denne oppgaven har forsøkt å belyse hvordan gårdeierstruktur kan påvirke revitaliseringsprosesser av byrom, der en forening av offentlige og private krefter sammen kan bidra til hvordan de utvikles. Denne oppgaven har derfor prøvd å avdekke på hvilken måte gårdeiere kan utøve innflytelse over utviklingen av et byrom ved å inneha eiendommer der. Nettopp ved å se på hvordan gårdeierne har handlet i takt med oppgraderingen, har en fått et bilde av gårdeiernes potensiale til påvirkning over byutviklingen og hvordan dette også former det sosiale livet her. Med Thon Eiendom i førersetet hva gjelder eierskap i Torggata, kan en også belyse hvorvidt en konsolidert eierstruktur kan påvirke byrommets utviklingsforløp.

På bakgrunn av analysen som er fremlagt ønsker jeg da å svare på oppgavens problemstillinger:

(1) Hvordan påvirker gårdeierstrukturen revitaliseringen av Torggata

Analysen har vist at ved å eie eiendommer i Torggata blir gårdeiere sett på som viktige aktører for planleggere og politikerne å ha med seg i arbeidet med områdefornyelsen. Selv om sykkelprosjektet aldri ble fullstendig oppgitt, påførte derimot næringslivet i gaten betydelig treghet i realiseringen av prosjektet. Først da planen ble oppgradert til et revitaliseringsprosjekt, med vekt på en attraktiv byromsoppgradering, ble prosjektet gjennomført med bidrag fra de private gårdeierne i form av oppussing av deres bygårder. Det underliggende her er en eiendomsrett som sørger for at politikere kan bli avhengige av å finne tiltak som sørger for at de som eier tomtene vil være villige til å investere i fellesskap for en byromssatsing.

Den samlede gårdeierstrukturen til Thon Eiendom påvirker utviklingen av handlegaten Torggata, ved at en ved å eie mange eiendommer i et område, har potensiale til å fungere som en fasilitator eller bremsekloss for endring. Da Thon Eiendom først ble med på gateopprustingsprosjektet, opplevde planleggerne dette som en meget gunstig aktør å ha

med seg. Samtidig må det nevnes at selskapet hadde strittet imot selve sykkeltilretteleggingen, og derfor tidligere hadde mobilisert mot og bidratt til treghet i realiseringen av planen. Dette viser at hvorvidt en konsolidert gårdeierstruktur kan anses som gunstig for offentlige interesser, vil være kontekstuellet betinget ut fra den rådende politiske vilje og samfunnstrender. På samme tid betyr dette at gårdeierstrukturens potensiale for påvirkning også er kontekstuellet.

I denne utviklingsprosessen har gaten også begynt å følge en lokal variant av Zukin mfl. (2016) sin tolkning av globale revitaliseringsstrategier. Selv om Torggata kan fremstå som unik i lokal sammenheng, deler den en utviklingsbane som kan gjenkjennes i mange andre byer. Men ser en på gaten i dag, er det forskjeller mellom hvordan gårdeierne velger å forvalte sine tomter. For de små gårdeieraktørene tar det lenger tid å respondere på det nye rasjonale, ettersom de må hente inn kapital, og mange opererer med lange leiekontrakter. Ved å inneha mange av eiendommene i gaten, og i kraft av å være et profesjonelt eiendomsselskap, besitter Thon Eiendom derimot nettverk og tilgang til kapital og bedrifter som de ønsker å lokke til gaten. Deres uttalte mål har vært å kjøpe opp mange bygninger i et område, for slik å kunne ha en definerende effekt på Torggata. Når så prosjektlederen for Thon henter inn inspirasjon fra et handleområde i London, kopieres løsninger fra den globale scene. Dette illustrerer den globale revitaliseringsverktøykassen Zukin mfl. (2016) skriver om. For byutvikling generelt belyser dette hvor viktig det er å ha med seg *hvem* gårdeierne er, og hvilke interesser de representerer.

Samtidig gir stort eierskap et potensiale for å kunne medføre store omveltninger i byrommet. Selv om Thons nåværende prosjektleder har uttalt til avisen Vårt Oslo at "*det er Thons ønske at Torggata skal være noe annet enn et kjøpesenter*" (Velle, 2018), er det nettopp det det fremstår som. I realiteten kan det synes å være snakk om en omforming av kjøpesenterkonseptet i form av å profilere et større område for handel, ettersom en kjøpesterk og urban gruppe anser det som attraktivt å bruke penger i slike områder. Løsningene fra kjøpesenterdrift, hvor eier spesifikt velger hvilke butikker og konsepter som skal få butikkplass, benyttes i gatesammensetningen selv om det utad kan fremstå som noe annet. Som følge av etterspørselen etter utvikling og benyttelse av sentrumsområder, er nå byrommet Torggata i stor grad priggitt den til enhver tid sittende prosjektlederen hos Thon

Eiendom og preferansene til dem som sitter på styrerommet. Dette belyser hvordan byutvikling, i stor grad, kan påvirkes av personlige preferanser hos noen få. Det offentliges adgang til å intervenere er da for eksempel gjennom reguleringer, møter og samarbeidsorganer. På samme tid er det ikke gitt at de ønsker å intervenere, all den tid man som planleggere eller politikere ser nytten av å ha en så stor aktør å jobbe i fellesskap med. Dette kan for eksempel være ved at de med sin profesjonelle utviklingsdrift evner å skape det man anser som attraktive og levende byrom. Derfor vil jeg påstå at de eiendomsrettslige betingelsene medfører at det som er en konsolidering av eiendomsmasse, også er en konsolidering og sentralisering av maktpotensiale over byutviklingen.

Men selv om en forent eiendomsaktør kan være en ressurs for politikere å spille på lag med i byutviklingen, er det også viktig å ha et kritisk blikk på hva det kan ha å si for områdets tilgjengelighet for ulike sosiale grupper. Det er derfor naturlig å dvele ved den andre problemstillingen:

(2) Hvordan påvirker dette den sosiale tilgjengeligheten til Torggata?

I oppgaven har jeg vist at gårdeierstrukturen har medvirket til en omveltning av Torggata, der en stor del av tidligere handelsstand har blitt byttet ut for å imøtekomme Thon Eiendoms ønsker for byrommet. Dette påvirker den sosiale tilgjengeligheten i form av at flere av de som bedrev butikk her før, nå har måttet vike til fordel for andre konsepter. Dette former videre det sosiale livet i handlegaten på den måten at de handlende som før fant det gamle tilbudet attraktivt, nå kan måtte søke andre steder. Samtidig må en ikke glemme at byrommet nå tiltrekker seg mange nye forretninger og mennesker som ikke fant det attraktivt før. Hvis en ser på folkemengden som bruker gaten kan det være vanskelig å argumentere for at prosjektet ikke har vært en suksess. Men overordnet det hele er et gjenkjennelig tegn i globale byer at byrommet beredes for en middelklasse som søker seg tilbake til byene (Zukin, 1995; Zukin mfl. 2016). Gårdeierstrukturen har her hatt en vesentlig innflytelse i prosessen, der Thon Eiendom som profesjonell aktør har evnet å mobilisere til en slik endring i et raskt tempo. Det er derimot ikke gitt at en mer fragmentert gårdeierstruktur i det lange løp ville gitt en annen utvikling, all den tid markedsrasjonale virker å være en drivfaktor i denne fortregningen av bedrifter. Men enkeltaktørene som fortsatt holder på sine gamle leietakere, vitner om at en

fragmentert gårdeierstruktur kan medføre en annen næringsdynamikk og utvikling av handlegaten.

I lys av dette blir det tydelig at det attraktive aspektet ved bypolitikken kan gå på bekostning av idealet, og kommuneplanenes intensjon, om et sosiokulturelt mangfold, ettersom offentlig-privat samarbeid må basere seg på en logikk ut fra markedsrasjonale og profitt. På samme tid har oppgaven også illustrert at det ikke nødvendigvis er slik at den politiske interessen for dette nødvendigvis er til stede, enn så lenge en anser at det ikke er mulig å ivareta disse hensynene ut fra det økonomiske systemet og eiendomsretten som råder. I jakten på det attraktive rom blir det nettopp bruk av markedsrasjonale som fremstår som det mest plausible verktøyet politikerne kan øyne for å motvirke forfall. Og i dette beredes grunnen for kommersiell gentrifisering, og former den sosiale tilgjengeligheten til byrommet. Byrommet er fortsatt fysisk tilgjengelig for mennesker, og dens funksjon som gjennomstrømsåre mellom bydeler må ikke glemmes. Men byrommets opplevelser som det tidligere butikklivet kunne tilby har blitt byttet ut med et annet.

Derfor virker den attraktive satsingen å gå på bekostning av de som brukte gaten før. I Torggata har jeg identifisert ekskludering i revitaliseringsprosessen konkret ved at en: 1) ikke får fornyet leieavtalen sin på grunn av at konseptet en forretning innehar ikke samsvarer med det gårdeierens ønsker for sine lokaler, eller gatens ønskede profil, 2) opplever at leieavtalen økes såpass mye at en ikke klarer å justere seg etter den nye satsen, 3) byromsprofilen ikke samsvarer med ens egne betraktninger av hva som fremstår som inviterende og attraktivt. Samtidig reduseres tilgjengeligheten for foretak som ønsker å etablere seg hvis de ikke anses å følge smaksnormen. Og den økte interessen for området kan bety at nye forretningsaktører kan tilby høyere husleieinnbetalinger enn de mindre kan, hvilket skaper et økt press på de gjenværende små, forretningene. Denne lokale revitaliseringen viser derfor flere likhetstrekk med andre revitaliseringsprosesser globalt, i form av at de til syvende og sist medfører en form for kommersiell gentrifisering.

different strategies borrowed from the toolkit to promote local shopping street turn out to yield the same results: a globally recognizable pattern of commercial gentrification. (...) in either case, in every city, local actors 'package' the local shopping

street in remarkably the same way. Yet they call this globally recognizable package 'local character'

(Zukin mfl., 2016: 21-22)

Ut fra driften av Torggata kan en se en næringsdynamikk som bærer et markant utskiftningstempo. I tråd med tilgang til Thons nettverk brukes de konseptene som de til enhver tid anser som passende, ut fra firmaets oppfattelse av hva som er riktig type forretning og deres symbolske egenskaper. De har et potensiale for en mektig påvirkingskraft over bygningene og deres innhold, og gjennom utvelgelse av typer forretninger påvirker dette også stedssansen og byrommets fremtreden. Det er slik en kan si at de symbolske markørene også innehar kapasitet til å fungere som ekskluderende (Bodnar, 2015). Ved å eie et stort antall eiendommer i et område kan de være viktige brikker i å definere byrommet slik de ønsker.

I dette er det symbolske markører og tilrettelegging for et urbant og konsumsterkt publikum som vektlegges. Slik kan en forstå revitaliseringsprosessen av Torggata som bygget på private interesser som skaper estetisk fine byrom. Det virker som en vektlegger ivaretagelse av vernede bygninger på bekostning av noen former for sosialt liv (Atkinson, 2003b). Samfunnsgeografen Per-Gunnar Røe (2015) bemerker at den attraktive byutviklingsmodellen gir forskjellig tilgang til byrommene, og den derfor må vektes mot idealer som medborgerskap, solidaritet og fellesskap. For å følge opp dette, og i etterlevelse av Zukin (1995; 2009), må jeg presisere viktigheten av å stille seg spørsmålet om *hvem* denne attraktive satsingen retter seg mot, og om vi som samfunn kan akseptere den sosiale fortrengheten vi observerer i attraktivitetens navn. For hvem sin definisjon av attraktivitet følger vi egentlig? I Torggata virker det slik at idealet om en demokratisk byutvikling har måtte gå til spille til fordel for attraktive byrom. Jeg vil derfor avslutte denne konklusjonen med å sitere et utsagn fra et byutviklingsseminar der Torggata ble brukt som eksempel på revitalisering:

"Torggata har blitt veldig fin, men den har jo blitt gentrifisert"

Leder for Plan- og Bygningsetaten i Oslo (Byutviklingsseminar, 9. mars 2018)

8.2 Byen og gårdeierne

Formålet med denne oppgaven har vært å vise hva slags påvirkning en stor eiendomsaktør kan ha over byutviklingen. For å belyse dette har jeg holdt meg strengt til det som har holdt seg til Torggata og næringsutskiftingene der, men dette gårdeierperspektivet er også nyttig hvis en retter øynene litt opp fra denne gatestumpen. Jeg vil derfor se litt utover, og etterpå avslutte med noen drøftinger om den videre sentrumsutviklingen i Oslo.

Der jeg har hatt blikket festet på Torggata og innsatsen der, har Thon Eiendom også forsøkt å forsterke sin retting av gaten gjennom de omkringliggende eiendommene de har. I en pressemelding fra 2015 kan en lese at de skal bygge over 100 leiligheter i Hausmannskvartalene som skal brukes til utleie (Thon Eiendom, 2015c). Selv om Planprogrammet for Hausmannskvartalene etterstreber en ønsket boligutvikling til fordel for familier og stabilitet (Oslo Kommune, 2005a), begrunner selskapet utleiesatsingen ut fra handelslivet i gaten.

"Thon Eiendom jobber med flere utleieprosjekter i området. Dette bidrar til et bedre miljø og marked for både handel og servering i Torggata."

Pressemelding (Thon Eiendom, 2015c).

Det er ikke bare i Hausmannskvartalene at en finner eksempler på hvordan selskapet kan være en viktig del av den lokale byutviklingen. Interessant nok foreslo Thon Eiendom i mars 2018 at de kunne tilby kommunen å leie det offentlige arealet i Torggatas nabogate Brugata i bydel Grønland, for å kunne sette ut egne vektere for å holde orden der (Linstad, 2018). Brugata er det nåværende tilholdsstedet for Oslos åpne narkotikaomsetning, og skaper utfordringer for den nye middelklassesatsingen de ønsker å berede for. Strategien bærer mange likhetstrekk med strategien de brukte i Torggata, der de i Brugata eier samtlige eiendommer. Mens sykkeltilhengere bruker Torggata som en ressurs for å fremme hvordan sykkel kan prioriteres fremfor bilister i sentrumssatsingen, benytter Thon Eiendom seg av andre kapasiteter av fornyelsen for å bidra til utviklingen av flere områder de besitter eiendom. Dette blir belyst i en stedsanalyse av Grønland som ble utarbeidet av Arbeidsforskningsinstituttet i 2017, der de intervjuet området prosjektleder i Thon Eiendom:

"Nå så de for seg [Thon Eiendom] det samme i Grønland som hadde skjedd i Torggata. Kort sagt betydde det skritt for skritt bytte ut det som nå ligger i næringslokalene og så få inn flere tilbud til middelklassen, restauranter og Starbucks i Grønlandsleiret 1. (...) målet var å trekke flere folk inn til Grønland på et område som "trekker unge, urbane mennesker"

Stedsanalyse Grønland (Brattbakk mfl., 2017)

Det er også tydelig at flere selskaper har oppfattet byutviklingsmulighetene som eksisterer i slikt eierskap. Nærmere Karl Johan kjøpte det britiske investorselskapet Meyer Bergman en eiendomsportefølje av norske Søylen Eiendom til en verdi av over 5 milliarder kroner (MeyerBergman.com, u.å.). Området profileres i dag som Promenaden Fashion District og satser spesifikt på å tilrettelegge for luksusmarkedet. Der jeg innledningsvis i oppgaven siterte Robbins (2005) på at forretninger som Starbucks og Gucci var fraværende, er det MeyerBergman som har tatt med seg Gucci fra sin næringsportefølje og latt de etablere seg i byen. Dette gjenspeiler den flyten av kapital som opererer på det globale markedet, og som gjennom store tomteeierskap også vil kunne ha en avgjørende rolle for hvordan Oslos byområder utvikles.

I Oslo utgjør sentrum et midtpunkt mellom byens øst og vest, og kan slik anses å ha en funksjon som et tilfeldig møtested mellom alle byens beboere. Da kan det argumenteres for at vi bør jobbe mot et ideal om et sentrum med et tilbud for alle. Jeg viste til den ene butikkeieren som trodde det var bare et spørsmål om tid før sentrum ville fylles av store gatekonsepter (som Torggata), mens de små, individuelle forretningene vil heller måtte holde seg til bydelene. Prosjektlederen for Levende Oslo omtalte det å ønske å bevare butikker som en form for "*radikal konservatisme*" (intervju, juni 2017), og det kan anses som en riktig påstand i form av at en skal regulere bevaring av noe som er en del av markedet. Hele det teoretiske rammeverket for denne oppgaven handler jo nettopp om at alt er i endring, og der spesielt en handlegate, og dens butikker, er bygget på prinsippet om konkurranse og nytten av å hevde seg for å overleve. Men på samme tid representerer de store kjedene en form for kapital som de små vanskelig kan kjempe mot. Det er forskjell på at en butikk må legge ned fordi driften er dårlig, og at en aktør med stor økonomisk kapital kan presse ut nåværende forretning fra sitt lokale ettersom de kan tilby helt andre leieinntekter. Så hvordan skal en sørge for at

sentrum kan opprettholde et variert næringstilbud gitt en økt markedsinteresse for disse sentrale områdene? I Torggata anså den tidligere prosjektlederen en nytte i nettopp disse små, individuelle forretningene, og dette er i og for seg en farbar retning å spille på lag med. Men etter hans slutt i Thon Eiendom har ikke utviklingen pekt mot *fler* nisjeforretninger, snarere tvert imot. Så lenge en byutvikling blir så personavhengig vil det alltid være sårbart for endringer.

Hvis det skal være et ønske om å opprettholde muligheten for felles tilstedeværelse av byens ulikheter, må derfor det offentlige anerkjenne det sosiale livet de små butikkene kan bidra med. Slik jeg har belyst bør man i det minste også være var på å hvordan man åpner opp for å slå små lokaler sammen, ettersom det er kanskje i de små og "ugunstige" lokalene den lille resten av det uavhengige fortsatt kan få leve i byens sentrum. Slik kan det også fungere som et verktøy for å faktisk bidra til det sosiale mangfoldet man er så glad i å markedsføre. Det er nettopp gjennom forskjellene og i møte med det annerledes at byen utspiller sitt viktigste funksjon som et demokratisk sted, der ulikheter kan møtes (Bodnar, 2015). For å sette det på spissen, så er det kanskje i jakten på å tiltrekke seg attraktive og kreative mennesker, at den *faktisk* levende og kreative byen dør ut.

"Blir den fremtidige byformingen kun et resultat av instrumentelle interesser, en enhet av makt, estetisering og kapital, da mister byen sin magi"

Byforsker og sosiolog Oddrun Sæther (2003)

8.3 Videre forskning

Denne oppgaven har slik belyst hvordan ansamlingsperspektivet kan gi en nyttig teoretisk og anvendelig inngang til å forstå hvordan byområder utvikler seg over tid, der en også er åpen for å vurdere hendelser uten å kreve lineære årsakssammenhenger. Men selv om jeg har hatt et komparativt perspektiv belyst gjennom Zukin mfl. (2016), så har jeg ikke hatt noe å sammenligne med nasjonalt i Norge. Derfor mener jeg det hadde vært interessant å følge flere handlegater for å forstå ytterligere om det finnes en norsk kontekst for handlegatenes utvikling. Slik jeg har fått et dypdykk inn i hvordan eierskap til en samling av eiendommer påvirker byutviklingen, er det også av interesse å se på hvordan ulike former for eierskap

påvirker distribueringen av store kjeder og mindre uavhengige butikker. Med dette tenker jeg på lokaler som f.eks. borettslag eier som ikke nødvendigvis må svare til aksjeeiere og investorer som søker profitt på sine investeringer. Følger man Torggata over broen til Grünerløkka kommer man inn i Markveien, som også er i påvente av en større gateopprusting. Men her er eierstrukturen mer fragmentert, noe som øyensynlig virker å gjenspeiles i næringslivet. Dette hadde derfor vært interessant å analysere hvordan disse responderer og interagerer med en slik utvikling.

For å gå mer til Hausmannskvartalene igjen kunne jeg også gjerne tenke meg å se på endringene i hele Hausmannskvartalene hva gjelder næringsliv. Mange av informantene har pekt på at de små butikkene ikke forsvinner, men blir flyttet – slik som den ene sushi-restauranten som lå der Burger King er i dag. Så det å følge gateopprustingens konsekvenser for naboområdet utenfor Torggata synes jeg er veldig interessant. Et annet spor er det jeg har savnet mest i min egen analyse, nemlig en grundig gjennomgang av områdets beboere og deres preferanser for bydelsområdets utvikling. Planprogrammet for Hausmannskvartalene vektla at de ønsket flere barnefamilier i området, samtidig som tidligere prosjektledere hos Thon Eiendom har sagt at de mener at Hausmannsområdet ikke egner seg for barn (Gabrielsen, 2004), og ønsket derfor ikke å følge opp denne intensjonen. En undersøkelse av hvorvidt nærområdets servicefasiliteter (som å ha en "trendy utelivsgate" rundt seg) påvirker ønsket for familier å flytte til dette sentrumsområdet hadde derfor vært interessant. Dette vil i så fall ytterligere belyse hvor viktige disse handlegatene er for det sosiale hverdagslivet.

Referanser

Litteraturliste

Aase, T.H. og Fossåskaret, E. (2014). Skapte virkeligheter – Om produksjon og tolkning av kvalitative data. Oslo: Universitetsforlaget.

Alvesson, M. og Sköldberg (2009). Reflexive Methodology – New Vistas for Qualitative Research. UK: Sage Publications.

Allen, J. (2003). Lost Geographies of Power. UK: Wiley-Blackwell

Allen, J. (2011a). Powerful Assemblages? *Area*, Vol 43, No 2, s. 154-157.

Allen, J. (2011b). Topological Shifts: Power's Shifting Geographies. *Dialogues in Human Geography*, Vol 3, No 1, s. 283–298.

Allen, J. (2016). Topologies of Power. UK: Routledge.

Amdam, J. og Veggeland, N. (2011). Teorier om samfunnsstyring og planlegging. Oslo: Universitetsforlaget.

Andersen, B. og Skrede, J. (2017). Planning for a sustainable Oslo: the challenge of turning urban theory into practice. *Local Environment*, Vol 22, No 5, s. 581-594.

Anderson, B., Kearnes, M., McFarlane, C. og Swanton, D. (2012). On assemblages and geography. *Dialogues in Human Geography*, Vol 2, No 2, s. 171-189.

Aspen, J. (2005). Gentrifisering som kulturell diskurs. I: Aspen, J. (red). *By og byliv i endringer: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press. 121-152

Aspen, J. og Pløger, J. (2015). *Den vitale byen*. Oslo: Scandinavian Academic Press.

Atkinson, R. (2003a). Domestication by Cappuchino or a Revenge on Urban Space? Control and Empowerment in the Management of Public Space. *Urban Studies*, Vol 40, No 9, s. 1829-1843.

Atkinson, R. (2003b). Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. *Urban Studies*, Vol 40, No 12, s. 2343–2350.

Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (2015). Sted – nyere teorier i en norsk kontekst. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmostad & Bjørke, s. 13-30.

Baxter, J. (2010). Case Studies in Qualitative Research I: Ian Hay (red). *Qualitative Research Methods in Human Geography*. UK: Oxford University Press, s. 81-98.

Berg, N.G. og Dale, B. (2015). Sted – noen nyere teoretiske tilnærminger og debatter. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmostad & Bjørke, s. 31-46.

Bergli, H. (2005). Entreprenørpolitikk og byutvikling: byutvikling og globale trender. I: Aspen, J. (red). *By og byliv i endringer: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press. 87-120

Bergsli, H. (2015). *Urban Attractiveness and Competitive Policies in Oslo and Marseille. The waterfront as object of restructuring, culture-led redevelopment and negotiation processes* [Doktoravhandling]. Oslo: Universitetet i Oslo.

Bergsli, H. og Hanssen, G.S. (2017). Byrom for alle? Urbane offentlige rom i et demokratiperspektiv. *Plan*, Vol. 49, No. 1, s. 40-43.

Brattbakk, I., Andersen, B., Hagen, A.L., Ruud, M.E., Ander, H.E., Breistrand, H., Skajaa, J. og

- Dalseide, A.M. (2017). *På sporet av det nye Grønland – sosiokulturell analyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo*. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttets rapport 04:2017.
- Bodnar, J. (2015). Reclaiming Public Space. *Urban Studies*, Vol. 52, No. 12, s. 2090-2104.
- Bourdieu, P. (2002 [1984]). *Distinksjonen*. Norsk utgave. Oslo: Bokforlaget.
- Brenner, N., Madden, D.J. og Wachsmuth, D. (2011). Assemblage urbanism and the challenges of critical urban theory. *City*, Vol 15, No 2, s. 225-240.
- Brenner, N. og Keil, R. (2013). From Global Cities to Globalized Urbanization. I: LeGates, R.T. og Stout, F. (red). *The City Reader – Sixth edition*. Routledge, s. 666-676.
- Børrud, E. (2005). Hva skjer på Grünerløkka? Raske endringer og stabiliserende transformasjon. I: Aspen, J. (red). *By og byliv i endringer: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press. 273-312
- Byantikvaren (2000). *Hausmannskvartelene i liv, lyst og vekkelse*. Oslo: Byantikvarens rapporter.
- Byrne, D. (2017). Why do research?. *Project Planner*. [Hentet 14. Mai 2018]. Sage ResearchMethods Online.
- Carmona, M. (2015). London's Local High Streets. *Progress in Planning*, Vol 100, s. 1–84.
- Castells, M. (2013). Space of flows, space of place. I: LeGates, R. og Stout, F. (red): *The City Reader*. US: Routledge, s.229-238.
- Charmaz, K. (2006). *Constructing Grounded Theory – A Practical Guide Through Qualitative Analysis*. UK: Sage Publishing
- Cresswell, T. (2013). *Geographic Thought – A Critical Introduction*. UK: Wiley-Blackwell.

- Cruickshank, J. (2015). Hvordan forstå steders tregthet? Betydningen av konflikt. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmostad & Bjørke, s. 83-98.
- Cupples, J. (2011). Shifting Networks of Power in Nicaragua: Relational Materialisms in the Consumption of Privatized Electricity. *Annals of the Association of American Geographers*, Vol 101, No 4, s. 939-948.
- Danermark, B., Ekstrøm, M., Jakobsen, L., og Karlsson, J.C. (2001). *Explaining Society: Critical Realism in the Social Sciences*. Routledge.
- Boelens, L. og de Roo, G. (2014). Planning of Undefined Becoming: First encounters of planners beyond the plan. *Planning Theory*, Vol 15, No 1, s. 42-67.
- Dean, M. (2012.) The Signature of Power. *Journal of Political Power*, Vol 5, No 1, s. 101-117.
- Dean, M. (2013). *Signature of Power: Sovereignty, Governmentality and Biopolitics*. UK: Sage Publications.
- DeLanda, M. (2006a). *A New Philosophy of Society – Assemblage Theory and Social Complexity*. NY: Continuum Books.
- DeLanda, M. (2006b). Deleuzian Social Ontology and Assemblage Theory. I: Fuglsang, M. og Sørensen, B.M. (red). *Deleuze and the Social*. UK: Edinburgh University Press, s. 250-266.
- DeLanda, M., Protevi, J. og Thanem, T. (2006). Deleuzian Interrogations: A Conversation with Manuel DeLanda and John Protevi. *Journal of Critical Postmodern Organization Science*, Vol 3, No 4.
- DeLanda, M. (2016). Parametrising the Social. *Architectural Design*, Vol 86, No 2, s. 124-127.

Dovey, K. (2010). *Becoming Places: Urbanism/Architecture/Identity/Power*. UK: Routledge.

EU (2016). Urban Agenda of the EU – Pact of Amsterdam. Tilgjengelig online:

http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf. [Hentet 25.05.2018].

Ferm, J. (2016). Preventing the displacement of small businesses through commercial gentrification: are affordable workspace policies the solution?. *Planning practice and research*, Vol 31, No 4, s. 402-419

Florida, R. L. (2002). *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York, NY, Basic Books.

Florida, R. L. (2017). *The New Urban Crisis - How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class and What We Can Do About It*. New York, NY, Basic Books.

Gabrielsen, G.V., Nærland, M.H. og Stokkeland, C. L. (2004). *Fra bakgården til Oslo City*. En casestudie fra Hausmannsområdet, en diskusjon om Oslo sentrum, et håndslag for byens offentlige rom og en vennlig hilsen til barn og voksne ved Møllergata Skole. *Temahefte 6, bolig:urban (2. opplag)*. Husbanken og Norsk Form.

Gibbons, M. (1999). Science's New Social Contract with Society. *Nature*, Vol 402, C81-C84.

Gobo, G. (2004) Chapter 26: Sampling, representativeness and generalizability. I: Seale, C., Gobo, G., Gubrium J.F., Silverman D. (red): *Qualitative Research Practice*. Sage Publications, London.

Grossmann, K. og Haase, A. (2016). Neighborhood change beyond clear storylines:

what can assemblage and complexity theories contribute to understandings of seemingly paradoxical neighborhood development? *Urban Geography*, Vol 37, No 5, s. 727-747.

Grønmo, S. (2004). Samfunnsvitenskapelige metoder. Bergen: Fagbokforlaget.

Haarstad, H. og Wanvik, T.I. (2017). Carbonscapes and beyond: conceptualizing the instabilities of oil landscapes. *Progress in Human Geography*, Vol 41, No 3, s.432-450.

Hagemans, I., Hendriks, A., Rath, J. og Zukin, S. (2016). From Greengrocers to Cafés – Producing Social Diversity in Amsterdam. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (red). *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 90-119.

Hall, T. og Hubbard, P. (1996). The Entrepreneurial City: New Urban Politics, New Urban Geographies? *Progress in Human Geography*, Vol 20, No 2, s. 153-174.

Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I.-L. (2015). Håndtering av motstridende hensyn i byutviklingen – tilsiktede og utilsiktede konsekvenser. I: Hanssen, G.S, Hofstad, H. og Saglie, I.-L. (red). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 259-270.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1, s. 3-17.

Hasselberg, F. (2016). *Produksjon av makt - En studie av interessekonflikten tilknyttet Nussis ASAs gruveplaner i Repparfjord*. [Masteroppgave]. Bergen: Universitetet i Bergen.

Hekne, A.S. (2017). *Konflikter mellom gående og syklende i Oslos første sykkelgate – Torggata*. [Masteroppgave]. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

- Hentschel, C. og Blokland, T. (2016). Life and Death of the Great Regeneration Vision – Diversity, Decay and Upgrading in Berlin's Ordinary Shopping Streets. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (red). *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 120-139.
- Hidle, K. (2004). *Migrasjon og stedsmyte. Sted, migrasjonserfaringer og romlige forståelser i Kristiansand*. [Doktoravhandling]. Bergen: Universitetet i Bergen.
- Hillier, J. (2011). Strategic navigation across multiple planes: Towards a Deleuzean-inspired methodology for strategic spatial planning. *Town Planning Review*, Vol 82, No 5.
- Hillier, J. (2012). Baroque Complexity – If Things Were Simple Word Would Have Gotten Around. I: de Roo, G., Hillier, J. og van Wezemael, J. red. *Complexity and Planning: Systems, Assemblages and Simulations*. UK: Ashgate, s. 37-73.
- Holloway, L. og Hubbard, P. (2001). *People and Place: The Extraordinary Geographies of Everyday Life*. Pearson Education
- Holgersen, S. og Malm, A. (2015), "Green Fix" as Crisis Management, or in which World is Malmö the World's Greenest City?. *Geografiska Annaler: Series B*, Vol. 97, s. 275-290.
- Holm, E. D. (2003). Mellomrom og andre rom. I: Butenschøn, P. og Holsen, M.H. (red). *Til stede, Byens rom*. Valdres: Pax Forlag: 82-94
- Hymer, T. (2013). *Urbanitet som romlig strategi. Urbane kvaliteter som ressurs for næringsutvikling rundt Youngstorget*. [Masteroppgave]. Ås: Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.
- Jacobs, J.M., Cairns, S. og Strebel, I. (2012). Doing Building Work: Methods at the Interface of Geography and Architecture. *Geographical Research*, Vol. 50, No.2, s. 126-40.
- Jick, T.D. (1979). *Mixing Qualitative and Quantitative Methods: Triangulation in Action*.

Administrative Science Quarterly, Vol 24, No 2, s. 602-611.

Johannessen, A., Kristoffersen, L. og Tufte, P.A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag.

Jones, A. (2010). *Globalization: Key thinkers*. UK: Polity Press

Järvinen, M. (2005) Interview i en interaktionistisk begrepsramme. I: Järvinen, M. Og Mik-Meyer, N. (red): *Kvalitative metoder i et interaktionistisk perspektiv*. DK: Hans Reitzels Forlag.

Kasinitz, P., Chen, X. og Zukin, S. (2016). Local Shops, Global Streets. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. red. *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 195-206.

Kasinitz, P. og Zukin, S. (2016). From "Ghetto" to Global – Two Neighborhood Shopping Streets in New York City. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (red). *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 29-58.

Leary, M.E. og McCarthy, J. (2013). Introduction – Urban regeneration, a global phenomenon. I: Leary, M.E. og McCarthy, J. (red). *The Routledge Companion to Urban Regeneration*. Routledge, s. 1-14.

Lysgård, H.K. (2015). Stedlig kulturbasert utviklingspolitikk som 'assemblage'. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmostad & Bjørke, s. 317-332.

Mackian, S. (2010) Chapter 20: The Art of Geographic Interpretation. I: Delyser D., Herbert S., Aitken S., Crang M., McDowell L. (red): *The Sage Handbook of Qualitative Geography*. UK: Sage Publications, London.

Madanipour, A. (2016 [1998]). Social Exclusion and Space. I: LeGates, R. og Stout, F. (red):

The City Reader. US: Routledge, s.203-211.

Massey, D. (1994). *For Space, Place and Gender*. US: University of Minnesota.

McCann, E. og Ward, K. (2010). Relationality/territoriality: Toward a conceptualization of cities in the world. *Geoforum* 41, s. 175-184.

McFarlane, C. (2011). Assemblage and Critical Urbanism. *City*, Vol 15, No 2, s. 204-224

McGuirk, P.M., Mee, K.J., Ruming, K.J. (2016). Assembling Urban Regeneration? Resourcing Critical Generative Accounts of Urban Regeneration through Assemblage. *Geography Compass*, Vol 10, No 3, s. 128-141.

Mitchell, D. (2000). *Cultural Geography – A Critical Introduction*. UK: Blackwell Publishers.

Mitchell, D. (2003). *The Right to the City – Social Justice and the Fight for Public Space*. New York: Guilford Press

Monno, V. (2012). A Different View of Relational Complexity. Imaginings Places through Deleuzian Social Cartography. I: de Roo, G., Hillier, J. og van Wezemael, J. (red). *Complexity and Planning – Systems, Assemblages and Simulations*. UK: Ashgate, s. 287-310.

Müller, M. (2015). Assemblages and Actor-networks: Rethinking Socio-material Power, Politics and Space. *Geography Compass*, Vol 9, No 1, s. 27-41.

Naveen, M. (2003). Det flerkulturelle rom. I: Butenschøn, P. og Holsen, M.H. (red). *Til stede, Byens rom*. Valdres: Pax Forlag: 95-103

Nooteboom, S. og Edelenbos, J. (2012). Coevolving Adaptive and Power Networks: Collective

- Leadership for Effective Planning. I: de Roo, G., Hillier, J. og van Wezemael, J. (red). *Complexity and Planning – Systems, Assemblages and Simulations*. UK: Ashgate, s. 347-368.
- Nordahl, B.I. (2015). Kommunenes styringsmuligheter og økonomiske drivere i kompakt byutvikling. I: Hanssen, G.S, Hofstad, H. og Saglie, I-L. (red). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 61-70.
- Nyseth, T. og Pløger, J. (2015). Perspektiver på steders tilblivelse. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. red. *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmstad & Bjørke, s. 47-64.
- OECD (2012). *Compact City Policies: A Comparative Assessment*. OECD Green Growth Studies, OECD Publishing. [Tilgjengelig fra] https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/compact-city-policies_9789264167865-en#page29.
- Plan- og Bygningsloven (2008). *Lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling*.
- Pedersen, O. (2016). Erfaringer fra Hauskvartalet. I: Hillestad, A. og Jensen, H.H. (red.): *Gentrifiseringskrefter i omløp*. Oslo: Oslo Museum.
- Rankin, K.N., Kamizaki, K. og McLean, H. (2016). Toronto's Changing Neighborhoods. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (red). *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 140-169.
- Robbins, E. (2005). Byenes transformasjon. I: Aspen, J. (red). *By og byliv i endringer: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press, s. 27-52.
- Ruud, M.E. (2015). Stedskonstruksjoner og stedstilknytning i boligområder under endring. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmstad & Bjørke, s. 179-193.

- Røe, P.G. (2015). Iscenesettelser av den kompakte byen – som visuell representasjon, arkitektur og salgsobjekt. I: Hanssen, G.S, Hofstad, H. og Saglie, I-L. (red). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 48-58.
- Sager, T. (2009). Planner's Role: Torn between Dialogical Ideals and Neo-liberal Realities. *European Planning Studies, Vol 17, No 1, s. 65-84*.
- Sassen, S. (2018). Who Owns the City? I: Sennett, R., Burdett, R., Sassen, S. og Clos, J. (red.): *The Quito Papers and the New Urban Agenda*. UN-Habitat/Routledge.
- Sirowy, B. (2015). Offentlig rom i en kompakt by. I: Hanssen, G.S, Hofstad, H. og Saglie, I-L. (red). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 193-206.
- Sæther, O. (2003). Byen og flanørblikket. I: Butenschøn, P. og Holsen, M.H. (red). *Til stede, Byens rom*. Valdres: Pax Forlag: 48-61
- Sæther, O. (2005). Det nye sosiale og symbolske bylandskapet – med politikken som utgangspunkt. I. Aspen, J. (red.): *By og byliv i endring – Studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian Academic Press, s. 153-176.
- Shields, R. (1989). *Places on the Margin – Alternative geographies of modernity*. UK: Routledge.
- Taylor, L(2016). *Case Study Methodology*. I: Clifford, N.J., Cope, M., Gillespie, T. og French, S. (red). *Key Methods in Geography*. UK: Sage Publications.
- Tennøy, A., Tønnessen, A. og Øksenholt, K. V. (2015). Kunnskapsstatus - Handel, tilgjengelighet og bymiljø i sentrum. TØI-rapport: 1400/2015
- Tonkiss, F. (2014). *Cities by design – The social life of urban form*. UK: Polity Press.

- Wanvik, T.I. (2014). Encountering a Multi Dimensional Assemblage – The case of Norwegian Corporate Social Responsibility activities in Indonesia. *Norwegian Journal of Geography*, s. 282-290.
- Wanvik, T.I. og Haarstad, H. (2015). Råvaresonens geografi: Steder som flerdimensjonale ansamlinger. I: Aure, M., Berg, N.G., Cruickshank, J. og Dale, B. (red). *Med sans for sted – Nyere teorier*. Bergen: Vigmostad & Bjørke, s. 281-298.
- Winchester, H.P.M. og Rofe, M.W. (2010). Qualitative Research and Its Place in Human Geography: Ian Hay (red). *Qualitative Research Methods in Human Geography*. UK: Oxford University Press, s. 3-25.
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future*. Oxford: Oxford University Press.
- Yin, R.K. (2014). *Case Study Research Design and Methods*. US: Sage.
- Zukin, S. (1998). Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. *Urban Studies*, vol. 35, no. 5-6, s. 825-839.
- Zukin, S. (2009). *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York: Oxford University Press.
- Zukin, S. (2016). Three Paradoxes of Gentrification. *City & Community*, Vol. 15, no. 3.
- Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (2016). Spaces of Everyday Diversity – The Patchwork Ecosystem of Local Shopping Streets. I: Zukin, S., Kasinitz, P. og Chen, X. (red). *Global Cities, Local Streets – Everyday diversity from New York to Shanghai*. New York: Routledge, s. 1-28.

Plandokumenter

Ipsos (2015). Oppfølgingsundersøkelse – oppgradering av Torggata. Tilgjengelig fra:

https://www.sykkelbynettverket.no/fag/faglitteratur/infrastruktur/_attachment/1154818?download=true&ts=15268b0fa98.

Oslo Kommune (1988). *Innstilling fra Byrådet: Endret reguleringsplan for Hausmannskvartalene*. Saksnummer S-3014, Oslo Byplankontor.

Oslo Kommune (2004a). *Sykkeltiltak i Torggata*. Saksnummer 0214136-14, Samferdselsetaten.

Oslo Kommune (2004b). *Prosjekteringsmøte nr 4, Sykkeltiltak i Torggata*. Saksnummer 200214136-19, Samferdselsetaten.

Oslo Kommune (2005a). *Planprogram for Hausmannsområdene - rammer for fysisk utvikling og samarbeide om revitalisering av Hausmannsområdet som attraktivt boligområde*. Oslo: Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten.

Oslo Kommune (2005b). *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo 2005-2020*. Oslo: Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten.

Oslo Kommune (2006a). *Levende Oslo*.

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/levende-oslo>. [Lest 14.05.2018].

Oslo Kommune (2006b). *Prosjektplan Levende Oslo*.

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1327109/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Levende%20Oslo/PROSJEKTPLAN%20FOR%20LEVENDE%20OSLO%20pr.%2029.3.06.pdf>. [Lest 10.06.2018].

Oslo Kommune (2010). *Kommunedelplan for torg og møteplasser*. Oslo: Oslo Kommune, Plan-

og Bygningsetaten.

Oslo Kommune (2011). Belysningsplan for Oslo sentrum. Oslo: Oslo kommune, Plan- og Bygningsetaten.

Oslo Kommune (2013). *Torggata, strekningen Youngs gate - Hausmanns gate detaljregulering - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Bydel St. Hanshaugen - Byrådssak 177 av 03.10.2013.*

https://www.oslo.kommune.no/dok/Bystyret/2013_12/1032182_1_1.PDF [Lest 14.05.2018].

Plan- og Bygningsetaten (2013). *Torggata 18 A-C – Tilbygg og ombygging*. Saksnummer 201315726. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201315726>. [Lest 10.06.2018]

Plan- og Bygningsetaten (2017). *Torggata 34 - Bruksendring fra forretning til serveringssted*. Saksnummer 201713542. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201713542>. [Lest 06.06.2018].

Plan- og Bygningsetaten/Sandhavstudio As (2017). *Tiltak: Torggata 34, Bruksendring fra forretning til serveringssted*. Saksnummer 201713542. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017129336&fileid=7378725>. [Lest 06.06.2018].

Avisartikler

Aftenposten (1983). [ukjent forfatter]. *Torggaten kan bli gang- og sykkelve i -84*. Oslo: Aftenposten Aften, 14.09.1983. [Hentet fra Aftenpostens eArkiv].

Baglo, C. og Næsfeldt, L. (2000). *Destinasjon Torggata*. Oslo: Dagsavisen, 29.07.2000.

Braaten, H.B. (2014). *Over natta ble dette Oslos hippeste gate.*

<https://www.nettavisen.no/dittoslo/over-natta-ble-dette-oslos-hippeste-gate/8513195.html>. [Lest 04.06.2018].

Braaten, H.B. (2015). *Oslos "hippeste gate" får en solid ansiktsløftning.*

<https://www.nettavisen.no/dittoslo/oslos-hippeste-gate-far-en-solid-ansiktsloftning/3422784555.html>. [Lest 04.06.2018].

Einarsdottir, I.E.E. (2014). *Her handler de største bloggerne i Oslo.*

<http://www.side2.no/mote/her-handler-de-strste-bloggerne-i-oslo/8513461.html>. [Lest 20.05.2018].

Flatø, E. og Hustad, K. (2017). *Fra shady til trendy.* Oslo: Morgenbladet, 04. august 2017.

Gimmingsrud, J. og Hansen, A.H. (2010). *Selger narkotika rett ved Politiet.*

<https://www.nrk.no/ostlandssendingen/selger-narkotika-rett-ved-politiet-1.7434227>. [Lest 30.05.2018].

Gulbrandsen, E. og Eggesvik, O. (2015). *Torggata har blitt en av Oslos hippeste gater.*

<https://www.aftenposten.no/osloby/i/Lj4J/Torggata-er-blitt-en-av-Oslos-hippeste-gater>. [Lest 04.06.2018].

Holen, Ø. og Eriksen, R. (2010). *Fra voldssentrum til utelivsmekka.* Oslo: Dagens Næringsliv, 12. februar 2010.

Høilund, A. (2018). *Småforretninger i Torggata i sliter. Presses ut av kjedebutikker og høy husleie.* <https://www.vartoslo.no/smaforretningene-i-torggata-sliter-forsvinner-de-forsvinner-travelheten-og-torggatas-sjel-ogsaa/>. [Lest 14.05.2018]. Oslo: VårtOslo, 27. mars 2018.

Imeland, V. (2016). *Kjedelig utvikling? Espresso House overtar for Grünerløkkas mest kjente*

matbutikk, og Burger King åpner i Torggata.
<http://www.nattogdag.no/2016/03/kjedelig-utvikling-espresso-house-overtar-grunerlokkas-mest-kjente-matbutikk-og-burger-king-apner-torggata/>. [Lest 14.05.2018].

Juven, O. og Wilden, V. (2015). *Vil ha søndagsåpne butikker i bilfrie gater.* [Hentet 14.05.2018]. NRK.no, 29. oktober 2015.

Kroken, J.O. (2004). *Pur kreativitet i to etasjer.* Oslo: Dagsavisen, 16. august 2004.

Linstad, A. (2018). *Olav Thon skal få orden på "nye Plata". Vil pusse vektere på narkomane i Brugata.* <https://www.vartoslo.no/olav-thon-vil-fa-orden-pa-nye-plata-vil-pusse-vektene-pa-narkomiljoet-i-brugata/>. [Lest 31.05.2018].

Løken, A. (2015). *Naboene kjemper for å bevare de små butikkene på Grünerløkka.* <https://www.aftenposten.no/osloby/i/k0Ka/Naboene-kjemper-for-a-bevare-de-sma-butikkene-pa-Grnerlokka>. [Lest 06.06.2018].

Magnor, P.T. (1996). *Sentrumskjøpmenn gjør opprør.* Oslo: Aftenposten 11. juni 1996. Hentet fra Aftenpostens eArkiv.

Nipen, K. (2017). *Torbjørn Røe Isaksen i pappaperm: - jeg skjønner ikke hvordan jeg har tid til å jobbe vanlig.* Oslo: Aftenposten A-magasinet 13. november 2017.

Sigurjonsdottir, Sol. (2016). *Burger King åpner i Oslos hipstergate.* <https://www.aftenposten.no/osloby/i/5VGVX/Burger-King-apner-i-Oslos-hipstergate>. [Lest 14.05.2018]. Oslo: Aftenposten/Osloby, 17.mars 2016.

Velle, V. (2018). – *Det er Olav Thons ønske at Torggata skal være litt annerledes. Gata skal ikke se ut som et kjøpesenter.* <https://www.vartoslo.no/det-er-olav-thons-onske-at-torggata-skal-vaere-litt-annerledes-gata-skal-ikke-se-ut-som-et-kjopesenter/>. [Lest 14.05.2018]. Oslo: VårtOslo, 23. april 2018.

Westeng, K. (2016). *Tone Næss tjener millioner på jeanssalg.*

<https://www.nettavisen.no/nyheter/innenriks/tone-nss-tjener-millioner-pa-jeanssalg/3423290985.html>. [Lest 28.05.2018]. Nettavisen.

Østen, S. (1983). *Sykelstier ja, men ikke for enhver pris.* Aftenposten Aften, 22.08.1983.

[Hentet digitalt fra Atekst-databasen].

Nettsider og sosiale medier

@Antibloggeren (2014, 11. August). *HVEM lot Starbucks føkke opp Torggata.* [Twitter].

<https://twitter.com/antibloggeren/status/498825331944726528>.

@SosialBerg (2014, 1. april). *Livet er bra i Torggata. Sigøynere synger på vei hjem.* [Twitter].

<https://twitter.com/SosialBerg/status/451092044220739585>.

Carnaby (u.å). <https://www.carnaby.co.uk/about/>. [Lest 14.05.2018]

Finn (2018). *Fredensborg - Attraktiv 2-roms - Vestvendt balkong, heis og takterasse.*

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=121441176> [Lest 07.06.2018].

MeyerBergman (u.å.). Meyer Bergman Clients join Fund in NOK5.3 Billion Purchase of Prime Retail Portfolio in Central Oslo from Søylen – Madison JV.

<https://meyerbergman.com/news/meyer-bergman-clients-join-fund-in-nok5.3-billion-purchase-of-prime-retail-portfolio-in-central-oslo-from-s%C3%B8ylen-madison-jv.html>. [Lest 16.05.2018].

Nordarkitektur.no (u.å.) *Torggata 18.*

<https://static1.squarespace.com/static/59e46adc49fc2ba4f9844382/t/59edcbef692ebe5dd56bf13f/1508756471147/PROSJEKTARK+TORGGATA+18.pdf>. [Lest 04.06.2018].

Olav Thon Gruppen (2013). *Europe's Most Prosperous Market*.

<https://issuu.com/olavthongruppen/docs/mapic-2013-market-norway>.

[Lest 14.05.2018].

Oslo Kommune (u.å). *Levende Oslo*.

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1327109/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Levende%20Oslo/PROSJEKTPLAN%20FOR%20LEVENDE%20OSLO%20pr.%2029.3.06.pdf>. [Lest 10.06.2018].

Thon Eiendom (2015a). *Se filmen: Torggata i Oslo – fra shady til trendy*.

<https://www.ntbinfo.no/pressemelding/se-filmen-torggata-i-oslo---fra-shady-til-trendy?publisherId=9665352&releasId=10932831>. [Lest 10.08.2018].

Thon Eiendom (2015b). *Torggata – fra shady til trendy*. [Videoklipp].

<https://www.youtube.com/watch?v=drxO6W8LsFY>. [Lest 04.06.2018].

Thon Eiendom (2015c). *Se filmen: Torggata i Oslo – fra shady til trendy*.

<https://www.ntbinfo.no/pressemelding/se-filmen-torggata-i-oslo---fra-shady-til-trendy?publisherId=9665352&releasId=10932831>. [Lest 13.06.2018]

Thon Eiendom (u.å). Om oss. <http://www.thoneiendom.no/om-oss/>. [Lest 14.05.2018].

Thon Eiendom (u.å.). Oslo – Torggata.

<http://www.thoneiendom.no/butikk-og-servering/handlegater/torggata/>. [Lest 10.06.2018].

Thon Eiendom (2017). *Slik styrket Dr. Martens sin merkevare med riktig beliggenhet*.

<http://www.thoneiendom.no/magasin/butikklokaler/dr-martens/>. [Lest 14.05.2018]

Vedlegg

Vedlegg A - Semi-strukturert intervjuguide (Laget)

Tema og spørsmål av interesse

1) Presentasjon og introduksjon

- Tilknytning til byen, jobberfaring, interessefelt i byutvikling
- Hvordan er vedkommende involvert i byutviklingsprosesser i dag, og hvordan var vedkommende involvert i Torggataprosessen

2) Byutvikling

- Hva er den gode byen for deg, og hvordan kan vi oppnå den
- Er det mulig å tilrettelegge for handelsliv i sentrum samtidig som en søker et bilfritt sentrum, eventuelt; på hvilke premisser?
- Er det en motsetning å tilrettelegge for syklist OG fotgjengere? (og eventuelt bilister)
- Hvilke roller burde det offentlige og det private ha i en slik byutvikling
- Kan du fornemme noen endringer i ordsnittet rundt sentrumsutviklingen de siste 20-30 årene

3) Torggata

- Hva forbinder du med Torggata? (Før og i dag)
- Hvem tenker du gaten er utformet for, og hvem er det som benytter den i dag?
- Hvordan opplevde du planprosessen rundt Torggata? Endret utviklingen retning noen gang igjennom prosessen?
- Hva var de største utfordringene? Hvordan prøvde man å tilpasse seg disse?
- Har dette prosjektet vært hovedsakelig drevet av det offentlige eller private?
- Har Torggata hatt en tenkt rolle som et utprøvningsprosjekt for noe "større"?

4) De forskjellige aktørene

- Hvilke aktører kan du huske var delaktige i planprosessen? Klarer du å samle disse inn i grupper av felles interesser?
- Hvor vil du plassere deg selv?
- Føler du at noen aktører har hatt mer innflytelse enn andre? Kan du tenke deg hvorfor?

5) Medvirkning

- Hvordan søkte Oslo kommune å nå ut til dere interessenter; informasjonsmøte (enveis)/ seminarer – og hvordan fikk du tilgang til denne muligheten?
- Hva ble vektlagt på disse møtene – verdier/hvem gaten skulle være for/viktighet av medvirkning ol.
- Hvordan vil du beskrive ditt møte med det offentlige i planarbeidet? Endret dette seg over tid?

6) Eventuelle tilleggsspørsmål

(tema: å være næringshavende i Torggata/å være eiendomsinvestor i Torggata/hvordan det offentlige opplever samarbeidet med det private og vice versa osv.)

