



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Institutt for eiendom og juss

Bygningsvern – en ressurs eller hindring for verdiskapning?

Vebjørn Fjeld Engh

Eiendomsutvikling

FORORD

Prosjektet du nå skal lese markerer min avslutning av fem års studier ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Prosjektet er en masteroppgave i eiendomsutvikling, og temaet transformasjon er noe som har fanget min oppmerksomhet over flere år. Jeg har hatt en interesse for prosjekter med historiske bakgrunner, da de gir meg en mulighet til å se tilbake til samfunnet slik det var når bygget og historien oppstod. Prosjektet har vært til dels krevende og frustrerende, men aller mest morsomt og svært lærerikt! Det har gitt meg innsyn i hvordan eiendomsutviklere arbeider med bygningsvern, og hvordan de med stor entusiasme gjenforteller sine erfaringer.

Jeg vil takke Torbjørn Isene, Arnulv Eskeland, Bjørn Holm og Christian Geelmuyden for en utrolig god oppfølging i etterkant av intervjuene, og for at de har strukket seg langt for å oppfylle mine ønsker underveis.

Til slutt vil jeg takke familien og samboeren min for motivasjon og støtte gjennom et slitsomt halvår, med mange lange dager. Uten deres motivasjon ville nedstengningen av samfunnet tatt knekken på meg.

Uten min veileder, Erling Dokk Holm, hadde heller ikke prosjektet kommet i stand. Han har med sin kunnskap og formidlingsevne hjulpet meg hele veien for å skape et prosjekt som jeg og forhåpentligvis mange andre finner interessant.

Oslo, 1. juni 2020



Vebjørn Fjeld Engh

SAMMENDRAG

Temaet for oppgaven er transformasjon, og den skal undersøke hvordan eiendomsutviklere forholder seg til vernet bebyggelse i transformasjonsprosjekter. Målet med prosjektet er å kartlegge utviklernes holdninger til vern, og om vernet anses som en hindring eller en ressurs for verdiskapning.

For å undersøke problemstillingen er det gjennomført en litteraturstudie og intervjuer med tre relevante aktører, som alle har gjennomført eller arbeider med et transformasjonsprosjekt. Prosjektet går i dybden på temaer som miljø- og klimafordeler ved bevaring, vern som verktøy i kulturminneforvaltning, aktivering av kulturminner og økonomi i prosjektene.

En fellesnevner for casene er at den vernede bebyggelsen tilfører prosjektene unike kvaliteter, atmosfære og historie som man ikke kan skape i samme grad med nybygg. Informantene har ulik oppfatning om hvorvidt vern i transformasjonsprosjekter er en ressurs eller hindring for verdiskapning, men dette preges i stor grad av organisasjonskultur og holdninger innad i selskapet. Den største forskjellen er om selskapet har et tradisjonelt forhold til vern, eller drives av kompetanseheving og utfordringer i forbindelse med transformasjon.

De siste årene har det vært en fremvekst av organisasjoner med en organisasjonskultur som verdsetter og drives av transformasjonsprosjekter. Bedrifter med kompetanse om transformasjon, som spesialiserer seg på slike prosjekter kan etablere et konkurransefortrinn i dagnes eiendomsutvikling.

ABSTRACT

The theme for my thesis is Transformational property, and it will examine the relation between real estate developers and building preservation. The project aims to map the developers opinion in preservation and the extent to which they see preservation as a resource or a barrier for value creation in their projects.

To examine the research question I have interviewed three relevant real estate developers, all of which have completed or are working with transformational property at the time. The Master Thesis explains topics such as climate advantages from building conservation, preservation as a tool for cultural heritage management, activation of cultural heritage, and project finance.

In common for all case projects the preserved buildings adds unique qualities, atmosphere, and history that new buildings can't. The informants have differing opinions on wether preservation in transformational property is a resource or barrier for value creation, but this is largely characterized by the organizational culture. The biggest difference is whether the company sees the traditional values in preservation, or is driven by competence enhancement and challenging projects.

In recent years there has been an emergence of organizations with an organizational culture that appreciates and is driven by transformation projects. Companies with expertise in transformational property, specializing in such projects can establish a competitive advantage in today's real estate market.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Innholdsfortegnelse	5
Kapittel 1: Introduksjon	7
1.1 Formål	7
1.2 Problemstilling	8
<i>Underproblemstilling</i>	8
1.3 Omfang	9
1.4 Bakgrunn	10
1.5 Metode	12
1.5.1 <i>Litteraturstudier</i>	12
1.5.2 <i>Juridisk metode</i>	12
1.5.3 <i>Intervju</i>	13
1.5.4 <i>Komparativ analyse av case</i>	15
Kapittel 2: Teori og litteraturstudier	16
2.1 Eiendomsutvikling	16
2.2 Transformasjonsprosjekter	17
2.3 Gjenbruk og bevaring	20
2.3.1 <i>Miljø og bærekraft</i>	22
2.3.2 <i>Historie/kulturarv</i>	25
2.4 Vern	28
2.4.1 <i>Juridisk redegjørelse</i>	28
2.4.2 <i>Tolkninger og argumentasjon</i>	30
2.5 Forvaltning av Kulturarven	32
Kapittel 3: Case og intervjuer	33
3.1 Papirbredden	34
<i>Bakgrunn</i>	35
<i>Papirbredden i dag</i>	36
<i>Vernestatus</i>	38
3.2 Sommerro hotell	39
<i>Bakgrunn</i>	40

<i>Sommerro i 2022</i>	41
<i>Kunst og interiør</i>	41
<i>Vernestatus</i>	42
3.3 Vinslottet/Bygg01 (Hasle Linje)	43
<i>Bakgrunn</i>	44
<i>Vinslottet og Hasle Linje i 2020</i>	45
<i>Vernestatus</i>	46
3.4 Resultater fra intervjuene	47
<i>3.4.1 Vernet bebyggelse - en utfordring eller en fordel?</i>	47
<i>3.4.2 Transformasjons-«ressurser» i Oslo/omegn</i>	50
<i>3.4.3 Er vern noe dere ser etter ved tomtesøk?</i>	51
<i>3.4.4 Prisutvikling i området</i>	52
<i>3.4.5 Er det kostbart å arbeide med vern?</i>	53
<i>3.4.6 Samarbeidet med myndighetene</i>	55
<i>3.4.7 Stolthetsfaktoren</i>	57
Kapittel 4: Drøfting og konklusjon	60
4.1 Komparativ analyse	60
4.2 Diskusjon av resultater	66
<i>4.2.1 Holdning til vern</i>	66
<i>4.2.2 Behov for transformasjon</i>	68
<i>4.2.3 Fra komparativ analyse</i>	69
<i>4.2.4 Engasjement</i>	73
<i>4.2.5 Sense of Place</i>	73
<i>4.2.6 Miljø og bærekraft</i>	75
4.3 Konklusjon	77
4.4 Videre arbeid	79
Litteraturliste	80
Fotoliste	84
Figurliste	85
Vedlegg 1 - Intervjuguide	86
Vedlegg 2 - Informasjonsskriv	87

KAPITTEL 1: INTRODUKSJON

1.1 Formål

I norske byer med høy tetthet og få ubebygde arealer blir det stadig vanligere og viktigere å transformere eiendom. Transformasjonsprosjekter beskrives ytterligere i kapittel 2.2, men kan kort forklares som et prosjekt der en bygning gis et nytt formål uten å vesentlig endre bygningen. Eiendommenes tidligere bruksområder, slik som store nærings- og handelsparker eller logistikk og industri, flyttes til randsonene eller ut av byen. Gjennom slike prosjekter kan byene få økt tetthet av boliger og næring uten at det bebygde arealet utvides.

I et transformasjonsprosjekt, slik det beskrives i denne oppgaven, må utvikleren ta stilling til eksisterende bebyggelse. I mange tilfeller vil det være snakk om vernet bebyggelse, slik at utviklerne må avgjøre hvordan de vil bruke bebyggelsen i stedet for å rive og bygge nytt. Dette prosjektet skal undersøke hvordan eiendomsutviklere forholder seg til bygningsvern i transformasjonsprosjekter. Arbeider utviklerne med vernet bebyggelse som en ressurs, eller kan det oppfattes som en hindring for utviklers planer?

Med bygningsvern menes det i denne oppgaven å ivareta bebyggelse med historisk betydning (Regjeringen, 2014). Oppgaven tar utgangspunkt i vern etter Kulturminneloven (Kulml.), Plan- og bygningsloven (Pbl.) og kommunalt listeførte bygninger. SEFRAK-registrerte bygninger regnes ikke med i denne sammenheng. Vern som et verktøy for kulturminneforvaltningen, og ulike grader av vern utdypes nærmere i kapittel 2.4 om vern.

1.2 Problemstilling

Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til bygningsvern i transformasjonsprosjekter?

Oppgaven skal undersøke hvordan eiendomsutviklere forholder seg til vernet bebyggelse i utviklingsprosjekter. Vernet bebyggelse skal i utgangspunktet bevares for å videreføre kulturen og historien i bygget eller i området. Et vernet bygg kan ha en historisk betydning for samfunnet, men på en annen side også være et hinder for ønsket utforming eller arealutnyttelse. Prosjektet skal derfor undersøke hvilke holdninger utviklere har til bygningsvern.

Det mest sentrale spørsmålet er om eiendomsutviklere har et positivt eller negativt syn på vern. Spørsmålet er derfor formulert som en egen problemstilling:

Underproblemstilling

Er vernet bebyggelse en ressurs eller en hindring for videre verdiskapning i prosjektet?

1.3 Omfang

Prosjektet bygges opp gjennom litteraturstudie og komparativ analyse av case. Både litteraturen og casene må ha relevans for prosjektets problemstilling, altså transformasjonsprosjekter med vernet bebyggelse.

For at prosjektet ikke skal bli for stort og u håndterlig må det settes avgrensninger for omfanget. Prosjektet er derfor avgrenset til å fokusere på transformasjonseiendom i Oslo og omegn. For at prosjektet skal få ønsket vinkling stilles det krav til at casene er utført av en eiendomsutviklingsbedrift, og er av en størrelse som kan tilføre verdi i nabolaget eller lokalsamfunnet rundt. Oppgaven ser *ikke* på prosjekter utviklet av enkeltpersoner, ikke-kommersielle prosjekter, eller prosjekter på små eiendommer med få bygninger.

Datainnhenting foregår på to måter; Den første er research og innhenting av relevant litteratur til prosjektet. For å innhente data omkring casene gjennomføres det intervjuer med utbyggerne som har stått for caseprosjektene.

Det er valgt ut tre case, hvorav to er i Oslo og ett er i Drammen. Casene er plukket ut etter følgende kriterier: geografisk beliggenhet, størrelse og at det inneholder vernet bebyggelse. Dette utelukker en rekke transformasjonsprosjekter der for eksempel kontorbygg er transformert til boliger, eller liknende. Det skal undersøkes hvilken rolle vernet bebyggelse har for befolkningen i nærområdet, om et historisk bygg i større grad kan bidra til verdiskapning enn ny bebyggelse, om slike prosjekter viser seg å være lønnsomme, og i hvilken grad man kan regne med dette skyldes kulturarven som prosjektet innehar.

I tillegg til disse temaene skal casene belyse erfaringer utbyggerne har hatt med gjennomføring. Det skal blant annet undersøkes hvilken betydning vernet bebyggelse har for å få dispensasjon fra gjeldende reguleringer, både i eksisterende bygningsmasse og på eventuelle nye bygninger på eiendommen. Dette kan være et viktig virkemiddel eller incentiv for å få utbygger til å bevare verneverdig bygningsmasse uten å foreta vesentlige endringer.

1.4 Bakgrunn

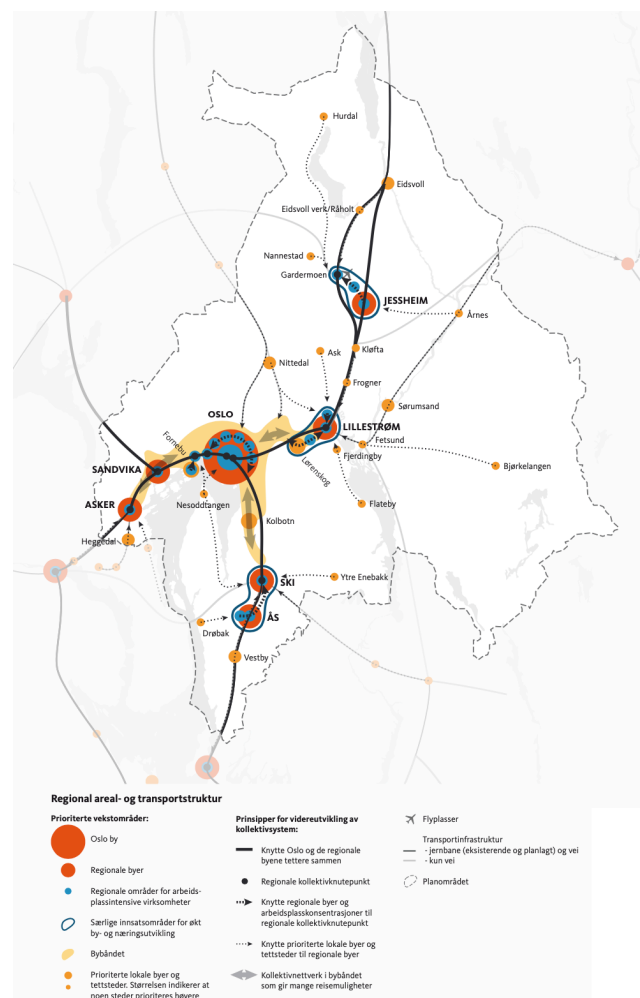
Transformasjon er et svært aktuelt tema i dagens eiendomsutvikling. Muligheten til å bygge et nytt prosjekt på en ubebygget tomt blir mer og mer sjelden, og vi må derfor bruke tomter med eksisterende bebyggelse. Bygninger fra en gitt tidsepoke er som regel preget med den tidens arkitektur og byggeteknikk, noe som også gir slike bygninger en "sjelden" karakter.

Transformasjon handler om å endre funksjonen av et eksisterende bygg, uten å endre bygget vesentlig. Bevaring og transformering av bygningsmasse kan dessuten være svært bærekraftig da dette er en ren form for gjenbruk og ombruk. På en annen side kan utbyggeren være låst til den bygningsmassen som står der.

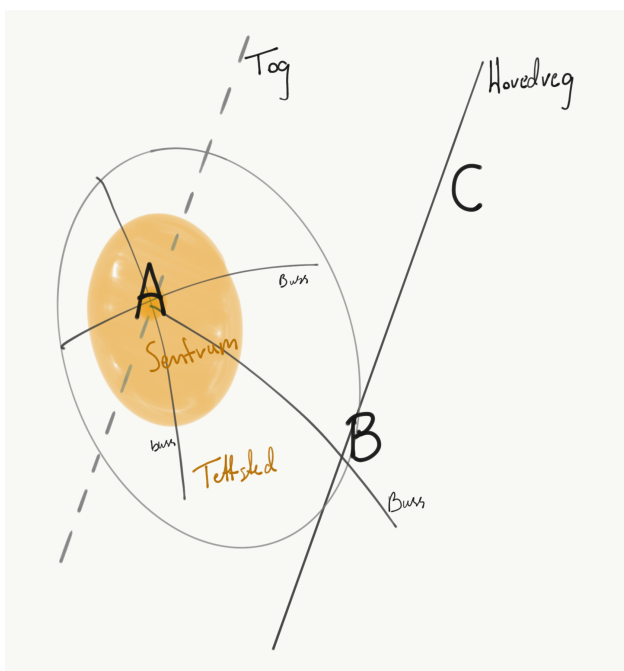
I tillegg til å spare materialkostnader ved bevaring er mange bygg preget av sterk kulturarv og historie. Samfunnet verdsetter disse historiske og kulturelle sporene, og det blir dermed viktigere at utbyggere blir flinke til å bevare slike bygg. Oppgaven skal undersøke om det

ligger verdier – både økonomiske og samfunnsmessige – i å bevare bygg med historiske og kulturelle spor. Målet er hvilken verdi et slikt grep kan skape for utbygger, for beboere/brukere og for lokalsamfunnet.

I Oslos kommuneplan er det lagt til grunn en forventning om at folketallet øker fra ca. 673 000 i 2018, til rundt 850 000 innbyggere i 2040 (Oslo kommune, 2019). Når byen ekspanderer vil vi også se at de tidligere randsoner mellom den sentrale byen og omkringliggende områder forflyttes, slik at disse eiendommene ikke lenger er egnet til sine formål. Dette er spesielt typisk for Oslo der ekspansjonen er begrenset av marka i nord og fjorden i sør-vest. (Oslo kommune & Akershus fylkeskommune, 2015) (se Fig.1).



Figur 1. Regional areal- og transportstruktur.



Figur 2. ABC-prinsippet. Basert på "ABC-prinsippet" (Trondheimsregionen, u.å.).

Gamle Akershus og Buskerud (nå Viken) følger aksene mot vest, sør og nord-øst. Byutviklingen og veksten gjør altså tidligere industri- og logistikkområder mer sentrale og egner seg bedre til nytt bruk. De prioriterte vekstområdene i Oslo-regionen og omkringliggende byer i deler av Viken (figur 1) vil i størst grad påvirkes av dette.

Slik Transportøkonomisk institutt (de Jong & Nore, u.å.) beskriver det er en by delt inn i A, B og C-områder. Modellen til venstre forklarer ABC-prinsippet: A-områdene er typisk for kontorvirksomhet, med lokaler i

sentrumskjernen og svært lave transportkostnader. Større næringslokaler plasseres i utkanten av byen eller tettstedet, slik som varehus, bilforhandlere eller liknende. Et stykke utenfor byen, i C-områdene, finner du vanligvis industri og logistikk. Slik vi ser på Figur 2 må B- og C-områdene flyttes utover derom byen vokser, og må relokaliseres. Denne relokaliseringen danner i stor grad grunnlaget for transformasjonsprosjekter.

Det er verdt å merke seg at mangelen på jomfruelig mark har vært en faktor for byutviklingen i Oslo i flere tiår. De fleste store byutviklingsområder i Oslo som har vært utviklet siden 80-tallet har vært områdetransformasjoner, slik som Nydalen, Aker Brygge, Kværnerbyen, Løren, og nå Hovinbyen. Selv om det her er snakk om transformasjon av områder, og ikke nødvendigvis enkeltbygg, vil det i de fleste store områdetransformasjoner være innslag av bygningstransformasjoner.

1.5 Metode

1.5.1 Litteraturstudier

Målet med litteraturstudiet er å danne et teoretisk grunnlag for å definere, forklare og argumentere rundt de ulike temaene innen eiendomsutvikling, transformasjon og vern. Studiet går dypere inn på hva fagområdet eiendomsutvikling handler om, hvordan vi kan definere et transformasjonsprosjekt, hva som menes med vern og ulike grader av vern. Litteraturstudiet tar også for seg hvordan gjenbruk, bevaring, kultur og historie spiller en rolle i transformasjonsprosjektene. For å forstå transformasjonsprosessen og hvorfor vernet bebyggelse blir transformert må vi først forstå hva eiendomsutvikling er. Prosjektet tar for seg hvordan en eiendomsutviklingsprosess er bygget opp slik Røsnes og Kristoffersen (2009) beskriver det, samt andre innfallsvinkler i fagområdet. Videre skal oppgaven se på hva vi mener med transformasjon, de ulike formene for vern, og hvordan de andre temaene påvirker prosessen.

Valg av litteratur har basert seg på hva som synes å være relevant for denne oppgaven. Dette inkluderer faglitteratur, tidligere masteroppgaver som omhandler liknende temaer eller inneholder overførbar informasjon med tydelig relevans, offentlige dokumenter (kommunalt, statlig, eller fra planmyndigheter og andre aktuelle parter) og nettsteder med pålitelig informasjon.

1.5.2 Juridisk metode

I kapittel 2.4 skal ulike grader av vern undersøkes ved hjelp av juridisk metode, eller rettskildelære, som det heter. Rettskildelære brukes for å fastslå innholdet i rettsreglene. I denne delen av oppgaven blir ikke rettsavgjørelser brukt for å argumentere for et spørsmål. Målet med delen er i all hovedsak å redegjøre for hvilke rettsregler som gjelder for vern av bebyggelse med hjemmel i lov. Kapittelet er delt inn i én del der juridisk metode er brukt for å kartlegge rettsreglene som gjelder, og én del som fraviker fra juridisk metode for å forklare funnene, og redegjøre for andre synsvinkler på vernetemaet.

1.5.3 Intervju

Oppgavens problemstilling legger vekt på at prosjektet skal *forstå* utviklernes holdninger til vern. Kvalitativ metode brukes for å få svaret på *hva*, *hvorfor* og *hvordan*, og passer best til denne formen for undersøkelse. Med utgangspunkt i hvordan prosjektet skal ta stilling til utviklernes egne meninger og hvilke erfaringer de har gjort seg med transformasjonsprosjektene, vil problemstillingen utelukkende bli undersøkt kvalitativt. Det er lite hensiktsmessig å benytte kvantitativ metode for å forstå problemet, ettersom det legges vekt på presis forståelse av temaet og utbyggernes personlige forhold til det. For å undersøke problemstillingen ble det gjennomført intervjuer med representanter fra ulike utbyggere. Intervjudeltakerne ble valgt ut på grunnlag av erfaring, kompetanse og kjennskap til caseprosjektet. Alle som har blitt kontaktet har vært positive til å delta, slik at planleggingen av denne delen av prosjektet gikk svært bra.

Prosjekt	Utvilker	Deltaker	Møtedato
Papirbredden	Entra	Torbjørn Isene	19. Mars
	Drammen Kommune Eiendomsutvikling	Bjørn Holm	27. Mars
Sommerro Hotell	Aspelin Ramm	Arnulv Eskeland	23. Mars
Vinslottet/Bygg01	Höegh Eiendom	Christian Geelmuyden	26. Mars

Tabell 1. Presentasjon av intervjudeltakerne

Den største utfordringen har vært de negative effektene av coronautbruddet/Covid-19. Dette førte i første omgang til at alle intervjuene måtte planlegges på nytt med nytt format og tidspunkt, da de ikke kunne gjennomføres i møterom hos hver enkelt utbygger. Intervjuene ble derfor forskjøvet og gjennomført digitalt gjennom plattformen Microsoft Teams, noe alle deltakerne var positive til. Opprinnelig skulle 5 informanter delta, men krisesituasjonen med Covid-19 førte til at et av intervjuobjektene ikke kunne gjennomføre, så dette intervjuet ble avlyst. Prosjektet stod da igjen med 4 intervjuer fordelt på 3 caseprosjekter (Tabell 1).

Det ble gjennomført ett semi-strukturert intervju med hver deltaker, på 30-60 minutter. To av fire intervjuer gikk over tiden, da temaet var så aktuelt at de ikke ønsket å runde av før de

var ferdige med å snakke. Fordelen med å benytte semi-strukturerte intervjuer er at spørsmålene ikke blir for rigide (Store norske leksikon, 2015) – de kan tilpasses hver enkelt deltaker, og man står fritt til å stille relevante oppfølgingsspørsmål. På den annen side vil svarene også variere da spørsmålene ikke alltid bringer frem den samme informasjonen, slik at sammenlikning av resultater blir en mer krevende jobb.

Intervjuguiden (Vedlegg 1) ble sendt til prosjektdeltakerne på forhånd, for at de kunne forberede seg. Denne var bygget opp av 2 deler, den første delen med klart definerte spørsmål og den andre delen inneholdt spørsmål som rettet seg mot det enkelte caset. Spørsmålene i den første delen knytter seg opp mot kunnskapene som er tilegnet gjennom litteraturstudiene, og er formulert for å se hvordan utbyggerne forholder seg til de ulike temaene som er undersøkt. De første spørsmålene baserer seg på informasjonen fra litteraturstudiet, men i stedet for at spørsmålene springer ut fra funnene er de lagt opp slik at de sammenlikner funnene med utbyggers meninger og holdninger. Den andre delen omhandler mer spesifikke elementer ved hvert prosjekt. Sammen med intervjuguiden ligger det en samtykkeerklæring som intervjuobjektene har signert i forkant av intervjuene.

Siden spørsmålsstillingen i disse intervjuene er variable mellom prosjektene, samt at enkelte spørsmål var ulike ved hvert intervju gir de derfor mindre reliabilitet og validitet enn ved et mer fast utvalg av spørsmål og temaer. Med validitet menes det i hvilken grad dataene i forskningsprosjektet kan brukes til å undersøke det de har som hensikt å undersøke (Store norske leksikon, 2018b). Med reliabilitet menes det at dataene er like dersom de innhentes flere ganger under samme betingelser (Store norske leksikon, 2018a).

Validiteten kan bli påvirket av at intervjuene ikke ble gjennomført under like forhold, da enkelte deltakere hadde tidsbegrensninger og at noen av spørsmålene fører til samtaler om temaer som avviker fra guiden, og dermed ikke er blitt dekket i resterende intervjuer. Ikke alle dataene fra intervjuene er like relevante, og ikke alle deltakerne kunne svare like utfyllende. Reliabiliteten kan bli påvirket av at dataene i stor grad er enkeltpersoners personlige meninger, noe som kan variere over tid. Disse faktorene er på en annen side viktig for å oppdage og kartlegge ukjente fenomener, meninger og holdninger, som ellers ikke ville kommet frem.

1.5.4 Komparativ analyse av case

I denne delen er all informasjonsinnhenting, både fra litteraturstudiet og intervjuene, ferdig. De tre casene skiller seg naturligvis fra hverandre, da de har ulike utbyggere, geografisk beliggenhet, størrelse, omfang og mer. Det skal her undersøkes på hvilke områder casene har likheter, eller uventede ulikheter, og kople dette opp mot utbyggers holdninger til denne typen transformasjonsprosjekter. Målet med analysen er å arbeide frem en rekke faktorer eller elementer som er typisk for prosjektene, og deretter undersøke om dette kan være overførbart til andre transformasjonsprosjekter og aktører.

KAPITTEL 2: TEORI OG LITTERATURSTUDIER

2.1 Eiendomsutvikling

Masterstudiet eiendomsutvikling ved NMBU setter fokus på tidligfase eiendomsutvikling. Denne delen av eiendomsutviklingen tar for seg veien fra en utviklingsidé til bygging.

Eiendomsutvikling kan omtales som et sekvensbasert prosjekt (Røsnes og Kristoffersen, 2009). Begrepet eiendomsutvikling handler om bruksendring av eiendom og endring av strukturer. Med bruksendring mener vi at eiendommen får et nytt formål, for eksempel Grünerløkka studentboliger som tidligere var kornsiloer, eller Aker brygge som tidligere har vært et skipsverft. En annen definisjon av faget er at eiendomsutvikling handler om "*å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning*" (Leikvam & Olsson, 2014). Vi kan forstå dette som at all eiendomsutvikling i teorien kan omtales som en transformasjon av eiendom, men vi kommer tilbake til begrepet transformasjon senere. Definisjonen for øvrig passer godt til problemstillingen da den legger vekt på *verdiøkning* ved transformasjon av eiendom.

Når en utbygger har fått en utviklingsidé vil de neste stegene være akkvisisjon av eiendom, risikovurdering, regulering og prosjektering. Røsnes og Kristoffersen beskriver hvert av disse stegene, eller sekvensene, slik:

Første sekvens omhandler strukturering av prosjektideen, og forberedelser til akkvisisjon av utviklingseiendom. Ideen skal samsvare med utbyggers strategi og mål, og vurderes ut fra foreliggende markedssituasjon og situasjonen for øvrig. Deretter kan man starte leting etter tomter, og eventuelt kjøp. I denne fasen kan man være nødt til å ta stilling til vernet bebyggelse i forbindelse med tomtekjøp og mål for utviklingen.

Først når man har skaffet mulig tilgang til en konkret tomt kan man begynne med neste sekvens: konseptualisering og mulighetsstudier. Mulighetsstudiene er bygget på betydelig usikkerhet og må ha realistiske risikobetraktninger. Gjennom mulighetsstudier vil utbygger få testet ut flest mulig realistiske løsninger for bygging på tomten. Ved arbeid med vernet bebyggelse må man ta stilling til hvor mye og hvilke deler av bebyggelsen man skal bevare,

og hvilke føringer plan- og vernemyndighetene legger for vernet. Disse myndighetene, samt grunneier dersom tomten ikke alt er overført til utbygger, kan også ha makt og innflytelse til å bestemme eller påvirke resultatet. Det er derfor viktig å vurdere innspill fra aktører som kan påvirke prosjektet. På denne måten kan man avklare om prosjektet er fysisk, økonomisk og juridisk realiserbart.

Overdragelse av tomt kan skje med utgangspunkt i gjeldende regulering, men i praksis er det også vanlig at overdragelsen finner sted etter at ny reguleringsplan for prosjektet er godkjent. Ved det siste tilfellet kan ofte mulighetsstudien bli delt inn i to sekvenser. Den ene i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, og den andre som korleksjon etter at reguleringsforslaget er godkjent. Dette kan også være følge av at planmyndighetene foretar endringer i eller stiller vilkår for prosjektforslaget under offentlig behandling.

Utbygger må i tredje fase ta stilling på hvordan prosjektet bør organiseres, med tanke på gjennomføring, usikkerhet og offentlige forpliktelser. Den siste delen (fase 4 og 5) omhandler vurdering av gjeldende reguleringsstatus, og planlegging av prosjektet. Det må her gjøres en rekke risikovurderinger med sikte på at detaljplaner kan bli avslått, eller at både reguleringsforslag og byggesøknad kan bli endret under offentlig behandling.

2.2 Transformasjonsprosjekter

Det er nevnt at ethvert eiendomsutviklingsprosjekt sees på som en transformasjon (Leikvam & Olsson, 2014), men i denne oppgaven defineres et transformasjonsprosjekt snevrere.

Transformasjon er, som tidligere nevnt, den delen av eiendomsutvikling som omhandler å gi eksisterende bygninger et nytt formål, uten å endre bygningene vesentlig, eller å transformere et område fra ett formål til et annet. Når vi snakker om å transformere et område må ikke dette nødvendigvis bety at bygningene endres, men at eiendommene får nye bruksområder. Dette kan innebære å rive og bygge nytt, og faller dermed utenfor prosjektets kriterier om å undersøke vernede bygninger. Transformasjonsprosjekter i denne oppgaven defineres som *"et prosjekt der formålsendring av bygninger eller områder med flere bygninger medfører verdiøkning"*.

Transformasjon kommer gjerne som et resultat av at tidligere bruk opphører. Dette er typisk for industri- eller logistikkeiendom som tidligere har vært mer sentralt i byen, og etablerer seg i nye områder i ytterkanten av storbyene eller i nabokommuner (Barlindhaug & Nordahl, 2005). Eiendommene blir dermed frigitt til andre formål og dersom bygningsmassen er egnet kan den transformeres som en del av byens "ekspansjon" og fortetting.



Bildet til venstre viser Grünerløkka studenthus - en kornsilo som er transformert til studentboliger av Studentsamskipnaden i Oslo. Bygningen er et godt eksempel på et historisk bygg som er transformert til et nytt formål. Foto: Privat

I dette prosjektet ser vi nærmere på transformasjon som endring av vernet bebyggelse. Det legges en forutsetning for resten av oppgaven at "transformasjonsprosjekter" omfatter et hvert transformasjonsprosjekt der eksisterende bebyggelse er underlagt en form for vern, og at denne bebyggelsen bevares helt, eller gis ny bruk med stor grad av bevaring. Dette kan også sammenliknes med slik NIKUs rapport "Transformasjon av industrimiljøer i by" (Swensen et al., 2012) har definert transformasjon: "*Betegnelsen transformasjon brukes i denne undersøkelsen for å beskrive endringer som finner sted når ulike former for eldre bebyggelse blir innpasset i nye bylandskapssammenhenger*".

Det vi må forstå er at veksten i flere av de store byene i Norge er begrenset slik som Oslo med marka på den ene siden, og fjorden på den andre. For at disse byene skal kunne vokse vil fortetting være svaret.

"En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Fortetting og transformasjon gir også muligheter til å forbedre de fysiske kvalitetene ved bymiljøet" (Regjeringen, 2019)

Det har siden de siste 20-30 årene vært et større fokus på fortetting, spesielt i Osloregionen (Grønvold, 2011:14; Knutsen, 2016). I løpet av disse årene har Regjeringen kommet med flere rapporter om fortetting, slik som "Fortetting med kvalitet" (Miljøverndepartementet, 1998), og har i dag også en rekke veiledere innenfor temaet som Veileder for fortettingsanalyser i knutepunktsområder (Asplan Viak, 2014) og Veileder for fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet (Kristiansen et al., 2019).

Det legges også opp til større grad av fortetting i tidligere Drammen kommune (Drammen kommune, 2013). Nye Drammen kommune (tidl. Drammen, Nedre Eiker og Svelvik) skal utarbeide en ny felles kommuneplan i 2021 som erstatter de gamle, men inntil det er utført vil den tidligere kommuneplanen fra hver kommune gjelde. Både den gjeldende planen for Drammen kommune (Byvekst med kvalitet, Drammen kommuneplan) og Oslos kommuneplan (Oslo kommune, 2019) legger opp til at den forventede befolkningsveksten skaper et økt behov for boliger. Regjeringens forventninger for kommunal og fylkeskommunal planlegging (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019) legger opp til at kommuneplanene skal vektlegge reduksjon av klimagassutslipp, og trekker frem transformasjon som en ressurs:

"Transformasjon og ny bruk av eldre bygningsmasse kan bidra til bevaring og vitalisering av de historiske byområdene"

Det legges vekt på god arkitektur, at historiske bygninger og bymiljøer i stor grad bidrar til å skape stedsidentitet og positive opplevelser av sentrum, og at "bygningene er ressurser som bør utnyttes for å utvikle attraktive by- og tettstedssentre" (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019).

2.3 Gjenbruk og bevaring

De to begrepene "gjenbruk" og "bevaring" handler om å bruke på nytt og å ta vare på. I denne oppgaven snakkes det om å bruke bygninger på nytt, og da gjerne til et nytt formål, og å ta vare på den historiske verdien bygget bærer. Lynch (1972: 35-36) stiller noen spørsmål som fanger ulike debatter rundt formål og praksis for bevaring:

"Burde vi bevare ting fordi de er forbundet med viktige personer eller hendelser? Fordi de er unike og tilnærmet, eller motsatt, fordi de var det mest typiske fra sin tid? Grunnet deres iboende kvaliteter i nåtiden? Grunnet deres spesielle nytteverdi som kilde til intellektuell informasjon om fortiden?"

"Eller burde vi (slik vi vanligvis gjør) la tilfeldighetene bestemme for oss, og bevare for et nytt århundre alt som har overlevd det første?"

Disse spørsmålene omfavner temaer som byggekvalitet, arkitektur, historie og tradisjon og det interessante er at alle disse temaene er viktige i et transformasjonsprosjekt. Bygninger som i dag blir transformert er gjerne eldre bygninger som er godt ivaretatt, har en unik arkitektur fra tiden de ble bygget, og spiller gjerne en viktig rolle i lokalsamfunnet.

Grunnene til å bevare historiske bygg og omgivelser er mange, og ofte kultur-, kontekst- og bygningsspesifikt. Tiesdell *et al.* (1995) forklarer de vanligste grunnene slik:

- Estetisk verdi
Historiske bygninger og omgivelser er verdsatt på grunn av deres iboende skjønnhet (estetisk verdi) eller fordi de er en "knapp ressurs" (sjelden).
- Arkitektonisk og miljømessig diversitet og kontrast.
Dagens omgivelser er verdsatt for deres arkitektoniske diversitet, som et resultat av tilstedeværelse av bygninger fra mange tidsaldre. I mange byer er det ofte en stimulerende kontrast mellom omgivelser i menneskelig skala i de historiske områdene og den storslåtte skalaen i de sentrale forretningsområdene (Central Business District).

- Funksjonell diversitet

Ulike bygninger, byggestiler, alder og funksjoner i byggene skaper et variert tilbud av bruksområder. Eldre bygg har gjerne lavere leiekostnader, slik at bedrifter/aktiviteter med små marginer, men som er sosialt viktig, også får en plass i det diversifiserte tilbudet.

- Ressursverdi

Gjenbruksverdi av materialer, men også hele bygningen. Materialgjenbruk- og ombruk er langt mer bærekraftig enn nyproduksjon. Ombruk vil også bidra til at historiske materialer av en bestemt tid eller standard kan prege nye bygninger.

- Kulturelle minner og arv

Visuelle bevis av fortiden – en autentisk form for lærdom om historiske personer, begivenheter eller steder. Dette er også et sterkt virkemiddel for å investere mening til et sted.

- Økonomisk og kommersiell verdi

Historiske omgivelser gir en sterk stedsidentitet. Turisme og økonomisk utvikling kan dra nytte av dette.

Det er under hvert punkt tillagt en kort beskrivelse av hvilke poenger som legges i de ulike grunnene til bevaring. Det en kan legge merke til er at samtlige punkter har en tilknytning til begreper som miljø, bærekraft, ressursbruk, historie og kulturarv. De neste to delkapitlene går i dybden på hva som menes med disse begrepene.

2.3.1 Miljø og bærekraft

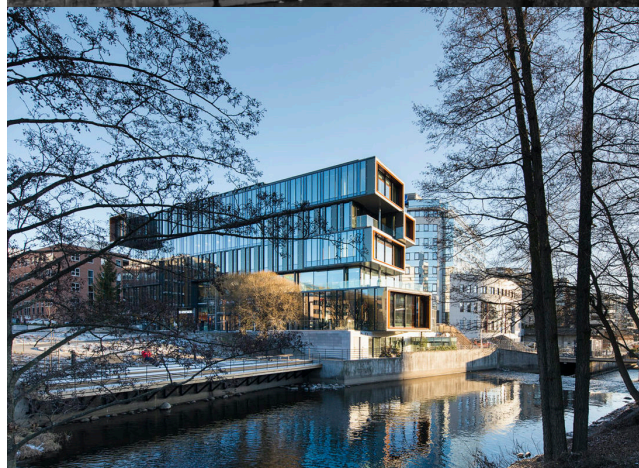
For å nå klimamålene i Parisavtalen må også kommunene ta egne grep for en bærekraftig utvikling. Oslo kommune har i kommuneplanen selv satt fokus på å forbedre vedlikehold og rehabilitering av kommunal bygningsmasse, utfasing av fossile energikilder og bevaring av byens historie og særpreg. Oslo kommune skal være *"en internasjonalt ledende by innenfor avfallsforebygging, ombruk og materialgjenvinning"*. (Oslo kommune, 2019: 19)

I Drammens kommuneplan er det fremsatt et mål for energi, klima og miljø om at *"Arealutnyttelse og transportsystem skal tilrettelegge for miljø- og klimavennlig atferd"*. Et strategisk punkt for å nå dette målet er *"Økt bruk av energieffektiv bygnings- og transportteknologi og økt bruk av klimanøytrale energikilder"*. (Drammen kommune, 2013:42)

Det er en rekke kjente fordeler og ulemper ved transformasjonsprosjekter, og dette kapittelet forsøker å beskrive de vanligste. For å kunne si noe om at transformasjonsprosjekter er mer miljøvennlige eller bærekraftig enn andre prosjekter skal denne delen ta for seg ulike aspekter og fordeler ved bevaring. At ressursbruk ofte er lavere ved bevaring er ingen nyhet, og skal diskuteres under, men denne delen fokuserer også på andre mulige miljøfordeler i prosjektene.

Bærekraft er et begrep som ofte brukes uten noen klar definisjon. Den opprinnelige definisjonen dukket først opp i forbindelse med verdenskommisjonen for miljø og utvikling, den såkalte Brundtlandkommisjonen (FN-sambandet, 2019), og lyder slik: *"Bærekraftig utvikling sikrer at vi imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov"* (United Nations, 1987). Begrepet deles opp i tre hoveddeler; Miljømessig, økonomisk, og sosial bærekraft. Når det gjelder bruk av Bærekraftbegrepet i spørsmål knyttet til transformasjonsprosjekter, vil den miljømessige bærekraften være knyttet til bevaring og/eller gjenbruk av materialer og bygg, der dette er tiltak som bidrar til å kutte miljøbelastninger fra produksjon og konstruksjon. Produksjon av nye materialer for et bygg har nesten like stort klimafotavtrykk, altså det totale klimagassutslippet ved materialproduksjon, som byggets energibruk gjennom livsløpet

(Grønn byggallianse, 2019). Den økonomiske delen av bærekraftbegrepet kan i stor grad knyttes opp mot besparelser i forbindelse med gjenbruk og ombruk av bygningsmasse. Bevaring av kulturarv og historiske kulturområder må også anses som en viktig økonomisk faktor, da disse skaper en unik sammensetning av ny og eldre bebyggelse. Grunnen til at dette kan trekkes inn i økonomisk bærekraft er at denne unike sammensetningen kun kan oppleves på ett sted og dermed skaper attraktivitet og aktivitet i området – noe som igjen kan føre til økt omsetning.



Før/etter fasadeendring av Torgbygget på Nydalen.
Foto: Kristin Jarmund Arkitekter

Påbygg, tilbygg og fasadeendringer er en av flere løsninger for å bevare eksisterende bygningsmasse. Dersom utbyggere legger eksisterende bygg som en *del* av det nye bygget er man heller ikke like låst til dets fotavtrykk. Det kan naturligvis ikke flyttes, men det er mulig å endre det slik at det passer inn med planene for eiendommen uten å måtte rive. Mathallen på Vulkan (utviklet av Aspelin Ramm) for eksempel er et gammelt industribygg der en liten del av bygget ble fjernet og fikk ny fasade slik at bygningen skulle passe i prosjektet. Et annet eksempel er Nydalsveien 28 (utviklet av Avantor) der deler av første etasje fikk ny fasade med høyt innslag av glass for å åpne bygget og gjøre inngangspartiet mer publikumsrettet. Liknende fasadearbeider er

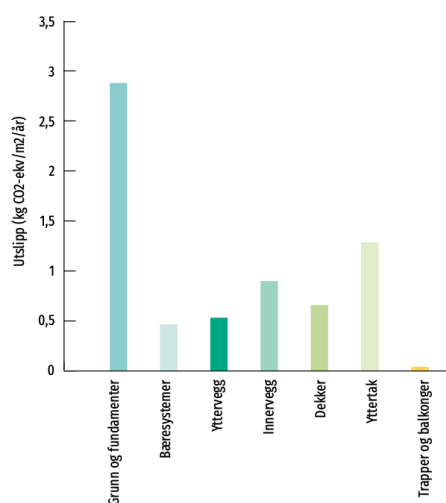
gjort på Torgbygget i Nydalen (utviklet av Avantor), slik vi kan se på før- og etterbildene over. Miljøgevinsten, eller klimagassbesparelser, er ofte vanskelige å dokumentere da klimagassregnskap eller liknende kan være krevende å fremskaffe (Swensen et al., 2012).

Beregninger av energibruk og klimagassregnskap har tidligere ikke vært like vanlig å gjennomføre. I dag er det flere nye metoder for slike beregninger og er særdeles viktig i nyere og kommende prosjekter for å få kunnskap om tiltakene og bevisstgjøre miljøvalgene i prosjektene. Eksempler på slike metoder er LCA og LCC-analyser som brukes til å beregne miljøutslipp og klimagassavtrykk for prosjektene. EPC-kontrakter, BREEAM-NOR og BREEAM-in-Use er også verktøyer og metoder som er blitt mer populære.

EU har et krav om at minimum 70 % av alt avfall fra konstruksjon og riving skal gjenvinnes innen 2020 (European Union, 2008), noe som påvirker byggebransjen betydelig. Den positive siden av målet er at en større andel av materialene blir resirkulert, noe som er fint for miljøet, men det har også en negativ effekt; Riving blir samtidig dyrere når materialene må sorteres og transporteres til gjenvinning. Dette kan unngås ved å ikke rive i det hele tatt.

Grønn Byggallianses tipshefte "Tenk deg om før du river" (Grønn byggallianse, 2019) tar for seg argumenter om ressursbruk og -besparelse. Det kan være økonomisk og miljømessig hensiktsmessig med bevaring eller gjenbruk. I følge Asplan Viak (Bugge, 2016: 15) er energimengden som kreves til materialproduksjon for å bygge nytt den samme som kreves for drift og oppvarming av et bygg i 40-50 år av dets levetid. Et annet aspekt som burde vektlegges er at det vil ta over 50 år før reduksjon i energibruk i nybygg veier opp for utslippene ved byggearbeidene (Berg & Fuglseth, 2018). En av de største kostnadene i byggeprosjektet er grunnarbeidene og materialer til fundamenter, illustrert i figuren til høyre. Nærmere 30 % av verdens klimagassutslipp kommer fra materialproduksjon til byggebransjen (Norsk gjenvinning, 2020). I tillegg kommer utslippene på selve byggeplassen og transport av materialer til og fra. Når man unngår å rive kan man altså slippe unna en stor mengde av utslippene.

UTSLIPP FORDELT PÅ ET BYGGS ULIKE BYGNINGSDELER
REFERANSEBYGG I KLIMAGASSREGNSKAP.NO, CIVITAS.



Figur 3. Fra tipsheftet
(Grønn Byggallianse)

Når det kommer til eldre bebyggelse trekker regjeringen frem hvilke utfordringer vi har med å forvalte den vernede bygningsmassen i Norge (Regjeringen, 2014). Ettersom den eksisterende bygningsmassen står for omtrent 40 % av energibruken i Norge, er det både kostbart og krevende å vedlikeholde og forvalte eldre bebyggelse. Tiltak for energibesparelser i bygningsmassen kan med andre ord føre til inngrep som kan påvirke den kulturhistoriske verdien i byggene.

2.3.2 Historie/kulturarv

Det er fremmet et ønske fra myndighetene om at lokalsamfunnets historie skal bli husket og verdsatt, og dette gjøres ved å bevare spor fra samfunnet slik det var (Regjeringen, 2014). Kulturminneforvaltningen har ansvaret for å velge ut og verne bygninger av lokal og regional verdi etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan bruke plan- og bygningsloven som et verktøy i kulturminneforvaltningen, ved å fremme krav og retningslinjer knyttet til den vernede bygningsmassen. Pbl. blir dermed et av de viktigste redskapene for å sikre at mangfoldet av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap blir tatt vare på og tatt i bruk i et langsiktig og bærekraftig perspektiv. Bevaringen av bygninger og andre kulturminner gjøres for å ivareta stedets identitet og kulturarv (Riksantikvaren, 2019c). Stedene beskrives som kilder til kunnskap om tidligere tider, og til opplevelser som beriker menneskers liv fysisk og mentalt. Når det er snakk om *stedets* identitet bør vi spørre oss selv: Hva legger vi egentlig i begrepet *sted*?

Yi-Fu Tuan har arbeidet med forholdet mellom space and place (Tuan, 1977). Space kan omtales som et åpent område, grenseløst og fritt - som et åpent *rom*. Et *rom* kan bli et *sted* gjennom at mennesker knytter seg til det; "*Place [...] has more substance than the word location suggests: it is a unique entity [...] it has history and meaning*" (Tuan, 1979). Sagt på en annen måte er et *sted* et *rom* det er investert mening i. Føler vi denne logikken ser vi at nedbrytningen av historiske verdier i samfunnet samtidig vil bryte ned stedets *mening*. De

bebygde omgivelsene rundt oss er bærere av datidens «zeitgeist», eller *tidsånd* – intellektuelle og kulturelle spor fra en bestemt tidsperiode (Knox & Ozolins, 2000). Enhver inngripen i stedets form og struktur vil irreversibelt endre stedets historie, og bli en del av stedets nye historie. Dersom arkitekturen og identiteten av området ikke blir bevart vil heller ikke historien bli husket (Carmona et al., 2010).

I boken *Space and Place* forteller Tuan en historie om hvordan to fysikere opplevde Kronborg slott i Danmark. De snakker om hvordan slottet i teorien kun består av sten og hvordan arkitekten valgte å sette disse stenene sammen. Stenene, treskjæringen, og patinabelegget er de elementene som former hele slottet. Kronborg slott er også stedet der handlingen i Shakespeares *Hamlet* foregår. De to fysikerne diskuterer hvordan hele slottet endres så fort man ser for seg at Hamlet bodde her. Tuan definerer videre at det vi først oppfatter som et *rom* etter hvert vil bli et *sted* når vi blir kjent med det og fyller det med verdi. Poenget med historien om Kronborg og Tuans definisjon er at *steder* i utgangspunktet kan være udefinerte områder eller *rom* vi ikke har noe forhold til, helt til vi lærer om stedets historier og tillegger det personlige verdier; *investert mening*.

I en rapport utgitt av NIBR forklares det at bygninger er en del av den fysiske kulturarven og skaper tilhørighet og identitet (Skogheim & Vestby, 2010: 8-9). Tidligere har det vært vanligere å oppfatte fortetting som en trussel mot det verneverdige, enn som en mulighet for ny verdiskapning (Børrud, 2014). Kulturarven har i perioden 1980 til 2010 endret status fra egenverdi til ressurs for annen verdiskapning; "*byens historiske identitet brukes aktivt til å profilere seg og som argument for å tiltrekke seg nye innbyggere og næringsaktører*". (Børrud, 2014: 117). Kulturarven kan ikke kun defineres som materiell verdi, den kan også forklares som en egenskap eller verdi som tillegges et fysisk objekt, i denne sammenheng en bygning. Bygningen kan oppfattes som et symbol eller representere historiske hendelser, tradisjoner eller tro. Et kulturminne er de fysiske sporene som meningsinnholdet er knyttet til; "Kulturarv defineres derfor bredere enn kulturminne, og det er gjerne samtidens verdier, etterspørsel og moral som preger arvets mening" (Kahn, 2007: 128).

Kulturarv forklares også som deler av fortiden som velges ut fra dagens behov; "[..] *heritage is that part of the past which we select in the present for contemporary purposes, be they economic, cultural, political or social.*" (Graham et al., 2000: 17). Et annet aspekt er at kulturarven verken er historie eller sted; "*it is a process of selection and presentation of aspects of both, for popular consumption.*" (Larkham, 1996: 14)

En NIKU-rapport om transformasjon av industrimiljøer i by (Swensen et al., 2012) kom frem til en rekke resultater som kan ha overføringsverdi for aktører som er opptatt av bytransformasjon. Et av resultatene som viser seg å være svært relevant for oppgaven er at kulturminneverdiene kan være salgbare. Kulturminnene tilfører sjeldne og unike karakterer til et område, noe beboerne i ofte verdsetter, og fører til at områdene blir mer attraktive å bo og ferdes i. Historiske bygninger kan tillegges en kombinasjon av ulike funksjoner og aktiviteter, noe som tilfører variasjon og dynamikk i området, slik at det tiltrekker seg flere brukere eller besøkende. Det er altså viktig å *aktivere* kulturminnene. NIKU-rapporten argumenterer for at *aktivering* av kulturminneverdien i forbindelse med bytransformasjon er "*viktigere enn vernet som sådan [...], Hvis det ikke fins en interesse for å gjøre bruk av og integrere eldre bystrukturer i utviklingen av dagens by, er sjansene for at de gradvis forfaller og forsvinner store*" (Swensen et al., 2012: 10).

2.4 Vern

I dette delkapittelet skal de ulike formene for vern forklares og beskrives ved hjelp av juridisk metode. Den første delen er en juridisk redegjørelse av hjemmelen for vern, og den andre delen består av tolkninger og argumentasjon av vern hjemlet i lov, samt kommunal listeføring.

Slik Riksantikvaren forklarer det kan et kulturminne eller kulturmiljø være vernet med hjemmel i lov eller med andre virkemidler (Riksantikvaren, 2019a). Vern med hjemmel i lov refererer til kulturminneloven, svalbardmiljøloven, plan- og bygningsloven, kirkeloven og naturmangfoldloven. Oppgavens avgrensninger medfører at følgende lover *ikke* er relevante:

- Svalbardmiljøloven: Oppgaven er avgrenset til Oslo og omegn, og omfattes derfor ikke av svalbardmiljølovens regler, jf. § 1. (Svalbardmiljøloven, 2001)
- Kirkeloven: Oppgaven er avgrenset til prosjekter som ikke har forbindelse til kirker eller kirkens ansvarsområder, og omfattes derfor ikke av kirkelovens regler. (Kirkeloven, 1996)
- Naturmangfoldloven: Oppgaven er avgrenset til vern av bygninger, og omfattes derfor ikke av naturmangfoldlovens formål jf. § 1. (Naturmangfoldloven, 2009)

2.4.1 Juridisk redegjørelse

Målet med denne delen er å gjøre rede for vern av bygninger med hjemmel i Kulturminneloven og Plan- og bygningsloven. Spørsmålet jeg skal besvare er derfor "*gjør rede for hvilke regler som gjelder for vern av bygninger med hjemmel i Kulml. og Pbl.*"

Kulturminneloven (Lov om kulturminner av 9. september 1978 nr. 50)

Kulturminnelovens formålsparagraf (§ 1) lyder følgende: "Kulturminner¹ og kulturmiljøer¹ med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet".

Første ledd sier at kulturminner og kulturmiljøer skal vernes, og det presiseres i andre ledd at det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse. Kulturminner defineres som "alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tradisjon eller tri til", og kulturmiljøer som "områder hvis kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng".

Enkelte kulturminner fra oldtiden og middelalderen (inntil år 1537) er automatisk fredet, jf. § 4. Disse spesifiseres i bokstav a-j, der bygninger omfattes av bokstav a. Automatisk fredning av bygninger fra senere enn år 1537 presiseres i § 4, andre ledd: "Automatisk fredet er de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt av vedkommende myndighet".

Videre om fredning av bygninger finnes i § 15: "Departementet kan frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi". Vernemyndigheten, altså myndigheten for å fatte vedtak om fredning og vern, er delegert til Riksantikvaren, jf. Vedtak 30. april 1990 nr. 351. Fredning etter § 15 omfatter i tillegg "anlegg som parker, hageanlegg, alleer mv. og offentlige minnesmerker og andre steder som viktige historiske minner knytter seg til".

Plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71)

I lovens formål, § 1 står det at "Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner". I lovens Kapittel 11 om Kommuneplan, sier § 11-1 at "Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel". Dette er et minimumskrav for kommunens planarbeid, og skal ivareta "kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver".

Kommuneplanens arealdel beskrives videre i § 11-5 og skal vise "sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk". Vernetemaet blir presisert i § 11-5, tredje ledd: "Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer". § 11-9 gir kommunen anledning til å vedta generelle bestemmelser kommuneplanens arealdel. Det kan vedtas bestemmelser om "hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø", jf. § 11-9, nr. 7.

Kravet om reguleringsplan fastsettes i § 11-9, nr. 1. Arealer med krav om reguleringsplan fastsettes av kommunen. "Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen² hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel" jf. § 12-1, andre ledd. Tiltak som krever reguleringsplan kan sees i sammenheng med § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene. Disse tiltakene "kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse", jf. § 20-2. Hvis vi ser videre på § 12-7, finner vi i nr. 6 at reguleringsplanen kan gis bestemmelser for "å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør (...)".

2.4.2 Tolkninger og argumentasjon

Kulturminneloven legger vekt på vern av vår kulturarv i form av kulturminner og kulturmiljøer. Oppgaven avgrenses til eiendomsutviklingsprosjekter, som betyr at vi skal gå i dybden på vern av bygninger. Det fremgår av både Kulml. og Pbl. at bygninger kan vernes med hjemmel i lovene. Kulturminneloven omhandler i hovedsak kun vern av bygninger i form av fredning. Fredning legger strenge føringer for hvilke tiltak som tillates på bygningsmassen. De tre caseprosjektene omfattes ikke av fredning, eller vern etter kulturminneloven. Det er derfor Pbl. Som legger føringer for hvilke tiltak som kan godkjennes i disse prosjektene. Kommunen har ansvar for å sikre vern av kulturminner med regional eller lokal verdi (Riksantikvaren, 2019a), med hjemmel i Plan- og bygningsloven, jf. §§ 11-5 og 11-9.

Et annet verktøy som brukes i kulturminneforvaltningen er kommunal listeføring. Kommunale lister har ingen lovhjemmel, og det er ingen konkrete regler om rettsvirkninger av lokalt listeførte bygninger (Økokrim, 2015). Eksempler på slike lister er NBI-registeret og Gul liste. NBI-registeret er et register for kulturmiljøer i norske byer og tettsteder, med nasjonale interesser (Riksantikvaren, 2015).

De kommunale listene brukes som en veiledning for bygg eller kulturmiljøer som er *verneverdige*, men ikke vernet etter lov. Disse listene kan dermed gi grunnlag for hensynssoner jf. Plan- og Bygningsloven § 11-5. Gul liste er forvaltet av Byantikvaren i Oslo og er et register over alle registrerte kulturminner i Oslo. Gul liste er et fritt tilgjengelig kartverktøy som markerer vernestatus for bygninger, både fredning etter Kulml. og vern etter Pbl., men også kommunalt listeførte bygninger. I andre kommuner uten tilsvarende digitale kartverktøy kan man finne en oversikt over kommunalt listeførte kulturminner i for eksempel kulturminneplaner.

2.5 Forvaltning av Kulturarven

Riksantikvaren og fylkeskommunene har ansvar for den offentlige forvaltningen av kulturminner og kulturmiljøer (Riksantikvaren, 2019d). Riksantikvarens ansvar dreier seg dels om politikken, men har også myndighet for fredning og forvalter utvalgte kulturminner. I tillegg skal de utvikle digitale tjenester til bruk i kulturminneforvaltningen. Fylkeskommunen forvalter kulturminner i fylkene, og er sentrale i arbeidet med arealplaner, regionale planer og planstrategier for å ivareta kulturminnene. Kommunene har det endelige ansvar for å ivareta kulturminner, og legge til rette for bruk av disse i samfunnsplanleggingen. 80 % av landets kommuner får også tilskudd av Riksantikvaren for å lage kulturminneplaner; En plan over kommunens verneverdige kulturminner, og hvordan kulturarven kan brukes (Riksantikvaren, 2018).

Enkelte kommuner, slik som Oslo, Bergen, Fredrikstad og Trondheim, har en egen Byantikvar. Oslo er i en særstilling da Byantikvaren både dekker fylkeskommunale og kommunale oppgaver (Byantikvaren, u.å.), mens de andre byantikvarene har ansvar for kommunens oppgaver alene. Fordelen med å ha en egen Byantikvar er at kommunene får samlet stor kompetanse inn i en avdeling som kun jobber med forvaltning av kulturarven (Riksantikvaren, 2019b). I mindre kommuner der kulturminneforvaltningen er tillagt kommunen kan kompetansen altså være betydelig lavere. Kommunene eller byantikvarene har også ansvar for kommunal listeføring.

Gul liste som forvaltes av Byantikvaren i Oslo er en del av kulturminnedatabasen Askeladden. Selv om bygninger som ligger i Gul liste ikke er formelt vernet, vil de som regel være underlagt en del flere restriksjoner når det kommer til byggesaksbehandling, noe som er et viktig virkemiddel for å bevare kulturarven i Oslo. I (tidl.) Drammen kommune ble det utarbeidet en kulturminneplan i 2018 (Drammen kommune, 2018) med liknende formål som Gul liste. I planen følger det også kart med fargekoder for ulike vernegrad, som gir ulike restriksjoner for bygging. Det er viktig å forstå at kombinasjonen av kommunenes ønsker om både fortetting og vern legger begrensninger. Ønsket om å fortette byene i større grad og samtidig bevare en viktig kulturarv gir ikke mange andre alternativer enn transformasjon.

KAPITTEL 3: CASE OG INTERVJUER

Dette kapittelet omhandler casene som er undersøkt og intervjuene av eierne og utviklerne av prosjektene. Casene (Papirbredden, Sommerro Hotell og Bygg01/Vinslottet) presenteres suksessivt, med nødvendig info, bakgrunnshistorie og hvordan prosjektet har endret seg til i dag. Etter de tre casene, kommer det et sammendrag av resultatene fra intervjuene. Målet med presentasjonen er å få et oversiktsbilde av hvilken historisk bakgrunn prosjektene har, og hvordan den har blitt behandlet ved transformasjon av prosjektet.

Intervjuene er gjengitt med en kombinasjon av sammendrag, og utdrag fra selve intervjuet. Det er foretatt en enkel redaksjonell endring av utdragene for at teksten skal flyte bedre og skape sammenheng. De redaksjonelle endringene er nøye gjennomgått slik at meningsinnholdet ikke blir endret eller annerledes.



Papirbredden
Foto: Privat



Vinslottet/Bygg01
Foto: Privat



Sommerrokvartalet
Foto: Privat

3.1 Papirbredden



Entra, Drammen Kommune Eiendomsutvikling

Grønland, Drammen

Byggeår: 2008

Arkitekt: LPO Arkitekter

Hjemmeside: <https://papirbredden.no/om-papirbredden/>

Intervju:

Torbjørn Isene

Teknisk sjef, Entra

Bjørn Holm

Adm. dir., Drammen Kommune
eiendomsutvikling

Foto: Privat

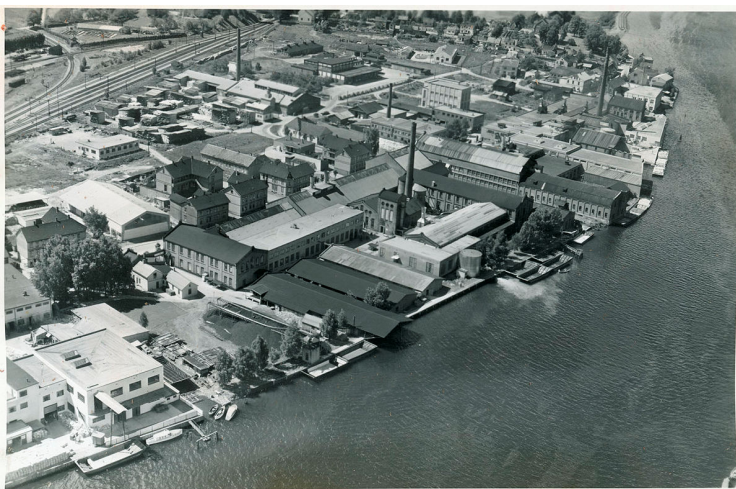
Papirbredden er et transformasjonsprosjekt i Drammen kommune, der Entra og Drammen Kommune Eiendomsutvikling (DKEU) er medeiere med henholdsvis 60 % og 40 %.

Papirbredden 1, som denne oppgaven tar for seg, består av et stort næringsbygg med tilbygg (Hollenderiet, t.v. i bildet over), en gammel lager- og fabrikkbygning (Union Scene), et fyrhus og to små siloer. Målet var å transformere den gamle industrieiendommen til et kunnskapssenter for Drammen kommune og fylkeskommunen. Prosjektet er på totalt ca. 57 000 kvm, med AF Gruppen som entreprenør i prosjektet, samt de nyere prosjektene Papirbredden 2 og 3.

Tomten var tidligere eiet av Union, og var opprinnelig en av mange papirfabrikker i Drammen. Papirfabrikken som lå her er det som i dag er Union Scene. Fabrikken ble for godt lagt ned i 1988, og eiendommen ble overdratt til Union Eiendomsutvikling (Union Brygge, u.å.). Eiendommen ble solgt til Drammen kommune i desember 2004, og Papirbredden stod klar allerede i mars 2007. Prosjektet bestod i første omgang av Papirbredden 1 (næringsbygget), samt den vernede bebyggelsen. I 2012 ble Papirbredden 2 bygget, og Papirbredden 3 ble ferdigstilt i 2015, og er det siste byggetrinnet i prosjektet. De to siste byggetrinnene har ingen vernet bebyggelse, og består av to nye moderne kontorbygg.

Bakgrunn

Gjennomføringen av prosjektet var i hovedsak et resultat av at daværende Høgskolen i Buskerud (nå Universitetet i Sørøst-Norge) hadde behov for et nytt Campus. Den gang var tomten som nå huser Papirbredden 1 eiet av Union Eiendomsutvikling og ble solgt til Drammen kommune for å utvikles til blant annet nye lokaler for høgskolen. Prosjektet kom sammen som et samarbeid med Drammen kommune som trengte en eiendomsutvikler. Både høgskolen og biblioteket trengte nye lokaler, og kommunen hadde ikke økonomi til å ta hele prosjektet alene. Kommunen innledet derfor et samarbeid med Entra. Papirbredden Eiendom ble opprettet for å utvikle nye arealer til høgskolen og jobbe med en leieavtale med høgskolen.



Øverst: Grønlandsområdet i 1952. Foto: Drammen kommunes mediearkiv

Nederst: Grønland/Papirbredden i dag. Foto: Torbjørn Tandberg

Området var delvis forlatt, og ble sett på som et potensielt byutviklingsområde. Bygningene på tomten var papirfabrikker eiet av Union, opprettet i 1907. I begynnelsen ble Grønlandsområdet i Drammen utviklet av Union Eiendomsutvikling, som hadde bygget mye bolig i området.

Det første bygget som kom i den nye bydelen var Statens Hus, Grønland 32 (bygget av Union, kjøpt av Entra i 2000). Dette ble bygget i 1995, men var ganske alene og avsidesliggende, og ble på den tiden kalt "Huset på prærien". Området lå brakk, og kunne oppleves som litt skummelt.

Grønlandsområdet i Drammen har i stor grad takket være Union og Papirbredden gått fra et øde og forlatt sted med nedlagte fabrikker og lagerbygg, til en populær møteplass som tilfører byen glede og opplevelser - et nytt bysentrum. Industrihistorien i Drammen, og ønsket om å bevare denne, la også grunnlaget for navnekonkurransen i prosjektet. Papirbredden er et resultat av viljen til å bevare historien.

Papirbredden i dag

Dagens Papirbredden er fremdeles campus for den tidligere høgskolen som nå er en del av Universitetet i Sørøst-Norge. Prosjektet som er totalt 57 000 kvm, består av ca. 10 500 kvm gammel verneverdig bebyggelse. G60, eller Union Scene er på ca. 8000 kvm, Hollenderiet som er bygget inn i Grønland 58, er på ca. 1400 kvm. I tillegg er Fyrhuset og de to siloene bevart. DKEU anslår at ca. 30% av den originale bebyggelsen står igjen. Resten av bebyggelsen var dårligere kvalitet og mindre interesse. Disse var bygget på ulike tider, lagerbygg og produksjon, men hadde ingen historisk interesse. Denne bebyggelsen var heller ikke foreslått vernet av kommunen.

Det har blitt et godt forhold til Papirbredden og den vernede bebyggelsen, dels fordi det er lett tilgjengelig også for fotgjengere på grunn av broen Ypsilon som ender der (se foto under), og dels fordi biblioteket ligger der i et åpent publikumsbygg. En annen viktig grunn er at det er mange arbeidsplasser både på Papirbredden, og i resten av området.

Papirbredden 1 og Ypsilon er blant de mest fotograferte områdene i byen. På sosiale medier legges det stadig ut bilder av området, og gjerne Papirbredden med sine glassfasader og Ypsilonbroen i bakgrunnen. De vernede byggene, slik som Union Scene, Grønland 60, er også mye fotografert. Bilder av Papirbredden og Ypsilon er også brukt som forsidebilder på ulike nettsider, slik som [Vedal](#), [Union Eiendom](#) og [Union Brygge](#) (alle hentet 17/04/20).



*Papirbredden, med Ypsilon i bakgrunnen.
Foto: Privat*



Den blå plassen foran Hollenderiet. Foto: Privat

På Grønland Torg, eller "den blå plassen", og andre åpne byrom i prosjektet har arkitektene brukt selve bakken til å fremheve krusningene i Drammenselva. Det er lagt ulike innlegg i bakken i hvitt og blått, slik vi ser på bildet på forrige side. Det har vært en viktig del av arkitekturen at prosjektet skal ha en industriell "look". Derfor er det også lagt til innvendige og utvendige betongsøyler i de siste to

byggene, for å gjenspeile at det opprinnelig har vært industri på området. Den blå plassen (toget) har et tydelig industrielt preg på benker, sykkelstativ og liknende, slik bildet over viser. Glassfasadene gir også området en dobbel effekt; når solen skinner vil den gamle bevarte bebyggelsen speile seg i den nye. Samtidig som disse elementene gjøre byrommene mer attraktive er de med på å tydeliggjøre byggenes historiske betydning.

Ved gjennomføringen av prosjektet var Papirbredden Eiendom med i et regionalt samarbeid som blant annet inkluderte fylkeskommunen, LO, NHO og andre aktører. De andre samarbeidspartene kan sees på som et slags råd eller styringsgruppe, som ikke hadde noen myndighet, men kom med innspill og var en slags kvalitetssikring for at dette ble et regionalt prosjekt – og ble slik man ønsket.

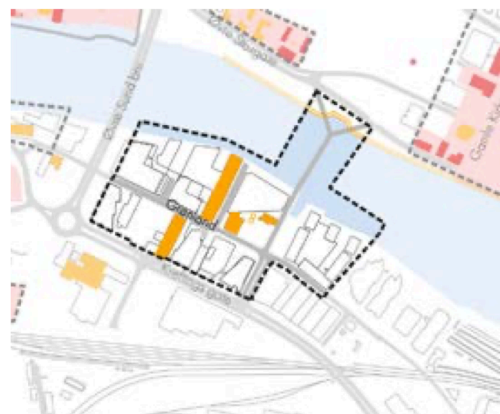
Vernestatus

Dagens verneverdi for bebyggelsen på Papirbredden er beskrevet i Drammen kommunes Kulturminneplan (Drammen kommune, 2018: 79-80). Kommunens mål med å klassifisere bebyggelse som verneverdig finner vi på side 7 i kulturminneplanen. Retningslinjer for kulturminner i Drammen Kommune, punkt 1 lyder slik:

"Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen søkes bevart. I kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi og i de enhetlige og sammensatte områdene identifisert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, bør særpreget og karaktertrekk i størst mulig grad bevares." (Drammen kommune, 2018: 7)

Papirbredden er beskrevet på side 79, som en del av et sammensatt område, der Union Scene, Hollenderiet, siloene og fyrhuset er utpekt som kulturminner. I temakartet for kulturminner (Sellæg, 2014) plasseres bygningene i kulturminneklasse B. I

forklaringene til kulturminneregistreringene (Drammen kommune, 2019) ser vi at klasse B betyr høy verneverdi, og er vernet etter plan- og bygningsloven. Klasse B er "kulturminner som er viktige for lokal identitet og som har en egenverdi uavhengig av plassering og miljø".



S5 Union - Papirbredden

Moderne sentrumsområdet bygget ut på et tidligere industriområde. Tidligere industribygninger er bevart og gitt ny bruk. Området danner i dag en urban helhet av gammelt og nytt.

Figur 4. Drammen kulturminneplan



Figur 5. Temakart kulturminner

3.2 Sommerro hotell



Aspelin Ramm, Strawberry

Sommerrogaten 1, Oslo

Byggeår: 2022

Arkitekt: LPO Arkitekter

Hjemmeside: [https://](https://www.sommerrohouse.com)

www.sommerrohouse.com

Intervju:

Arnulv Eskeland

Prosjektsjef, Aspelin Ramm

Foto: Finn Ståle Felberg, 2016. Gjengitt med tillatelse

Sommerro Hotell skal bli Frogners nye *nabolagshotell* når det står ferdig i 2022. Prosjektet utføres av Aspelin Ramm som eier 40 %, med medeiere Strawberry Brothers (40 %) og Höegh Eiendom (20 %). Hotellet skal driftes av Nordic Choice. Prosjektet består av et stort næringsbygg, Sommerrokvartalet, og en villa (gult bygg til høyre i bildet). Et kontorbygg på eiendommen er revet. Målet er å skape et attraktivt hotell med unike kvaliteter, samt næringslokaler og bolig. Prosjektet er på totalt ca. 36 000 kvm, med HENT som entreprenør.

Hotellet blir i de gamle lokalene til Oslo Lysverker, som bygget bygningen i 1931. De startet først et byggeprosjekt ca 10 år før som de ikke hadde råd til, og bygget som står der i dag er en nedskalert versjon. I forbindelse med byggingen ønsket de å gi en del tilbake til byen. Det ble derfor etablert et svømmeanlegg, et treningsanlegg og et karbad, for på den tiden var det ikke vanlig med badekar hjemme. Dette er kvalitetene Sommerro Hotell skal ta vare på, og badet blir en del av hotellets spa-anlegg. Hotellet får rundt 250 rom, flere restauranter, samt noen mindre forretninger og muligens et kunstgalleri.

Villaen er fra 1870 og skal bli en del av hotellet, som kan leies for seg selv. Der kontorbygget fra 1957 er revet, vil det bli bygget en utvidelse av hotellet og leiligheter på toppen i bakkant. Førsteetasjene vil i hovedsak bestå av spisesteder eller resepsjon.

Bakgrunn

Beslutningen om å bygge hotell i Sommerrogaten ble tatt i fellesskap av Aspelin Ramm, Petter Stordalen (Strawberry Brothers), og Höegh Eiendom, som var daværende eier av tomten. Bakgrunnen for dette var at bygningen – spesielt delen fra 1957 – fungerte dårlig, og Oslo kommune som en av de viktigste leietakerne skulle flytte ut. Den gamle Lysverkbygningen er en bygning med mange kvaliteter som opprinnelig bli laget for å vises frem til publikum, men få har sett siden. Det går mange mennesker forbi bygningen uten å egentlig vite hva den innebærer og skjuler.

Vernet var et kjent aspekt fra begynnelsen av prosjektet. De viktigste grepene ble å bevare detaljer som fasadene, gesimshøyde, svømmehall og kunst i bygget, og utbygger så fort at dette var ting man kunne dra nytte av underveis. På denne måten unngikk man at bygningen ble liggende tom og forlatt. Det finnes mye informasjon om historiske bakgrunnen til bygget, spesielt da den har blitt mye omtalt i blader som Byggeindustrien, der man kunne finne ut detaljer slik som hvem som har levert dørhåndtak og liknende. Det viste seg også at Aspelin Ramm hadde vært med på å levere bygningsdeler til Oslo Lysverker.



Foto: Finn Ståle Felberg. Skilt til Vestkantbadet med den ikoniske teksten Lys, kraft, varme - fra inngangspartiet til Oslo Lysverker. Gjengitt med tillatelse

Lys, kraft og varme

Når bygget var driftet av Oslo Lysverker var det også her folk kom for å betale strømregningene sine. Bygget har vært mye brukt, også den siste tiden, spesielt på grunn av NAVs kontorer, Vestkantbadet og en privat spa-avdeling. Det er mange mennesker som har et nært forhold til bygget, enten fordi de har jobbet der, eller bruker det. Byantikvaren selv har også et

personlig forhold til bygningen, og var god hjelp for å avgjøre hvilke kvaliteter som var de viktigste ved ombyggingen. I tillegg til drift gjennom hotellet skal det også være restauranter og handel som drives av andre aktører, for at bygget skal være åpent for flere folk.



Foto: LPO Arkitekter. Sommerrokvartalet
illustrasjon

Sommerro i 2022

Når nabolagshotellet står klart vil dette bestå av ca. 260 rom, og hele hotellet blir på om lag 17'600 kvm. På den bakre nybygde delen skal det bygges 50-60 leiligheter over hotellet. Prosjektet blir totalt ca. 36'500 kvm, og skal bestå av restauranter og forretning på gateplan, en kontorseksjon, samt at Vestkantbadet

oppretholdes som en del av Sommerro Hotell. Interiørarkitektene Greco Deco bidrar for å bevare og forsterke 30-tallsatmosfæren i bygget. Greco Deco arbeider for å gi interiøret en fortrolighet som vil gi gjestene en helt ny opplevelse, og en følelse av deja vu (GrecoDeco, u.å.). Altså skal interiøret være hovedkomponenten for å skape en følelse av 30-tallet i hotellet. De arbeider også med Villa Inkognito, den tidligere ambassaden i Inkognitogata, for å gjøre denne til en del av hotellet. Kunst, arkitektur og interiørdesign blir skreddersydd for å gi gjestene en følelse av å reise tilbake i tid under sitt opphold, mye likt hotellet Amerikalinjen, som har blitt kåret til Nord-Europas beste hotell i 2019 (Hotellmagasinet, 2019).

I følge personlig kommunikasjon med Arnulv Eskeland i Aspelin Ramm (19. april, 2020) og befaring av prosjektet med Jan Thorbjørnsrud i HENT (25. mai, 2020) er det foreløpig lite forsinkelser og utfordringer i prosjektet som følge av corona-utbruddet. De største endringene er hjemmekontor og flere digitale møter, men dette har ikke gått vesentlig ut over fremdriften i prosjektet. I følge Aspelin Ramm er arbeidsmoralen fremdeles like god, og alt arbeid vil bli gjennomført like bra som planlagt.

Kunst og interiør

Den bevaringsverdige kunsten og interiøret i prosjektet er detaljer fra det originale bygget. I bassengrommet og i konferansesalen i bygget er det to store veggmalerier som er tildekket under hele byggeprosessen. Veggmaleriet i konferansen er et enormt Per Krogh-maleri.

Veggene i noen av rommene, lister, og mindre detaljer som originale dørhåndtak skal også bevares eller restaureres til opprinnelig stand for å opprettholde atmosfæren i bygget. Vinduene skiftes ut, men skal være i samme stil som originalt, med sorte sprosser. Det aller meste av Vestkantbadet skal i sin helhet bevares. Bildene under viser noen av disse detaljene.

Foto: Privat



Foto: Privat



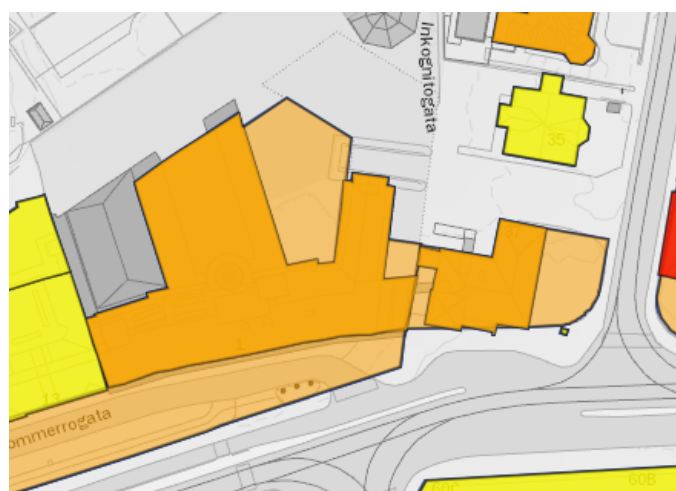
Foto: Finn Ståle Felberg



Vernestatus

Eiendommen som eies av Sommerro Utvikling AS omfatter både Sommerrogata 1 der det gamle Lysverket står, og en mindre murgård ved siden av med adresse Inkognitogata 37. Reguleringsplanen for eiendommen skal sikre "bevaringsverdig bebyggelse og interiør, samt åpenhet og grøntarealer mot naboeiendommer i nordøst". (Oslo kommune, 2018).

Hotellbygget og murgården i Inkognitogata er vernet etter Plan- og Bygningsloven, slik kartutsnittet viser (Figur 6). Sommerrogata 1 er spesielt vernet for sin kunst både utenpå og i bygningen, og en rekke detaljer i interiøret. Murgården fra ca. 1870 med tilhørende hage er vernet og skal opprettholdes som beplantet forhage.



Figur 6. Utsnitt fra Gul liste, hentet 29. april 2020

3.3 Vinslottet/Bygg01 (Hasle Linje)



Höegh Eiendom, Profier

Bøkkerveien, Oslo

Byggeår: 2020

Arkitekt: Kristin Jarmund Arkitekter

Hjemmeside: <https://haslelinje.no>

<https://www.vinslottet.no/about/>

Intervju:

Christian Geelmuyden

Utleiesjef Hasle Linje, Höegh Eiendom

Foto: Privat

Vinslottet, eller Bygg 01 Vinslottet, som er navnet på bygningen, er en transformasjon av det gamle produksjonsanlegget til Vinmonopolet på Hasle. Bygget stod ferdig i 1932, og var den gang Nordens største av sitt slag. Prosjektet eies i dag av Norwegian Property, utviklet av Höegh Eiendom og Profier. Bygningen er totalt ca. 45 000 kvm, med 9000 kvm til næring og 223 leiligheter. Entreprenøren i prosjektet er Solid.

"Bygget var med sine 50 000 kvadratmeter Nordens største da det stod ferdig i 1932. Som industrianlegg var det «state of the art» og arkitektonisk anses bygningen som et ikon for sin tid" (Grønn byggallianse, 2019).

Bygg01 er en del av et større utviklingsprosjekt, Hasle Linje på omtrent 100 mål, avgrenset av Økernveien, Haslevangen, Frydenbergveien og Alnabanen. Hasle Linje består av to boligprosjekter, Bygg 01 og Krydderhagen, med rundt 1600 beboere totalt. Det er i dag omtrent 3500 mennesker som jobber på Hasle Linje, og næringsdelen vil bestå av kontorlokaler, handel, serveringssteder, hotell, helse og velvære. De moderne kontorbygningene har tiltrukket seg aktører som Bymiljøetaten, Cowi, Aller Media og Wang Ung.

Bakgrunn

Bygg01 er utarbeidet av Höegh Eiendom (50 %) i samarbeid med Profier (50 %), og ble i 2018 solgt til Norwegian Property. Bakgrunnen for dette partnerskapet var at Profier hadde tidligere erfaring med store rehabiliteringsprosjekter med liknende omfang. Resten av Hasle Linje er utviklet av Höegh (50 %) og AF Eiendom (50 %). Med AF i førerretet for boligutviklingen, og Höegh i førerretet for næringsdelen ble det et fruktbart samarbeid med mye læring mellom partene..

Kjøpet av Vinmonopoltomten var hovedsakelig preget av tilfeldigheter. Eiendommen var ikke et utpekt mål for Höegh, men det var basert på observasjoner og naturlig samfunnsutvikling, at lett industri og produksjonsbedrifter trekkes ut av sentrum og mot randsonene. At akkurat denne eiendommen kom for salg og passet ambisjonene til Höegh eiendom ser de likevel på som en tilfeldighet. Tomten det snakkes om er hele Halse Linje prosjektet, der Vinslottet er en mindre del.



Vinslottet på 30-tallet, sett mot nord.

Foto: Widerøes Flyveselskap/Oslo Byarkiv. Retusjert av Børresen & Co, 2017. Gjengitt med tillatelse.

Bygg01 stod klart i 1932 som det nye produksjonsanlegget til Vinmonopolet. Frem til da hadde produksjonen foregått spredt i mindre lokaler rundt i Oslo sentrum. Anlegget skapte mange nye arbeidsplasser og har vært en hjørnestein for industrihistorien på Hasle. kallenavnet "Vinslottet" kom som et svar på de enorme fasadene og sikkerhetsmuren som omringet bygget.

På denne tiden hadde Vinmonopolet enerett på produksjon og salg av sterkvin og brennevin, og det ble i tillegg etablert et lite utsalg på tomten. Bygg01 fungerte som hovedanlegg for Vinmonopolet frem til EFTA krevet en omorganisering av virksomheten, etter brudd på EØS-avtalen (Vinmonopolet, u.å.). Dette førte til at Arcus AS ble opprettet i 1996 og tok over all import- og eksportvirksomhet, samt eneretten på produksjon av brennevin. Vinmonopolet ble dermed et rent utsalg. I 2012 endte historien på Hasle da Arcus flyttet produksjonen til Gjelleråsen i Nittedal.

Vinslottet og Hasle Linje i 2020

Höegh Eiendom kjøpte tomten med et ønske om å bruke Vinslottet til å skape et nytt bydelssentrum. Den store tomten ga muligheter til næringsutvikling som tradisjonelt sett har vært Höeghs hovedfelt, samt boligutvikling. Navnevalgene i Hasle Linje-prosjektet, slik som Bøkkerveien og Krydderhagen er brukt for å gi en assosiasjon til industrihistorien på Hasle, og å unngå de negative assosiasjonene til spritproduksjon og alkoholproblematikk. Der Krydderhagen ligger i dag lå urteplantasjen til laboratoriesjefen på vinmonopolet. Ved siden av Bygg01 er det en fyringssentral som er bevart i sin helhet, og huser i dag caféen Pipa.

De siste leilighetene i Bygg01 overleveres våren/sommeren 2020. Hasle Linje-prosjektet er likevel lagt fra ferdig bygget. De neste årene skal det bygges flere næringsbygg, og blant annet et hotell som skal driftes av Choice. Antall mennesker som arbeider her vil nesten dobles, fra ca 3500 til 6000 (Hasle Linje, u.å.) når prosjektet er ferdig. Hotellet er lokalisert i



Bygg01 og fyrhuset. Foto: Solid Entreprenør

omtrent i midten av Bøkkerveien, bak Vinslottet, og vil sørge for å skape mer aktivitet i dette området. Höegh Eiendom har ambisjoner om at hotellet, boligene og arbeidsplassene skal skape et godt miljø med mennesker i gatene hele

døgnet, slik at ingen skal føle seg utrygge. Ungdomsskolen Wang Ung bidrar også til å skape liv og aktivitet, noe Höegh mener beboerne og arbeidstakerne vil sette pris på.

Vernestatus

Det ble tidlig inngått dialog med Byantikvaren for å forstå hva de ønsket å bevare, og det kom frem at *særlig* sydfasaden på Bygg01 var viktig. Interiøret var ikke spesielt interessant, med Byantikvaren var svært opptatt av at bygningen skulle synes fra avstand, da det har vært en hjørnestein for industrihistorien i området. Fyrhuset ved siden av skulle også bevares, og det er opprettholdt siktlinjer fra fjernlandskapet, spesielt mot hjørnene i nord-øst, og syd-øst. På denne måten vil bygget være synlig fra områdene rundt Ulven og rundt Hovin/Valle også i fremtiden.

Fra Gul Liste (Figur 7) ser vi at både Bygg01 og Fyrhuset på østsiden av bygget er vernet etter Plan- og bygningsloven. Vernet beskrives som "Funkisanlegg med tappери- og lagerbygning med fasade i rød tegl". (Kulturminnesøk, 2011). Fyrhuset ved siden av har ingen ytterligere beskrivelse. Det er altså fasaden som er det viktigste ved vernet, slik Höegh også har beskrevet det. Det er ingen andre registrerte verneverdige bygg på Hasle Linje-tomten.



Figur 7. Utsnitt fra Gul liste, hentet 29. april 2020

3.4 Resultater fra intervjuene

Denne delen sammenlikner svarene til de ulike intervjuobjektene. Temaene eller punktene under er ikke entydige med rekkefølgen på alle spørsmålene - informasjonen er flyttet til de kategoriene de passer best til. Dette er gjort for å få en mer helhetlig forståelse av de ulike punktene. Sammendragene er kun basert på intervjuobjektens svar.

Intervjuet med Bjørn Holm (Drammen Kommune Eiendomsutvikling - DKEU) er basert på hans tid i Entra, og svarene må derfor til en viss grad ansees vurderes som svar fra Entra. Intervjuene preges også i stor grad av subjektive meninger, slik at resultatene ikke kan benyttes for å direkte definere selskapenes strategier eller overordnede føringer.

3.4.1 Vernet bebyggelse - en utfordring eller en fordel?

Tittelen på dette punktet er et spørsmål som oppsummerer svarene fra intervjuene.

Deltakernes svar kommer fra flere ulike spørsmål i intervjuguiden, men i hovedsak fra spørsmålet "Kan du tenke deg noen fordeler ved å bevare slike bygninger/strukturer?". Det ble også stilt spørsmål om aktørene tror vernet bebyggelse har betydning for å få dispensasjon fra gjeldende reguleringer.

I Oslo har Entra en rekke prosjekter med stort innslag av rehabilitering og gjenbruk av bygningsmasse. De trekker frem byrommene og aktivitet rundt disse, noe som nok henger sammen med tanken om at det skal være en miks av nytt og gammelt. Det er snakk om hvordan transformasjon kan tilføre kvaliteter i et byrom, og hvordan det skal kombineres med nybygging. DKEU mener at de ikke jobbet så mye eller aktivt med det, men det ble etterhvert mye brukt i bilder og illustrasjoner. Alt av markedsføring, nettsider osv., bruker ofte de historiske bygningene som motiv. Dette gir mer atmosfære der enn noe man bare bygger nytt. "Et viktig poeng er vern sett fra brukerperspektiv". DKEU og Aspelin Ramm nevner at vernet kan føre til større begrensninger og mindre fleksibilitet. Det begrunnes med at mindre byer uten byantikvar har vernemyndigheten i plan- og byggesaksavdelingen i kommunen, og ofte med mindre kompetanse. Det er derfor ofte vanskeligere å forholde seg til vern i mindre byer, mens byantikvaren beskrives som en aktør som til tider kan ønske å verne litt for mye. Vern er generelt ofte vanskelig å forholde seg til, og litt uforutsigbart.

Entra: Vi ser jo på Papirbredden at bygninger med historie kan bidra til å skape aktivitet, og gir kvaliteter som et nybygg kanskje ikke har.

"Det er mer snakk om byrommet rundt nå for tiden, enn å fylle opp bygget"

DKEU: I begynnelsen var nok vernet litt mer en utfordring enn en fordel. Hadde det vært mer tid i prosjektet ville trolig enkelte detaljer blitt utfordret. Hollenderiet er i dag et atmosfæreskapende element, men under utbyggingen hadde den mange utfordringer spesielt i forhold til høyde og nivåforskjeller. Samtidig var det i utgangspunktet kun fasadene som var viktige, resten kunne man gjøre som man ville med. I et byperspektiv er det bra at den er bevart, da den fremstår som en del av historien der, og gir trolig et hyggeligere bybilde i dag enn et nybygg ville gjort. Det tiltrekker seg serveringssteder, handel, så det er nok det mest positive sånn jeg ser det. Det at du skaper mer spennende arkitektur, hyggelige omgivelser, bedre atmosfære - det tiltrekker seg jo leietakere!

Aspelin Ramm: Vernet gir jo mindre fleksibilitet, samtidig som det er bærekraftig å prøve å gjenbruke gamle bygninger og ting. Tror også det er med på å skape glede og gjenkjennelse vet at ting som var bra før blir tatt vare på. Det må tas vare på på en slik måte at det vises og brukes. Vern i bruk er viktig for å få både økonomi og aktivitet rundt det. Vi fikk lov til å bygge litt høyere enn regulering på Sommerro fordi bygget er litt lavere i forkant, og vi viser at vi har tatt vare på kvalitetene og fremhever disse. Jeg tror du lettere kan få en konstruktiv dialog med planmyndighetene hvis du viser at du er villig til å lytte til hovedgrepene fra byantikvaren.

Höegh: Tror vi ser litt mer etter slike objekter. Som jeg sa innledningsvis, en helt plan tomt klar til utbygging er jo det letteste, men ikke nødvendigvis det som gir det beste resultatet, og heller ikke for oss som utviklere. Det er utfordrende og kompetansehevende hver gang vi går i dialog med byantikvaren. Det å forstå motparten, forstå hvor de kommer fra og er opptatt av.

"Det er berikende for vår organisasjon å jobbe med slike detaljer, og ikke bare kalle det Hasle panorama eller Hasle terrasse som kanskje ville vært mer nærliggende".

Kommer du med et prosjekt som er verneverdig og som har antikvariske miljøers interesse kan dette gi fordeler. Byantikvaren som institusjon har jo en høy respekt i plan- og bygningsetaten.

Egne kommentarer: Entra og Aspelin Ramm er enige om at prosjektene i dag trolig vil være bedre enn om bygningene hadde blitt revet og prosjektet kun hadde vært nybygg. Entra på sin side mener at Papirbredden har et fortrinn med sin historie og tiltrekning som et nytt prosjekt ikke har. I motsetning mener Aspelin Ramm at et nytt prosjekt kunne utnyttet eiendommen bedre, slik at forskjellen ikke ville vært veldig stor.

Det er tydelig at alle fire selskaper og intervjuobjekter er enige om at bevaringsverdige bygg i byutviklingen er både positivt for bruken av byrommene, og for samfunnet. Det trekkes samtidig frem fra flere aktører at vern ofte kan bli en krevende utfordring, og kan til tider være lite fleksibelt og uforutsigbart når en skal samarbeide med vernemyndigheter og planmyndigheter. Intervjuet gir et klart bilde av at Höegh Eiendom verdsetter slike prosjekter, mye grunnet kompetansehevingen en kan få ut av et utfordrende prosjekt. Om de fikk valget om å rive alt på Hasle Linje, ville de trolig bevart Bygg01 likevel.

Når det kom til dispensasjon fra reguleringsplaner var svarene veldig delt. Entra og DKEU hadde ikke opplevd at dette har betydning, og ser ingen grunn til at planmyndighetene skal lette på restriksjoner i forbindelse med vernet bygningsmasse. Aspelin Ramm opplevde at de fikk lov til å bygge litt høyere enn planen tilsa, på bakgrunn av de kvalitetene de har fremhevet. Höegh var helt tydelig på at det utelukkende er positivt å arbeide med vern. Dersom en utvikler presenterer et prosjekt der Byantikvarens meninger er hensyntatt er det enklere å få innflytelse hos planmyndighetene.

3.4.2 Transformasjons-«ressurser» i Oslo/omegn

Her har deltakerne blitt spurt om de kan se for seg noen områder i Oslo/omegn som i større grad har transformasjonsressurser, altså områder med mange potensielle transformasjonsprosjekter. Poenget med spørsmålet er å se hvilket forhold de har til andre transformasjoner og i hvilken grad de er oppdatert på potensielle prosjekter.

Alle intervjuobjektene ramset opp områder og prosjekter de enten liker godt selv, eller som selskapet har sett til tidligere. Noen av områdene som ble nevnt er Lilleakerbyen, Sundtkvartalet, Kvadraturen i Oslo og Tangen-kaia i Drammen. Entra og Aspelin Ramm trekker i større grad opp egne gjennomførte prosjekter, mens DKEU og Höegh har et videre syn på det. En interessant ting er at flere av deltakerne trekker frem prosjekter som utvikles av Höegh. Både Vinslottet og Verket i Moss er nevnt av de andre deltakerne.

Aker Brygge nevnes som en favoritt av DKEU, og har vært gjennom utbygging siden 80-tallet med sterke restriksjoner på vern, med en total fornøyelse i 2013-16. Dette er et typisk bilde på hvordan atmosfære og miljø en ny bydel får når du tar vare på det gamle. Aker brygge er transformert industri, sammenliknet med Tjuvholmen som er en utfyllt kunstig øy der alt er nytt. *"Tjuvholmen er et bra prosjekt, men poenget med sammenlikningen er å gi et tydelig bilde på hvordan området blir annerledes når det er historie bevart"*.

Höegh har en annen måte å se på spørsmålet, og nevner at det ofte kan finnes mange gode transformasjonsprosjekter langs jernbanesporene. Uten å ha kartlagt det foreslås det at man kan se etter potensielle prosjekter langs jernbanen oppover Groruddalen.

Egne kommentarer: Alle aktørene er i denne delen svært engasjerte mens de forteller om potensielle områder og prosjekter av samme karakter som casene. Det er interessant at flere av Höegh sine prosjekter trekkes opp, både Verket i Moss, og Vinslottet.

Resultatet fra dette spørsmålet er ikke ment som en kartlegging av gode områder for mulige transformasjonsprosjekter, men for å se hvordan aktørene stiller seg til transformasjonstemaet, og hvor mye kjennskap de har til alternative muligheter. Alle intervjuobjektene hadde ulike oppfatninger av hvor de "beste" prosjektene kunne være.

3.4.3 Er vern noe dere ser etter ved tomtesøk?

Det kommer tydelig frem av svarene at det ofte ikke er noe en *spesifikt* søker etter, men at slike prosjekter gjerne blir til gjennom tilfeldigheter. Det er avhengig av hvilken strategi selskapet har, hvilke områder en i utgangspunktet ser til, og når de ulike eiendommene kommer for salg.

DKEU: Det er jo muligheter og positive trekk med vern, men det som er utfordringen i byområder, kanskje særlig Oslo og litt i Drammen, er at vernemyndighetene gjerne vil ta vare på alt. I utgangspunktet er det mye positivt ved vern, men utfordringen i det senere er at det er for mange miljøer som ønsker å ta vare på alt for mye.

"Det er først en mulighet når det er større grad av forutsigbarhet - altså at man vet nogenlunde hva man får lov til når man tar tak i en eiendom for utvikling"

Höegh: Det hadde nok vært mer lønnsomt å bygge mer bolig, men da får vi et prosjekt som bærer enda mer preg av bolig, enn av mangfold. Jeg tror nettopp mangfoldsbegrepet har vært sentralt for oss hele veien. I reguleringsperioden også var vi på jakt etter mangfold, og få næringsbygg ned mot Økernveien som er en støy- og forurensningskilde. I området rundt Bygg01 har vi fått ulike reguleringsformål, f.eks undervisning og hotell. Dette er ting jeg bruker aktivt i markedsføring ovenfor kontorleietakere. Flere har flyttet hit fra lokaler i sentrum, slik som Aller og Bymiljøetaten.

Egne kommentarer: Ingen av aktørene har et klart svar på om de aktivt ser etter vernet bebyggelse, eller unngår det. Felles for flere er at tomtevalg oftest preges av tilfeldigheter. Likevel følger Entra, Aspelin Ramm og Höegh opp med ulike fordeler ved bevaring av verneobjekter, noe som viser en entusiasme rundt prosjektene.

DKEU poengterer at de savner en klar fleksibilitet og forutsigbarhet i forbindelse med arbeid med vern. Dersom disse faktorene hadde påvirket prosjektene mindre ville de for det meste vært positive til vernet bebyggelse i transformasjonsprosjekter.

3.4.4 Prisutvikling i området

I hvert intervju har det vært enkelte spesifikke spørsmål nyttet til hvert prosjekt, og ett av disse har handlet om prisutvikling i området i forbindelse med det aktuelle caset.

Papirbredden trekkes frem som et svært lønnsomt prosjekt av både Entra og DKEU. De forteller at store og solide leietakere, samt en økning i leieprisene har vært avgjørende for fortjenesten. Når prosjektet ble ferdig var Papirbredden med på å sette en helt ny leiestandard i Drammen. Mange mente prosjektet ville bli vanskelig å få til fordi markedsleien var for lav, men Entra og DKEU satt en leiepris som måtte til for å dekke prosjektet. Union Eiendomsutvikling begynte også å bygge kontorlokaler i det samme området, så når prosjektet var klart ble det satt en langt høyere markedsleie enn den som tidligere var i Drammen.

DKEU: Det er investeringene og kostnadene som egentlig bestemmer leien, så du må søke etter kunder som vil betale høyere leie for lokaler i det som er helt nytt og det "hotteste" i byen. I de siste årene med lav arbeidsledighet og høy etterspørsel etter ansatte, er det også mange som bruker slik i rekrutteringsarbeid for å tiltrekke seg gode folk.

Aspelin Ramm: Det er et sentralt område nært kollektivtransport, så området er attraktivt fra før av, og med Sommerro kommer det jo nye funksjoner som møterom og konferansesaler. Restaurantene har gjerne omsetningsbasert leie og mye er avhengig av antall gjester, noe som igjen er avhengig av hvilken stemning de har. Da tror jeg at en vernet bygning, med en historie å fortelle, og i tillegg har innredet det slik at det harmoniserer, vil bety en del.

Höegh: Det kan bli lettere å vinne en konkurranse mot et alternativ i sentrum. Så vi tjener på det i den forstand at det er *lettere* å få leietakere, og *attraktive* leietakere som ellers ville vurdert andre alternativer som bedre. Det er ikke så lett å få høyere pris, fordi det likevel sammenliknes med andre prosjekter, men man kan ofte vinne tid, få det raskere utleid"

Egne kommentarer: I Oslo er leieprisene såpass faste og stabile at Aspelin Ramm og Höegh ikke mener prosjektene vil føre til en stor vekst. Derimot mener de at de ulike prosjektene tilfører helt nye kvaliteter i området som fører til at det blir lettere å leie ut lokalene.

3.4.5 Er det kostbart å arbeide med vern?

Deltakerne har fått spørsmål om lønnsomhet, kostnader og prognoser i sine prosjekter. Dette spørsmålet vil ikke vises i intervjuguiden, da det er blant de tilpassede spørsmålene for hvert intervju.

Som nevnt i 3.4.4 har Papirbredden vært svært lønnsomt for både Entra og DKEU. Dette skyldes i stor grad prisutviklingen i området, men er også påvirket av gode langsiktige leietakere, en ledelse som tar vare på leietakerne, billige investeringer og regional anerkjennelse. Entra og Höegh trekker frem av kvalitetene i området, altså de unike bygningene og arkitekturen, er positivt for leietakere, og gir en verdiøkning for begge parter.

Entra: Jeg tror den tanken er snudd litt, og man har mer fokus på at det koster en del å rive og å kjøre avfall vekk, med miljøavgifter, transportvei osv. Jeg snakket med Mustad om Lilleakerbyen, og der er det ganske mange tonn med avfall, og om de slipper å kjøre dette vekk blir det billigere og mer lønnsomt. Det er jo litt av det nye, det er miljøkrav som styrer dette litt. Jeg tror at byggebransjen er fremoverlent i forkant, og så kommer myndighetene noe senere med krav. Nå har man jo krav på å vise til gjenbruk og avfallshåndtering ut av

byggeplassen. Alt som blir levert skal brukes opp - man er blitt mer opptatt av det med avfall på byggeplass. Det er bra at noen tør å teste det ut, så tror jeg endringen på byggeforskrifter kommer etter det.

DKEU: Det som ofte skjer er at verneverdige bygg er en del av noe større, et kvartal eller del av et nybygg. Der du på en måte må "sponse" rehabilitering av et vernebygg, og må hente det igjen i det du får ut av en større utvikling i prosjektet. Så hvis du snakker om et vernet enkeltbygg, og det eneste du gir er å rehabilitere for å få en bruk, er det nok ikke så mange lønnsomme prosjekter. Så er det litt ulike holdninger i selskapene, noen er nok mer opptatt av samfunnsansvar, og andre er mer kommersielle. Men jeg vil si om du har et større prosjekt og du må bevare noe for å for eksempel få økt utnyttelsen i et kvartal, så vil det i det store bildet bli lønnsomt.

Attraktivitet for leietakere, og kanskje omdømme for befolkningen i en kommune eller by, gir på sikt bedre økonomi. Prosjekter med tydelig innslag av vern blir ikke satt like mye i bås som nybygg, så det står seg lenger, og dermed holder attraktiviteten seg over lenger tid.

Aspelin Ramm: Jeg tror de ofte er dyrere, men det er ikke sikkert at det går ut over lønnsomheten fordi du får det kanskje igjen ved at bygget blir posisjonert på en annen måte. Det kommer an på hvilke kvaliteter det har fra før av. Så tror jeg miljømessig sett at vi i fremtiden kommer til å se mer på hvilken bygningsmasse som kan brukes om igjen slik de er i stedet for å rive og sette opp noe som er litt bedre på tekniske spesifikasjoner. Hvis bygget i utgangspunktet er bra burde det kunne tåle noen ombygginger og bruksendringer.

Höegh: Det tar mer tid og planlegging, og tid er penger. Men samtidig er det givende, og gir kompetanseheving underveis. Det ikke så lett å si om resultatet er at lønnsomheten prosjektet totalt sett blir bedre av at Bygg01 er der, men jeg tror det. Bygg01 differensierer seg fra Krydderhagen – det finnes ikke noe som Bygg01, og å kunne markedsføre totalprosjektet med denne bygningen har vært en kvalitet. Vi får ikke to streker under svaret

på om det er mer lønnsomt med eller uten, men jeg er trygg på at vi har tilført dette store prosjektet Hasle Linje noen kvaliteter og noe spennende ved å bevare Bygg01.

"Jeg vil også understreke det med kompetanseheving, det skal jo være gøy å jobbe også, og det er mye morsommere å jobbe med Bygg01, enn et vilkårlig felt i et nybyggprosjekt. Det gir verdier for oss både materielt og immaterielt."

Egne kommentarer: Alle aktørene er enige om at et transformasjonsprosjekt ofte kan vise seg å bli dyrere, men det er helt tydelig at aktørene har ulik innfallsvinkel. Entra argumenterer for at det også kan være kostbart å rive, DKEU mener at et slikt prosjekt må være en del av et større prosjekt for å være lønnsomt, mens Aspelin Ramm og Höegh poengterer at de unike kvalitetene vil gjøre opp for de økte kostnadene. Höegh er også opptatt av de *immaterielle* verdiene som tilføres organisasjonen ved å jobbe med komplekse transformasjonsprosjekter.

3.4.6 Samarbeidet med myndighetene

Her har deltakerne blitt spurt om hvordan de har samarbeidet med de ulike myndighetene i løpet av prosjektet. Det viktigste er samarbeidet med verne- og planmyndighetene, da disse to er aktører du må samarbeide med i et hvert transformasjonsprosjekt.

Alle deltakerne er opptatt av god dialog, tett samarbeid og god møtestruktur med planmyndighetene. Det er varierende svar på i hvilken grad de har samarbeidet med andre myndigheter, da for eksempel Papirbredden i hovedsak var ferdig regulert før kommunen og Entra tok over eiendommen. Det er likevel mange detaljer og grep som må avklares, og alle prosjektene hadde tett oppfølging med vernemyndighetene. For Sommerro og Vinslottet var dialogen med Byantikvaren svært viktig for å forstå vernet og hvilke restriksjoner og muligheter som ligger i prosjektene.

DKEU: I Hollenderiet var det mange grep vi måtte få godkjent, det samme gjelder Union Scene. Samarbeidet var bra, men kommunen som myndighet var jo så klart restriktive, de

skal jo forvalte vernet. Det handler generelt om å vise at resultatet av inngrepene gir flere fordeler enn ulemper. Det handler om balansen mellom å vise historien men samtidig få bygninger du faktisk kan bruke i dagens situasjon. Synliggjøring av denne balansen er det viktigste.

Aspelin Ramm: PBE brukte litt lenger tid på regulering, de ville ikke at vi skulle bygge så høyt, men ellers har ting løst seg godt. Det kan bli noen endringer nå i "coronatiden". Vi har også samarbeidet mye med Bymiljøetaten, grunnet trikkespør, park i nærheten osv. Denne dialogen er også viktig når vi skal begynne fysisk bygging. Vi skal sikre tilgjengelighet og fremkommelighet i et trafikkert område, og kan ikke sperre Solli plass så lenge av gangen.

Höegh: Erfaringer fra prosjektet demonstrerer en sterk vilje fra Byantikvaren for å gjennomføre prosjektet. Kommer du med noe som er verneverdig som har antikvariske miljøers interesse er det lett å samarbeide, byantikvaren som institusjon har jo en høy respekt i PBE. Det handler om å oppføre oss ordentlig og at vi gjennomfører det vi sier, så vi føler at vi gjennom hele prosessen har hatt god dialog, både med Byantikvar og Plan- og bygningsetaten. Men har jo forståelse for hvor langt vi kan tøyne strikken selvfølgelig.

Før vi begynte å legge planene våre og sende inn reguleringsplan til behandling så visste vi jo hva som lå i kommunedelplanen og de politiske føringene for området. Det var planer som harmonerte godt med føringene, i motsetning til Økernsenteret som har gått i krig på det meste. Da tar det også ekstremt lang tid, og for oss som er en relativt liten aktør betyr også tid penger. Det er viktig å sørge for fremdrift hele veien så det ikke stopper opp, og da må man kompromisere litt.

Egne kommentarer: Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren i Oslo har selv vært positive til, og pådrivere for, transformasjonen av Bygg01 på Hasle. Höegh forteller at de gjerne har fått spørsmål og kommentarer om prosjektet i lang tid etter behandling av planen, når de

har vært på møter, konferanser og liknende hos PBE. Denne oppfatningen skiller seg veldig fra hvordan DKEU har sett på Byantikvaren, og vernemyndighetenes restriktive holdning.

Spesielt under denne delen av intervjuet viser også DKEU en endring i holdningen til vernemyndigheten. Tidligere er det trukket frem faktorer som at vern er uforutsigbart og ilagt mange restriksjoner. Denne gangen fokuseres det på at god dialog og gode forberedelser vil gi positive resultater når prosjektet behandles av myndighetene.

3.4.7 Stolthetsfaktoren

Slik det fremgår av intervjuguiden har jeg lagt merke til at disse caseprosjektene er noe selskapene er svært stolte av. Dette er basert på dialog med aktørene i forkant av intervjuene, og prosessen med å finne en representant som kunne delta. Intervjuobjektene har blitt spurt om hvorfor de tror selskapet er så stolt av sitt prosjekt. Fellesnevneren er at alle deltakerne trekker frem de positive resultatene fra prosjektene som grunner. Dette er resultater som gode byrom, givende samarbeid, og historien i bygget.

Entra: Vi ønsker jo nå å se på dette med fotavtrykk og byrom, her [i Drammen] har det jo blitt et bra byrom, og det har blitt veldig synlig i byen. Det er viktig med de kvalitetene *utenfor* husene. Lokalsamfunnet har også reagert positivt, de har fått et nytt møtepunkt. Papirbredden blir også brukt til konferanser på Union Scene, da kommer flere folk og ser Drammen. Så har det jo kommet hotell her, bygget av Union, med noen etasjer leiligheter på toppen. Dette ligger rett ved inngangen til Union Scene – praktisk med hensyn til konferanser og overnatting.

DKEU: det henger nok sammen med starten av utviklingen. Det var et helt spesielt prosjekt som engasjerte mange. I tillegg til samarbeidet mellom høgskolen, kommunen og entra laget man et regionalt samarbeid i forbindelse med utviklingen. Man engasjerte bredt fordi dette skulle være en regional satsning. Man var opptatt av at det var et prosjekt for regionen

og ikke bare Drammen kommune. Det som skjedde var at prosjektet hadde få motstandere, og det var vellykket, morsomt å jobbe med, mange følte de var deltakere i prosjektet. så klarte vi å dra dette med oss videre inn i driften. Kirsten Heggelund ble ansatt like før det stod ferdig, og var daglig leder i Papirbredden eiendom, og tok godt vare på driftspersonalet og leietakerne. Vi har klart å dra med oss en positiv holdning og medvind i hele prosjektet og videre inn i driften. Drammensbiblioteket ble et varemerke eller et begrep som ble tatt i bruk i "bibliotek-Norge", der kommunens, fylkeskommunens og høyskolens bibliotek ble etablert i ett lokale uten fysiske grenser.

Aspelin Ramm: Er nok litt av det med sentrale historiske bygninger som appellerer til mange menneskers opplevelser av å dra ut og reise. Ikke bare bo i en hvit kasse to kilometer fra sentrum, men å bo i sentrum i et bygg med en historie å fortelle.

Vi tror mange naboer synes dette blir attraktivt, får tilgang til nye kvaliteter i området og det blir fint med oppgradert park osv. De fleste blir nok fornøyd, så har du alltid noen som mener at alt var bedre før.

Höegh: Som jeg har vært innom tidligere, er mye mer spennende å jobbe med et slikt prosjekt, enn å føre opp 10 identiske kasser på et jorde, litt som Krydderhagen. Du kan sammenlikne med en tur i fjellet: en tur på kjøreveiene fordi det regner og du ikke vil bli våt på bena er ikke så morsom, og du er ikke like tilfreds med deg selv, kontra etter en litt krevende tur med noen kamerater der dere har hjulpet hverandre opp noen kneiker.

Det er litt team-feeling i det, vi har gjennomført et prosjekt som er krevende, og da er det mer tilfredsstillende til slutt. Da blir stoltheten av gjennomføringen og innad i teamet bedre, og vi etterlater oss ting som skal stå i 100 år. Det er fint å vite at det er kvalitet i det man etterlater seg, bygningsmessig kvalitet, men også miljø og atmosfære, og harmoni mellom ny og gammel bygningsmasse. Vi jobber i en familiebedrift med etternavnet i selskapsnavnet, og da vil man jo gjøre en ekstra god jobb. Det vokser frem en stolthet over det vi leverer.

Egne kommentarer: Over har det blitt presentert 4 helt ulike grunner til hvorfor selskapene er stolte over sine prosjekter. Attraktive byrom og områdeutvikling i Drammen, den unike sammensetningen av involverte aktører i Papirbredden, tilgang til nye kvaliteter og opplevelser, og teambuilding/kompetanseheving – dette er noen av mange gode grunner til at et vellykket transformasjonsprosjekt verdsettes innad i organisasjonen.

KAPITTEL 4: DRØFTING OG KONKLUSJON

4.1 Komparativ analyse

Dette kapittelet er en Komparativ analyse av de målbare kvalitetene i prosjektene. Slik det er beskrevet innledningsvis i kapittel 1.5 skal den komparative analysen trekke frem erfaringer som er typisk for prosjektene i casestudiet, der jeg i neste del skal undersøke om disse kan være overførbare til andre prosjekter eller aktører. Dette kan gi en pekepinn på hvordan utbygger har arbeidet med vernet, og skal brukes videre i vurderingen av hvordan utbyggere forholder seg til vern i transformasjonsprosjekter. Analysen sammenlikner de tre casene på ulike faktorer, basert på resultatene fra intervjuene og research av casene. På hvert spørsmål blir prosjektene vurdert etter lav grad, middels grad eller høy grad.

Analysen blir brukt videre i drøftingen i kapittel 4.2.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Aktivering av kulturarven	Middels	Middels	Høy
Historisk verdi	Høy	Middels	Høy
Lønnsomhet i prosjektet	Høy	n/a	Middels
Utfordringer i prosjektet	Lav	Middels	Høy
Samarbeid med plan-/vernemyndighet	Middels	Høy	Høy

Tabell 2. Komparativ analyse

I tabellen over har jeg målt i hvilken grad de tre prosjektene oppfyller "kvaliteten" i venstre kolonne. Høy er den beste karakteren, med unntak av **utfordringer i prosjektet**, der det vil være positivt å ha så lav score som mulig. De fem kategoriene gjennomgås enkeltvis under.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Aktivering av kulturarven	Middels	Middels	Høy

Viktigheten av å bevare kulturarven og bærekraftig forvaltning og bruk av denne er beskrevet flere ganger i løpet av oppgaven. Kulturarven omtales også som noe som tiltrekker mennesker og aktører, og beriker menneskers liv. Under kvaliteten "aktivering av kulturarven" scorer alle tre prosjektene høyt. Kriteriet er hvorvidt kulturminnet er "aktivert", altså aktivitet i området, bruk av bebyggelsen og publikumsrettet virksomhet, og er vurdert gjennom observasjoner av Papirbredden og Vinslottet, og forventninger for Sommerro.

Papirbredden har i høy grad klart å skape aktivitet i området rundt kulturminnene, eller den vernede bebyggelsen, tatt i betraktning at området på få år ble omgjort fra et nedlagt industriområde til et bysentrum. Torget, den blå plassen, åpner opp området rundt de vernebygningene og skaper en atmosfære med en god miks av eldre og ny bebyggelse. Alle bygningene er i bruk i dag, men det er stor variasjon på bruken. Entra poengterer at publikum får ikke like mye glede av all bebyggelsen, men enkelte bygg slik som Union Scene og Hollenderiet er i dag aktivt i bruk. Mangelen på publikumsrettet virksomhet og aktivisering av alle bygningene trekker noe ned.

Sommerro Hotell er vurdert ut ifra de forventninger som settes av utbygger og informasjon som er tilgjengelig, da det ikke er utbygget før i 2022. Vurderingen av aktivisering av kulturarven kan begrunnes med at bygningen skal brukes som et hotell, noe som skaper aktivitet døgnet rundt hele året. Det som trekker Sommerro Hotell fra topp score er at det kun er få deler av bygningen som vil være åpent for ikke-betalende publikum. Endringen fra opprinnelig bruk er heller ikke like omfattende som de andre prosjektene da denne bygningen har vært aktivt i bruk for leietakere de senere årene.

Vinslottet/Bygg01 er omgjort fra en fraflyttet eiendom omringet av sikkerhetsmurer til et publikumsrettet område med torg og næringssteder. Bygningen er tilgjengeliggjort for samfunnet, og preges av aktivitet rundt serveringsstedene, og forbipasserende.

Omgjøringen er et stort løft for aktivisering av kulturarven og gir Bygg01 karakteren svært høy.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Historisk verdi	Høy	Middels	Høy

Det er flere ganger i løpet av oppgaven blitt diskutert den historiske betydningen i de verneverdige byggene. Det legges stor vekt på om transformasjonsprosjektene klarer å både bevare og videreformidle historien i byggene. Dette skal også vurderes for de tre casene.

I Papirbredden står den historiske delen av prosjektet høyt. Det var et viktig mål både for Entra og kommunen at prosjektet skulle fremme Drammens industrihistorie. Prosjektet har en miks av vernet og ny bebyggelse, men de er blandet godt og utfyller hverandre i stor grad. Arkitekturen i hele prosjektet er rettet mot å fremheve industrien i de gamle papirfabrikkene, slik som benkene i industrielt stål og glassfasadene, samt andre elementer som gir en god atmosfære slik som de fargerike innleggene i bakken.

Aspelin Ramm forteller at Sommerroprosjektet har satt et svært høyt fokus på å skape en følelse av 30-tallet i hotellet, vel hjelp av arkitekturen i den historiske bygningen og at store deler av byggets opprinnelige interiør bevares og restaureres. På denne måten vil bygningen få en tydelig historisk verdi, men ikke basert på bygningens historiske betydning. Bygningen bevarer historien fra tidsperioden den ble bygget, men fremhever ikke i like stor grad *hva* bygningen var skapt for, nemlig Oslo Lysverker. Dette kan dog endre seg innen prosjektet er ferdigstilt.

Vinslottet er et eksepsjonelt godt prosjekt når det kommer til å fremheve historien. Ved første øyekast rettes fokuset mot den enorme Vinmonopol-logoen ved hovedinngangen, og de industrielt pregede vinduene. Det originale reisverket, stålbjelkene, er fremdeles synlige både i næringsarealet og i selve leilighetene. Næringsdelen preges også av utstillinger og plansjer som forteller om byggets og Vinmonopolets historie fra tidlig 1900-tall til i dag. Disse plansjene vil trolig fjernes når flere av handelslokalene fylles opp, men Höegh poengterer i intervjuet at de vil prøve beholde så mye av det som mulig, så lenge det lar seg gjøre.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Lønnsomhet i prosjektet	Høy	n/a	Middels

Et transformasjonsprosjekt med verneverdige bygg kan medfølge høyere kostnader for utbygger enn andre tomter. Sammenliknet med en eiendom med svært lite bygningsmasse der rivekostnadene er lave vil det være langt mer kostbart å bevare historiske bygninger. På den annen side kan kvalitetene i bygget bidra til en langsiktig bedre fortjeneste.

Papirbredden har utmerket seg som et svært lønnsomt prosjekt. Dette skyldes mange faktorer, men de som trekkes frem som viktigst er områdetransformasjonen av Grønland i Drammen, og langsiktige gode leietakere. At Grønland har blitt til et bysentrum har selvsagt hatt mye å si for fortjenesten, med høyere leiepriser, solide leietakere og økt aktivitet, samt at lånerentene og en rekke kostnadsfaktorer var lave på den tiden det ble bygget.

Sommerro kan ikke vurderes i forbindelse med prosjektets lønnsomhet før etter 2022. Det er ikke mulig å måle inntekter og aktivitet i prosjektet på dette tidspunktet, men en kan anta at utbyggers prognoser peker på fortjeneste, ettersom utbygger er en kommersiell aktør. Med kommersiell aktør i denne sammenheng menes bedrifter som har som formål å skape et salgbart produkt (Store norske leksikon, 2019), med økonomisk gevinst som konsekvens eller resultat av salget. Aktørene vil altså ikke gjennomføre prosjektet dersom de ikke forventer tilfredsstillende avkastning.

Vinslottet har vært et høykvalitets nærings- og boligprosjekt, og vil dermed også være dyrere å bygge. Höegh har ingen prognose for Bygg01 alene, delvis fordi prosjektet ble solgt i 2018 til Norwegian Property, men sett i sammenheng med resten av Hasle Linje er det et lønnsomt prosjekt. Prosjektet har trolig marginalt høyere leiepriser og boligpriser, men tiltrekker seg gode og trygge leietakere til næringslokalene i hele Hasle Linje prosjektet, og antas å være mer lønnsomt på lang sikt enn et nybygg uten de samme kvalitetene.

Det er verdt å merke seg at ingen av informantene har prognoser eller andre økonomiske vurdering for prosjektets verdi dersom den eksisterende bebyggelsen ble revet og erstattet med ny bebyggelse. Slike vurderinger var ikke relevant da byggene var underlagt vern.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Utfordringer i prosjektet	Lav	Middels	Høy

Ethvert eiendomsutviklingsprosjekt kan få en rekke utfordringer, og gjør en rekke risikovurderinger. Dette temaet ser ikke på generelle utfordringer i prosjektene, men retter søkelyset mot utfordringer som direkte knyttes opp mot vernet i bygningen.

Papirbredden ble bygget ut på en eiendom som var ferdig regulert før Entra og kommunen gikk sammen om å utvikle prosjektet. Det var dermed få eller ingen utfordringer i forbindelse med regulering av den vernede bebyggelsen. Vernet ble heller ikke utfordret av utbygger, altså forsøk på å gjøre endringer, da dette trolig ville krevet omregulering - noe det ikke var tid til i prosjektet. Den største utfordringen var Hollenderiet, men ble løst ved at det ikke lå noen restriksjoner på innvendige grep i bygningen.

Sommerro Hotell har satt et mål om å gjenskape opplevelsen av 30-tallet i hotellbygningen. Ved hjelp av dyktige interiørarkitekter skal hele hotellet tilpasses det interiøret og de kvaliteter som eksisterer fra før. Dette arbeidet kan bli en krevende og kostbar jobb avhengig av hvor detaljert og gjennomført resultatet skal blir, og det antas at de vier mye tid og ressurser til interiørdesignet. Fra personlig befaring med HENT Entreprenør (25. mai 2020) kom det frem at det har dukket opp noen utfordringer i forbindelse med rivningsarbeidet. Dette skyldes at tegninger ikke har stemt overens med bygget når arbeidene ble satt i gang. Prosjektet er vurdert til middels da det også kan komme flere krevende problemer eller utfordringer i forbindelse med ønsket om å bevare og tilbakestille bygget til en bestemt tidsperiode.

Vinslottet er et bygg som var lite egnet for boliger, ettersom det er konstruert for å holde høy luftfuktighet og slippe inn minimalt med lys. Mange endringer måtte gjøres for å skape et stabilt ventilasjonssystem og langt større vindusflater. Dette medførte store utfordringer for å skape et godt inn klima og attraktive boliger.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Samarbeid med plan-/vernemyndighet	Middels	Høy	Høy

Transformasjonsprosjekter med vernet bebyggelse er ofte både tid- og kostnadsdrivende, og utbygger er avhengig av et godt samarbeid med planmyndigheter og vernemyndigheter for å begrense disse faktorene. Et godt samarbeid reduserer tidsbruken og kostnadene i prosjektet, noe som vil gi økt fortjeneste for utbygger. Kriteriene i denne delen er i hvilken grad utbyggerne har hatt et godt samarbeid med plan- og vernemyndighetene, samt andre aktuelle myndigheter.

Under arbeidet med Papirbredden var eiendommen allerede ferdig regulert, og aktørene var under et stort tidspress. Entra forteller at samarbeidet med plan- og vernemyndighetene derfor var veldig forhåndsbestemt da de ikke ønsket å utfordre planen mer enn nødvendig. Prosjektet vurderes ikke lavt grunnet et dårlig samarbeid, men trekkes da det ikke har gitt et tydelig fruktbart samarbeid med kompetanseheving og nye utfordringer. Prosjektet får likevel høy score grunnet et unikt samarbeid mellom et større knippe aktører og myndigheter under prosjektløpet.

Sommerro Hotell vurderes til å ha et godt samarbeid med plan- og vernemyndighetene hittil i prosjektet. Fornuftige grep i planprosessen har ført til dispensasjon fra enkelte krav i planen, gjennom god planlegging og møtестruktur, fremgår det av intervjuet. Et fornuftig samarbeid og god dialog mellom aktørene viser seg å være viktig for å oppnå ønsket resultat.

Vinslottet trekkes frem som et prosjekt med svært god kommunikasjon med myndighetene. Höegh forteller at ved å sette fokus på de grepene som Byantikvaren har utpekt som viktig, har resten av planleggingen og prosjektutviklingen fått gode tilbakemeldinger hos planmyndighetene. Prosjektet er også ansett som noe plan- og vernemyndighetene har vært svært positive til fra starten av.

4.2 Diskusjon av resultater

4.2.1 Holdning til vern

Det har vært mye snakk om utbyggers holdninger til vern gjennom hele oppgaven, men hva har det egentlig å si? Vernet bebyggelse kan være en stor utfordring å arbeide med siden utbygger må ta hensyn til langt flere krav, og vernemyndighetene, gjennom hele prosjektet. Her skal jeg undersøke om det finnes forskjeller i hva informantene i dette prosjektet legger i begrepet *bygningvern*.

Min oppfatning er at de fleste aktørene i dagens eiendomsutvikling vektlegger de tradisjonelle verdiene ved bevaring. Lynch er en av de tidligste til å presisere de grunnleggende spørsmålene i debatten rundt bevaring (Lynch, 1972). Spørsmålene utdypes videre og begrunnes godt av Tiesdell (Tiesdell et al., 1995). Dette innebærer at historisk og vernet bebyggelse har:

- Estetisk og arkitektonisk verdi, i form av at de er unike eller sjeldne, og preges av arkitektur en annen tidsepoke
- Funksjonell verdi, i form av varierte bruksområder
- Ressursverdi, i form av ombruk eller gjenbruk av materialer
- Historisk verdi, i form av kulturarv og historiske bevis
- Økonomisk verdi, i form av økt turisme, aktivitet og bruk

Estetisk og arkitektonisk verdi er mye av grunnlaget for kulturminneforvaltningen, i tillegg til historisk verdi. Det er noe som går igjen i politiske budskap (Drammen kommune, 2018; Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019; Oslo kommune, 2019) og i de fleste artikler, veiledere og annen informasjon fra Riksantikvaren (Riksantikvaren, 2019d), Byantikvaren (Byantikvaren, u.å.), Regjeringen (Regjeringen, 2014). Funksjonell verdi og ressursverdi tar utgangspunkt i at byggene får nye funksjoner gjennom ombygging, påbygg eller tilbygg (Grønn byggallianse, 2019), eller klimafordeler ved materialgjenbruk (Berg & Fuglseth, 2018; Bugge, 2016). Historisk verdi handler om å bevare arven og historien vår og synliggjøre den i dagens samfunn (Swensen et al., 2012; Tuan, 1977). Den siste delen,

økonomisk verdi, handler om at prosjektet skal være lønnsomt og attraktivt, spesielt for kommersielle aktører (Børrud, 2014).

Graham (2000), Larkham (1996) og Kahn (2007) tar også tak i disse tradisjonelle grunnene, men utfordrer de litt mer. Den tradisjonelle transformasjonen er altså begrunnet politikk og myndighetskrav, kulturelle og sosiale behov, og etter hvert også kommersialisering. Det Graham, Larkham og Kahn legger til er at fortidens kulturarv forvaltes etter nåtidens verdier, og ikke kun fordi de er gamle eller historiske.

Et funn jeg har avdekket gjennom intervjuene er at enkelte utviklere tillegger transformasjonsprosjektene enda en dimensjon; kompetanseheving innad i organisasjonen. Kompetansehevingen oppstår som et resultat av å arbeide med komplekse transformasjonsprosjekter, noe som i liten grad er fremmet i teorigrunnlaget. Fra empirien kan vi se at flere av informantene enten direkte eller indirekte trekker frem kompetanseheving og arbeidsglede som viktige faktorer når de arbeidet med caseprosjektene. Dette er et funn som overrasket meg, og kan vise seg å være helt avgjørende for holdningsendringer, og for å forstå hvordan *dagens* transformasjon drives.

Blant informantene er det to som skiller seg mest ut. Drammen kommune eiendomsutvikling er et eksempel på en utvikler som retter seg mest mot de tradisjonelle grunnene til å bevare. De fokuserer først og fremst på de *direkte* følgene av å jobbe med vern. Her snakkes det mer om utfordringer som flere myndigheter inn i bildet, mer krevende regulering, og høyere direkte kostnader.

På den andre siden ser vi Höegh som i stor grad vinkler intervjuet til å handle om alle de positive erfaringene de har gjort seg, kompetanseheving og spennende utfordringer. Inntrykket de gir fra intervjuet er at de har en helt spesiell organisasjonskultur som fokuserer på disse immaterielle og positive erfaringene de får gjennom et svært utfordrende prosjekt. De *indirekte* følgene, slik som unik historisk verdi, arkitektonisk verdi og økt aktivitet, ble vektlagt langt høyere enn blant de andre utviklerne.

Dette skyldes trolig at de har ulikt perspektiv på den fysiske jobben som skal gjøres. Om utvikleren tror transformasjonsprosjekter er lønnsomme eller fornuftige er avhengig av hvilken kultur og ideologi du har i organisasjonen. En må ha den rette holdningen, drivkraft og motivasjon for å påta seg en slik mulighet. Hvis denne organisasjonskulturen er på plass vil også holdningene blant de ansatte endre seg. Når utviklerne arbeider med kompleks og utfordrende bygningstransformasjon vil de oppnå en kompetanseheving som kan gi en klar fordel.

Organisasjoner med den rette kulturen og kompetansen som drives av slike prosjekter vil få et konkurransefortrinn i eiendomsmarkedet. Transformasjon kan bli en forretningsidé i seg selv, da det er noe som ikke mange har drevet med. Informantene selv forteller at transformasjon gjerne er en tilfeldighet fremfor en strategi, men i nyere tid ser vi fremvekst av selskaper som spesialiserer seg på transformasjon. Et eksempel på dette er Profier som ble hentet inn av Höegh Eiendom på grunnlag av deres erfaring med omfattende rehabiliteringsprosjekter. Dersom slike selskapene klarer å skape en forretningsmodell rundt dette, og bidrar til å utvikle markedet og entreprenørene, vil det være en måte å tjene penger på. Det er en helt ny måte å jobbe med transformasjon på, og er et svært viktig tema i dagens eiendomsutvikling.

4.2.2 Behov for transformasjon

Det er et behov for transformasjon av eiendom i norske kommuner. Behovet varierer i stor grad fra kommune til kommune, avhengig av befolkning og vekst, areal, eksisterende bebyggelse og politikk. I Oslo er befolkningsveksten forventet å være høy (Oslo kommune, 2019), byen er sterkt avgrenset av marka, sjøen og omkringliggende kommuner, og det er få ubebygde arealer. Det foregår langt flere byggeprosjekter i hovedstaden enn i de fleste andre kommuner, men ønsket om fortetting krever andre grep enn å bygge i randsonene. Dersom Oslo skal fortettes må det transformeres nærmere sentrum.

NRK-tomten er nylig kjøpt av Ferd og skal utvikles til bolig og næring. Dette skyldes at NRK trenger nye lokaler, og flere av forslagene er basert på flytting til Økern eller Nordre Follo.

Flere av byggene på NRK-tomten er både fredet og vernet, noe som åpner for spennende transformasjonsprosjekter der de vernede bygningene vil berike området.

Fraflytting og relokalisering gir ofte gode muligheter til transformasjon av eksisterende bygningsmasse (Barlindhaug & Nordahl, 2005; de Jong & Nore, u.å.), både vernede og moderne bygg. Et annet incentiv for å transformere er at en bygning ikke lenger tjener sitt formål, og må endres. Vi ser tydelig at eldre bebyggelse må transformeres dersom byene skal fortsette å vokse, og for å skape gode bymiljøer og byrom slik Entra fokuserer på.

Et siste behov for transformasjon er forvaltning av kulturarven. Kulturminneforvaltningens hovedoppgave er å tilrettelegge kulturminnene for bruk i samfunnet (Riksantikvaren, 2018; Riksantikvaren, 2019d). Arbeidet gjøres for å ivareta samfunnets historie og minner om tidligere hendelser, personer eller tradisjoner. Bygninger er også en form for kulturminne, og forvaltes derfor på samme måte. Av samme grunn er det ofte ikke lov å rive disse byggene, som betyr at transformasjon er eneste alternativ dersom en ønsker å endre bygningen.

4.2.3 Fra komparativ analyse

Analysen (kapittel 4.1) er ikke en drøfting i seg selv, men en analyse av resultatene fra intervjuene. Denne oppgaven tar kun for seg et lite utvalg av aktører i et stort marked og kan derfor ikke generaliseres som en kollektiv holdning eller mening, men kan gi en pekepinn på hvordan det er å arbeide med transformasjonsprosjekter. Jeg skal nå se på hvilke resultater i analysen som har *overføringsverdi* til utbyggeres holdninger til vern. Her er et gjensyn med Tabell 2 fra den komparative analysen.

Kvalitet	Papirbredden 1	Sommerro Hotell	Vinslottet/Bygg01
Aktivering av kulturarven	Middels	Middels	Høy
Historisk verdi	Høy	Middels	Høy
Lønnsomhet i prosjektet	Høy	n/a	Middels
Utfordringer i prosjektet	Lav	Middels	Høy
Samarbeid med plan-/vernemyndighet	Middels	Høy	Høy

Den første sammenhengen jeg vil se på er mellom **aktivering av kulturarven** og **historisk verdi**. Disse to analysene viser at det kan være en sammenheng mellom hvor godt aktørene aktiverer kulturarven og i hvilken grad bygningens historie oppleves i samfunnet. Som nevnt i analysen fokuserer Sommerro mer på hvordan et (tilfeldig) bygg oppleves på 30-tallet, og ikke nok på hvordan akkurat *det* bygget var. En liten detalj jeg savner er navnevalget. De to andre prosjektene har dratt byggenes historie inn i prosjektnavnet. Dette kan en også finne igjen i et sort utvalg av prosjekter: Vulkan - etter Vulkan Jernstøberi, Magasinparken - etter militærleiren i Ski, Aker Brygge - etter Akers mekaniske verksted, og mange flere. Det er naturligvis mange prosjekter som ikke har dette i navnet, men det gir et ekstra innblikk i historien bak bygget eller området.

Teorien legger sterk vekt på å formidle historiene i forbindelse med å fremme kulturminnene i landet. Det er altså viktig å aktivere kulturminnet, nettopp for å forhindre at bruken opphører og historien forsvinner (Swensen et al., 2012). Mer aktivitet i selve bygget øker og forlenger den historiske verdien. Historien og identiteten i den gamle bygningsmassen brukes også som et argument til å tiltrekke seg innbyggere og næringsaktører (Børrud, 2014: 117). Dersom dette ikke gjøres på et forsvarlig og bærekraftig vis risikerer vi at kulturarvens verdi reduseres og historiene glemmes. Det forsvares tydelig i teorigrunlaget at verdien av kulturarven, både samfunnsmessig og personlig, er svært høy. Dersom samfunnet ikke tar godt vare på historisk og verneverdig bebyggelse vil byene og omgivelsene våre bli mer ensformige og mindre verdifulle. Eiendomsutviklerne har med andre ord deler av ansvaret for at disse kvalitetene blir ivaretatt.

Den beste måten for å sørge for aktivitet i eller rundt kulturminnet er å inkludere publikumsrettet virksomhet. DKEU trekker også frem at det er viktig å så på vern fra et brukerperspektiv. Det er ikke dermed sagt at folk strømmer til området fordi man har en café her – men det skjer i hvert fall ikke hvis du *ikke* prøver. Høyere aktivitet vil bety mer bruk av bygningene, og på denne måten kulturarven en høyere betydning og verdi. Det er svært tydelig i caseprosjektene med høy grad av publikumsrettet virksomhet (målt i aktivitet) får høyere historisk verdi. Dette mener jeg er en faktor som er tydelig overførbart til andre verneverdige bygg.

Når det kommer til **lønnsomhet i prosjektet** viser det seg at aktørene ikke er like opptatt av lønnsomheten i selve den vernede bygningsmassen. Det betyr ikke at utbyggere ikke forsøker å skape et bygg med høy kvalitet, men at det ikke er en forventning om at selve bevaringen skal være en stor fortjeneste. Inntjeningen viser seg på den annen side å komme som et *resultat* av at prosjektet inneholder verneverdig bebyggelse. Det poengteres at den største verdien i prosjektene er at denne bebyggelsen skaper en helt unik atmosfære i prosjektet og området som sådan, som igjen fører til høyere aktivitet og *attraktivitet*.

I flere av intervjuene kommer det frem at transformasjonsprosjektene ikke i vesentlig grad fører til økte leiepriser sammenliknet med tilsvarende nybygg, til tross for at prosjektet består av helt unik bygningsmasse. Med vesentlig menes det at det gjerne kan være en marginal økning, men liten nok til at det ikke påvirker inntjening eller markedet. Unntaket er Papirbredden som satt en ny markedsstandard for leiepriser, men dette skyldes i stor grad to ting; Prosjektet ble bygget i 2007, mens de senere årene har leieprisene og yieldnivåer vært svært stabile, og prosjektet ble gjennomført i Drammen, en by som på den tiden hadde lite næring med denne høye standarden. Det vi med sikkerhet kan si er at nye transformasjonsprosjekter i Oslo og de nærmeste regionene i liten eller ingen grad påvirker leiepriser i området, spesielt dersom det er et godt etablert næringsmarked i området fra før.

Til tross for at leieprisene gjerne blir lite påvirket av prosjektet kan flere av deltakerne bekrefte andre former for lønnsomhet. Det mest merkbare er at attraktiviteten i prosjektet trekker til seg attraktive leietakere. Det vil altså være enklere og raskere å skaffe gode leietakere, både i kontorlokaler og handelslokaler, som et resultat av prosjektets atmosfære.

Utfordringene i prosjektet kan (og bør) sees i sammenheng med **samarbeidet med myndighetene**. En ser at Entra og DKEU ikke har hatt noen store utfordringer, mye grunnet at tomten av ferdig regulert, og dermed ikke har hatt like mange utfordringer med plan- og vernemyndigheter. Höegh på den annen side tok på seg et veldig utfordrende prosjekt og var avhengig av et godt og fruktbart samarbeid med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Sommerro er det nok for tidlig å si så mye om, men de har vært nødt til å

samarbeide med flere aktører enn resten, ettersom den nærliggende kollektivtransporten både kan påvirke, og bli berørt av prosjektet. Et godt samarbeid med Bymiljøetaten er nødvendig for å redusere eventuelle problemer, fremgår det av intervjuet.

Dette anser jeg å kunne omfatte de aller fleste transformasjonsprosjekter. Det faktum at et godt samarbeid med planmyndigheter reduserer utfordringer i prosjektet gjelder i stor grad de aller fleste prosjekter, ikke bare transformasjon. Dersom det er vern inn i bildet må vernemyndighetene også inkluderes. I motsetning til byer med byantikvarer er vernemyndigheten kommunen eller fylkeskommunen, avhengig av vernegrad, men selv om kommunen både kan være planmyndighet og vernemyndighet betyr ikke dette at avdelingene er entydige. Det vil derfor alltid være nødvendig å ha en god dialog, og fornuftige diskusjoner med alle aktører og myndigheter for å redusere problemene som kan oppstå.

Prosjektet skulle også undersøke hvorvidt prosjekter med vernet bygningsmasse kunne få dispensasjon fra gjeldende planer, som et incentiv for utviklere å påta seg slike prosjekter. To av informantene kunne bekrefte at transformasjonsprosjekter som ivaretar den historiske verdien vil få større innflytelse for planmyndighetene. Det er vanskelig å si noe om overførbarheten til andre transformasjonsprosjekter, men det viser en vilje hos myndighetene til å lette på planbestemmelser for å motivere utviklere til å respektere vernerestriksjonene.

Stolthet er en viktig del av organisasjonskulturen når en arbeider med kulturarv og historie. Informantene viser at de er stolte av sine prosjekter og hvilken verdi disse tilfører lokalsamfunnet, både fordi dette forsterker motivasjon og samholdet i organisasjonen, og fordi det tilfører glede til menneskene som bruker bygningene. Flere av intervjuobjektene sammenlikner sitt prosjekt mot såkalte "hvite kasser" på et jorde. Poenget med sammenlikningen er både at brukerne av bygningene og forbipasserende vil sette langt mer pris på et historisk bygg med gode kvaliteter enn ny og "anonym" bebyggelse, og at det er mer spennende å arbeide med unik bygningsmasse enn en standardisert boligblokk som i teorien kan bygges hvor som helst. Erfaringen med prosjektene, og resultatet som står der i dag er det som skaper denne "stolthetsfølelsen" for utbyggerne.

4.2.4 Engasjement

Denne faktoren var så viktig at den fikk et eget punkt i intervjuet. Allerede før intervjuene ble gjennomført, altså når kandidatene ble invitert til å delta, var det en sterk motivasjon hos utbygger til å få gjennomført intervju til tross for travle arbeidsdager. I denne fasen tok jeg kontakt med selskapene for å finne en representant med nok kunnskap om prosjektene som hadde mulighet til å stille til et intervju. Flere av de kandidatene jeg først kontaktet hadde ikke mulighet selv, men kastet seg rundt for å finne noen i bedriften som kunne stille til intervju. I stedet for å takke nei var det viktig for bedriften at de kunne finne noen til å delta da de selv så på oppgavens tema som svært relevant og viktig. I etterkant av intervjuene har jeg også hatt mye kontakt med intervjudeltakerne. Dette er i utgangspunktet ikke uvanlig, da en gjerne kommer på spørsmål underveis som en ikke avklart under intervjuet. Det som derimot er spesielt er at aktørene selv har kontaktet meg for å følge opp oppgaven. Noen har tatt kontakt for å bistå med informasjon uoppfordret, mens andre har sendt lenker og liknende med informasjon som de mener kan være interessant for meg personlig. Entra og DKEU har jeg hatt kontakt med på telefon for å avklare spørsmål i etterkant.

I forbindelse med presentasjonene av casene var det enkelte bilder som var svært vanskelig å oppdrive. Dette ble tatt videre med de representantene jeg snakket med, for å forsøke å finne en løsning. Höegh Eiendom kontaktet entreprenøren som deretter møtte meg for å overlevere en bok, slik at jeg kunne peke ut ønskede bilder, mens Aspelin Ramm arrangerte en befaring for å kunne fotografere ønskede deler av bygget selv. Dette engasjementet for oppgaven er svært viktig for å beskrive hvilken holdning aktørene har, både til arbeidet med verneverdige bygg og verdien av disse, men også forskningen rundt temaet.

4.2.5 Sense of Place

Slik Tuan beskriver det er forholdet mellom *rom* og *sted* avhengig av personlige tillagte verdier; *investert mening* (Tuan, 1977; Tuan, 1979). Børrud trekker også frem kulturminner og kulturarv som historisk identitet (Børrud, 2014). Slik jeg har tolket "investert mening" vil det bety at stedet preges av en form for historie. Det knyttes ofte historier eller historiske hendelser til kulturminnene, jf. Kulml., noe jeg påstår kan tilføre kulturminnene

meningsinnhold. Dersom vi fortsetter på denne tankegangen kan en si at de aktørene som skaper aktivitet og bruk av verneverdig bebyggelse, altså kulturminner, samtidig investerer mening til stedet. Bevaring av vernet bebyggelse gir altså en "gratis" Sense of Place i den forstand at byggene innehar det historiske meningsinnholdet fra før.

En annen tanke jeg ønsker å utforske er verneverdige bygg som "ambassadører" for byens eller området historie. Flere av informantene har vært opptatt av at prosjektene skal fremheve industrihistorien fra gamle dager, spesielt Papirbredden og Vinslottet. Idéen kommer naturligvis fra vernemyndighetene, da bygningen er vernet, men aktørene har likevel gått lenger enn nødvendig for å utføre slike grep. Derfor vil Papirbredden kunne stå som en "ambassadør" for papirindustrien i Drammen, nærmest som et minnesmerke. På samme måte er Vinslottet en ambassadør eller et minnesmerke for industrihistorien på Hasle, og for Vinmonopolet/Arcus som organisasjon. Et annet eksempel er Grünerløkka Studenthus (siloene) som representerer landbrukssamfunnet i Oslo. Ideen om bygninger som historiske ambassadører kan til en viss grad sammenliknes med tanken om at bygninger er bærere av datidens *zeitgeist*, eller *tidsånd* (Knox & Ozolins, 2000).

Denne analogien er nok ikke like populær i alle sammenhenger, da områder som for eksempel Hasle kan være kontroversielle. De fleste som ser bygningen og leser om historien om Vinslottet tenker nok på industrieventyret på 30-tallet, men det er også en fare for at enkelte får negative assosiasjoner til spritproduksjonen og samfunnsproblemene det både har skapt, og fremdeles skaper. Det er altså viktig å vise forsiktighet i *hvilke* historiske momenter en ønsker å fremheve.

Et annet synspunkt er at enhver inngripen i stedets form og struktur vil forandre stedets historie (Carmona et al., 2010). Dersom arkitekturen og identiteten av området ikke blir bevart vil heller ikke historien bli husket. Å transformere bygninger vil med andre ord irreversibelt *forandre* stedets historiske verdi, fremfor å *fremheve* den. Dette motsetter seg ideen om at transformasjon kan forsterke eller fremheve byggets opprinnelige historie. I stedet for å tolke denne teorien ordrett mener jeg hovedbudskapet er at en må behandle de historiske elementene med forsiktighet. Dersom en foretar for store endringer vil deler av det historiske budskapet forsvinne.

4.2.6 Miljø og bærekraft

Det finnes mange gode argumenter for at bevaring av bygg er mer miljøvennlig enn å rive og deretter bygge nytt. De viktigste argumentene som trekkes frem er kostnadene ved selve rivningsarbeidene og avfallstransport, og mest av alt materialproduksjon.

Både utbyggerne eller entreprenørene, og myndighetene er opptatt av bærekraftige og klimavennlige løsninger. Slik det ble fortalt av Entra er det en oppfatning om at entreprenørene selv gjerne er tidlig ute med å innføre tiltak, noe som underbygges av Norsk gjenvinning (Norsk gjenvinning, 2020). De forteller at sammen med OBOS, Aspelin Ramm og Construction City Eiendom har de startet et prosjekt for å se på muligheter til å benytte mer bærekraftige materialer, og å opprette gjenvinningsløsninger til nye materialer.

På myndighetenes side er det også noen gode eksempler på at de har tatt saken i egne hender. Fra Oslos kommuneplan kunne en lese at de arbeider med utfasing av fossilt brensel på byggeplasser, og at de vil se mer mot rehabilitering og gjenbruk av kommunal bygningsmasse enn tidligere (Oslo kommune, 2019). Drammen ønsker å ta i bruk energieffektiv transportteknologi og klimanøytrale energikilder (Drammen kommune, 2013). EU stiller strenge krav til resirkulering og gjenvinning (European Union, 2008). Dette er tiltak som kan føre til store reduksjoner i klimagassutslippene – og den beste måten å redusere materialproduksjon, transportkostnader og klimautslipp er å transformere den eksisterende bygningsmassen.

Transformasjonsprosjekter har med andre ord ofte et godt grunnlag for miljøbesparelser. Dette gjelder spesielt vernede bygg hvis restriksjoner tilsier at det ikke kan rives, men det er også viktig å se på prosjekter uten vernet bebyggelse. Det vil ta over 50 år før reduksjon av energibruk i et nybygg tar igjen utslippene fra byggearbeidene (Berg & Fuglseth, 2018), og materialproduksjonen tilsvarer utslippene fra omtrent 40-50 år med drift og oppvarming (Bugge, 2016). Påbygg, tilbygg eller andre fornuftige løsninger vil spare kostnadene ved rivning, produksjon av materialer og grunnarbeider, samt spare klimaet for enorme mengder utslipp. Sommerro og Vinslottet er prosjekter der hele eller store deler av bygningsmassen er bevart. På papirbredden kan vi også se at Hollenderiet er brukt som et tilbygg på Papirbredden 1. Slike løsninger er i mange tilfeller langt mer bærekraftige enn å rive.

Unntaket er dersom bygningene er i så dårlig stand slik at det vil være en større kostnad å rehabilitere eksisterende bebyggelse.

4.3 Konklusjon

Målet med dette prosjektet har vært å kartlegge eiendomsutvikleres holdninger til bygningsvern i transformasjonsprosjekter. Underproblemstillingen var å avgjøre om vernet bebyggelse er en ressurs eller en hindring for verdiskapning.

I løpet av prosjektet har vi sett på litteraturstudier om eiendomsutvikling og transformasjon, gjenbruk, miljø og bærekraft, og kulturarv. Prosjektet har også tatt for seg tre case med transformasjonsprosjekter der vernet bebyggelse er tatt i bruk på ny. Hovedproblemstillingen baserer seg i stor grad på empirien fra intervjuene, men teorien er uunngåelig for å forstå problemstillingen og svarene.

Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til bygningsvern i transformasjonsprosjekter?

Bygningsvern ble innledningsvis definert som prosjekter som ivaretar bebyggelse med historisk betydning, men informantene har ulikt syn på hva en legger i begrepet bygningsvern. Tolkningene kan deles opp i to kategorier; Utviklere som forholder seg til de tradisjonelle verneverdiene, og utviklere som tillegger et knippe ekstra verdier i arbeidet.

De tradisjonelle verneverdiene er politiske, kulturelle, sosiale, og til dels kommersielle, og fremmes vanligvis gjennom myndighetskrav. Slike krav fremmes i kommuneplaner, reguleringsbestemmelser og gjennom dialog og diskusjon med planmyndigheter. De aktørene som skiller seg ut er de som tillegger prosjektene verdier som kompetanseheving, arbeidsglede, og økt selvfølelse i forbindelse med å løse nye utfordringer.

Transformasjonsprosjekter med vernet bebyggelse er underlagt restriksjoner fra flere myndigheter, og tilsier vanligvis mer komplekse prosjekter.

De siste årene ser vi eksempler på selskaper som spesialiserer seg på transformasjonsprosjekter. Dersom aktørene med kompetanse om transformasjon og en organisasjonskultur som drives av nye utfordringer klarer å utvikle markedet og entreprenørene, vil transformasjon være en forretningsidé i seg selv! En eiendomsutvikler med spesialkompetanse innenfor transformasjon og ombruk av vernet bygningsmasse vil få

et stort konkurransefortrinn i dagens eiendomsmarked. Et argument som trekkes frem av informantene er at transformasjon er kostbart, og vanligvis kombineres prosjektene med nybygging. Begrunnelsen er at transformasjonen i seg selv sjelden gir ønsket avkastning. Dersom aktørene samtidig utvikler kompetansen blant entreprenører og leverandører for å redusere kostnadene vil det bli mulig å påta seg prosjekter med utelukkende bygningstransformasjon, og likevel nå avkastningskravet.

Er vernet bebyggelse en ressurs eller en hindring for videre verdiskapning i prosjektet?

Transformasjon av eiendom er en åpenbar form for gjenbruk og bevaring av bygningsmasse. Vi har sett at EU, FN, regjeringen, kommunene, byggebransjen og andre aktører ser mot større grad av materialgjenvinning, ombruk og rehabilitering av bygningsmasse, og reduksjon av klimagassutslipp. 30 % av verdens klimagassutslipp stammer fra materialproduksjon til byggebransjen, og energibruken til materialproduksjon i ett bygg tilsvarer omtrent energibruken til drift og oppvarming av bygget i 40-50 år.

Samtidig som transformasjonsprosjekter kan gi en klimafordel, vil også gjenbruk av bygningsmassen føre til kostnadsbesparelser for byggebransjen. Innkjøp av materialer, grunnarbeider, rivningsarbeider og avfallstransport er kostnadsposter som kan reduseres kraftig dersom hele eller deler av bygningsmassen bevares. Klimafordelene er en stor verdi for samfunnet og miljøet, og kostnadsreduksjon må tolkes som en form for økonomisk verdiskapning.

Kulturminneforvaltningen handler om å bevare steders historiske identitet og en viktig samfunnsoppgave, da kulturarven vår forteller om hvordan verden var før. Bygninger er en svært synlig del av denne arven, og for å forhindre at disse historiene forsvinner og blir glemt, er det viktig at de aktiveres – altså at det skapes aktivitet i og rundt kulturminnene. Transformasjonsprosjektene er med andre ord viktige for å ta vare på kulturarven. Til en viss grad vil verneverdig bebyggelse tilføre transformasjonsprosjektene stedsidentitet gjennom

kulturminnene som alt ligger der. Både teorien og empirien fremmer dette som et viktig argument for verdiskapning. Stedsidentitet er en faktor som tiltrekker seg innbyggere og næringsaktører. Det er med andre ord enklere og raskere å selge boliger, og å skaffe solide og trygge leietakere i prosjektene.

4.4 Videre arbeid

Det er lite forskning om lønnsomhet og prosjektøkonomi i transformasjonsprosjekter. Et naturlig steg for videre forskning på temaet vil være å undersøke og dokumentere prosjektenes avkastning, og sammenlikne med tilsvarende prosjekter uten verneverdig bygningsmasse.

Et alternativ vil være å følge transformasjonsprosjektene gjennom hele løpet fra tidligfase, og videre inn i forvaltning. På denne måten kan man muligens observere hvilken effekt kulturminnene har på prosjektet. Denne måten kan være krevende da det er langt flere faktorer som avgjør om prosjektet vil vellykket, og i hvilken grad. Det ville dog vært spennende å se resultatet dersom man finner en pålitelig metode for å undersøke prosjektene.

En annen måte kan være å opparbeide prognoser for prosjektet dersom utvikleren hadde revet bygningene og bygget nytt. Slike prognoser var ikke mulig å fremskaffe fra caseprosjektene, da rivning aldri var et alternativ. Det vil også være kostbart å utarbeide en slik prognose i tillegg til den faktiske prosjektkalkylen.

LITTERATURLISTE

- Asplan Viak. (2014). *Veileder for fortetningsanalyser i knutepunktsonråder*: Kommunal og Moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/931b16aefcbc4a77be4c232d073491d1/veileder_fortetningsanalyser_sluttrapport.pdf (lest 29.03.2020).
- Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005). *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen*. Byggforsk skriftserie 2005: Byggforsk. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/1068944-Markedsstyrt-boligproduksjon-i-oslo-regionen.html> (lest 27.02.2020).
- Berg, F. & Fuglseth, M. (2018). Life cycle assessment and historic buildings: energy-efficiency refurbishment versus new construction in Norway. *Journal of Architectural Conservation*.
- Bugge, L. (2016). *Bruk av tre i offentlige bygg*: Asplan Viak. Tilgjengelig fra: <https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1481729588/bruk-av-tre-i-offentlige-bygg.pdf> (lest 12.02.2020).
- Byantikvaren. (u.å.). *Våre roller*. Tilgjengelig fra: <https://byantikvaren.no/vare-roller/> (lest 15.03.2020).
- bygningsloven, P.-o. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.
- Børrud, E. (2014). *Kulturarv som ressurs i en fortetningsstrategi*: Nordisk arkitekturforskning. Tilgjengelig fra: <http://arkitekturforskning.net/na/article/viewFile/497/445>.
- Carmona, M., Heath, T., Tiesdell, S. & Oc, T. (2010). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*.
- de Jong, T. & Nore, N. (u.å.). «*Rett virksomhet på rett sted*»: Transportøkonomisk institutt. Tilgjengelig fra: <http://kollektivforum.no/getfile.php/1340573/Lukket%20vev%20-%20Kollektivtransportforum/Arbeidsseminar/2015/ABC-planlegging.pdf> (lest 11.01.2020).
- Drammen kommune. (2013). *Byvekst med kvalitet, Drammen 2036 – større, smartere og sunnere*: Vedtatt av bystyret 18.06.2013. Tilgjengelig fra: <https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/gjeldende-kommuneplaner/drammen/bystrategien-2036.pdf> (lest 25.02.2020).
- Drammen kommune. (2018). *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer*: Vedtatt i bystyret 25. september 2018. Tilgjengelig fra: <https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/gjeldende-kommuneplaner/kommunedelplaner-drammen/kulturminneplan-2018.pdf> (lest 19.03.2020).
- Drammen kommune. (2019). *Forklaringer til kulturminneregistreringene*. Tilgjengelig fra: <https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/forklaringer-til-kulturminneregistreringene/> (lest 24.03.2020).
- European Union. (2008). *DIRECTIVE 2008/98/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 19 November 2008 on waste and repealing certain Directives*. Official Journal of the European Union. Tilgjengelig fra: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0098&from=EN> (lest 09.05.2020).

FN-sambandet. (2019). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (lest 31.05.2020).

Graham, B., Ashworth, G. J. & Tunbridge, J. E. (2000). *A geography of heri- tage: power, culture and economy*. London: Arnold.

GrecoDeco. (u.å.). *About*. Tilgjengelig fra: <https://www.grecodeco.com/about> (lest 12.05.2020).

Grønn byggallianse. (2019). *Tenk deg om før du river*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/11/Tenk-deg-om-før-du-river.pdf> (lest 12.01.2020).

Grønvold, L. M. (2011). *Oslos byutvikling - på blanke ark og jomfruelig mark*. TOBIAS - tidsskrift for Oslohistorie: Oslo byarkiv. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/OBA/tobias/tobiasartikler/pdf_arkiv/Tobias%20%202011%20WEB.pdf.

Hasle Linje. (u.å.). *Velkommen til en smartere hverdag!* Tilgjengelig fra: <https://haslelinje.no> (lest 10.02.2020).

Hotellmagasinet. (2019). *Amerikalinjen rett til topps*. Tilgjengelig fra: https://www.hotellmagasinet.no/artikler/amerikalinjen-rett-til-toppers/475773?fbclid=IwAR2_ZUdJi_VhDQKKXGEXMOxLP9K2QoY2gwDOK4Fth6jJVLcXFPGPoepn6_0/ (lest 10.05.2020).

Kahn, M. (2007). *Lærebok i kulturminnerett*. Trondheim: Tapir akademisk forlag.

Kirkeloven. (1996). *Lov om Den norske kirke av 7. juni 1996 nr. 31*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1996-06-07-31?q=kirkeloven>.

Knox, P. & Ozolins, P. (2000). *Design professionals and the built environment: an introduction*.

Knutsen, H. A. (2016). *Fortetting i Oslo : en analyse og redegjørelse av kommunens fortetningsstrategier*. Masteroppgave: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2401497> (lest 23.03.2020).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023: Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> (lest 04.05.2020).

Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S. S., Føreland, J. W., Hanssen, G. S. & Nordahl, B. I. (2019). *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Veileder: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf.

Kristoffersen, Ø. R. & Røsnes, A. E. (2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase : erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Oslo: Senter for eiendomsfag.

Kulturminneloven. (1978). *Lov om kulturminner av 9. september 1978 nr. 50*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50> (lest 19.01.2020).

Kulturminnesøk. (2011). *Haslevangen 16 - Vinmonopolets sentralanlegg*: Byantikvaren i Oslo. Tilgjengelig fra: <https://kulturminnesok.no/minne/>

queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%2Faskeladden%2Flokaltet%2F166093 (lest 01.05.2020).

Larkham, P. J. (1996). *Conservation and the city*. London, New York: Routledge.

Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*: Fagbokforl.

Lynch, K. (1972). *What Time is this Place?*

Miljøverndepartementet. (1998). *Fortetting med kvalitet*. Veileder. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf> (lest 01.04.2020).

Naturmangfoldloven. (2009). *Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 1996 nr. 100*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100?q=naturmang>.

Norsk gjenvinning. (2020). *Nytt samarbeidsprosjekt skal skape en mer bærekraftig byggebransje*. Tilgjengelig fra: <https://blogg.norskgjenvinning.no/nytt-samarbeidsprosjekt-skal-skape-en-mer-barekraftig-byggebransje> (lest 21.05.2020).

Oslo kommune & Akershus fylkeskommune. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015. Tilgjengelig fra: <https://www.akershus.no/file/01909d1ab7bf83209749f91e8e2f9e4f/Regional%20plan%20for%20areal%20og%20transport%20i%20Oslo%20og%20Akershus> (lest 11.02.2020).

Oslo kommune. (2018). *Detaljregulering for gnr/bnr Gnr.213 bnr.414 /Gnr. 213 bnr.71/Gnr. 213. bnr.72 mfl. Reguleringsbestemmelser*. Reguleringsplan for Sommerrogata 1 og Inkognitogata 37 og Sommerroparken. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018113486&fileid=8123495> (lest 12.03.2020).

Oslo kommune. (2019). *Vår by, vår framtid. Kommuneplan for Oslo 2018*: Vedtatt av Oslo bystyre 30.01.19. Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20%20utskriftvennlig.pdf> (lest 02.03.2020).

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.

Regjeringen. (2014). *Bygningsvern i Norge*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/kulturminner-og-kulturmiljo/innsiktsartikler-kulturminner/bygningsvern-i-norge/id2343540/> (lest 21.01.2020).

Regjeringen. (2019). *Fortetting og knutepunktsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/> (lest 23.02.2020).

Riksantikvaren. (2015). *NBI-registeret*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/nb-registeret/> (lest 29.04.2020).

Riksantikvaren. (2018). *Mange vil ha kulturminneplaner*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/siste-nytt/pressemeldinger/mange-vil-ha-kulturminneplaner/> (lest 01.04.2020).

Riksantikvaren. (2019a). *Fredet - vernet - verneverdig*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/prosjekter/fredet-vernet-verneverdig/> (lest 24.01.2020).

Riksantikvaren. (2019b). *Har evaluert byantikvarordningen*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/har-evaluert-byantikvarordningen/> (lest 22.04.2020).

Riksantikvaren. (2019c). *Kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Planlegging etter plan-og bygningsloven*. Veileder. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/planlegging-etter-plan-og-bygningsloven/> (lest 12.03.2020).

Riksantikvaren. (2019d). *Om kulturminneforvaltningen*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/om-riksantikvaren/kulturminneforvaltning-2020/> (lest 11.03.2020).

Riksantikvaren. (u.å.). *Gul liste*: Byantikvaren. Tilgjengelig fra: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>.

Sellæg, J. (2014). *Liste over kulturminner i sentrum. Kart for sentrumsområdet*: Drammen kommune. Tilgjengelig fra: https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/kulturminneregistreringer/liste/km2014_sentrum_a2_2015-04-24.pdf (lest 22.03.2020).

Skogheim, R. & Vestby, G. M. (2010). *Kulturarvens betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling*. Kulturarv og stedsidentitet: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR). Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2010-14.pdf> (lest 28.03.2020).

Store norske leksikon. (2015). *strukturert intervju*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/strukturert_intervju (lest 02.02.2020).

Store norske leksikon. (2018a). *Reliabilitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet> (lest 13.02.2020).

Store norske leksikon. (2018b). *validitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (lest 02.02.2020).

Store norske leksikon. (2019). *Kommersiell*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/kommersiell> (lest 16.05.2020).

Svalbardmiljøloven. (2001). *Lov om miljøvern på Svalbard av 15. juni 2001 nr. 79*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2001-06-15-79?q=svalbardmiljø>.

Swensen, G., Berg, S. K., Holm, A. & Stenbro, R. (2012). Transformasjon av industrimiljøer i by - En sammenlignende studie fra Drammen, Larvik og Oslo. NIKU Rapport 58: Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU).

Tiesdell, S., Oc, T. & Heath, P. (1995). Revitalising Historic Urban Quarters. *Architectural Press, Oxford*.

Trondheimsregionen. (u.å.). *ABC-prinsippet*. Tilgjengelig fra: https://trondheimsregionen.no/wp-content/uploads/images/IKAP2/05_ABC-prinsippet.pdf (lest 12.01.2020).

Tuan, Y. F. (1977). *Space and Place: The Perspective of Experience*.

Tuan, Y. F. (1979). *Space and place: humanistic perspective*. Philosophy in geography (pp. 387-427): Springer, Dordrecht.

Union Brygge. (u.å.). *Historien om Grønland*. Tilgjengelig fra: <http://www.unionbrygge.no/om-området/historien-om-gronland> (lest 25.02.2020).

United Nations. (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*. Tilgjengelig fra: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf> (lest 31.05.2020).

Vinmonopolet. (u.å.). *Vinmonopolet si historie*. Tilgjengelig fra: <https://www.vinmonopolet.no/vinmonopolets-historie> (lest 30.04.2020).

Økokrim. (2015). *Hva innebærer det at en bygning er fredet, formelt vernet eller lokalt listeført?* Tilgjengelig fra: <https://www.okokrim.no/hva-innebaerer-det-at-en-bygning-er-fredet-formelt-vernet-eller-lokalt-listefoert.416625.no.html> (lest 24.04.2020).

FOTOLISTE

Side 23: *Før/etter fasadeendring av Torgbygget på Nydalen*. (Kristin Jarmund Arkitekter, u.å.). Tilgjengelig fra: <http://kj-a.no/torgbygget/>

Side 35: *Øverst: Grønlandsområdet i 1952*. (Drammen kommunes mediearkiv, u.å.) Tilgjengelig fra: <https://mediearkiv.drammen.kommune.no/fotoweb/archives/5007-Flyfoto/Indekserte%20bilder/Drammen18352.tif.info>

Nederst: Grønland/Papirbredden i dag. (Torbjørn Tandberg, u.å.). Tilgjengelig fra <https://lpo.no/prosjekter/papirbredden>

Side 39: *Sommerro hotell*. Foto: Finn Ståle Felberg, 2016. Gjengitt med tillatelse

Side 40: *Skilt til Vestkantbadet med den ikoniske teksten Lys, kraft, varme - fra inngangspartiet til Oslo Lysverker*. Foto: Finn Ståle Felberg. Gjengitt med tillatelse

Side 41: *Sommerrokvartalet illustrasjon*. (LPO Arkitekter, u.å.). Tilgjengelig fra <https://lpo.no/prosjekter/sommerrokvartalet>

Side 42: *Vestkantbadet*. Foto: Finn Ståle Felberg, 2016. Gjengitt med tillatelse

Side 44: *Vinslottet på 30-tallet, sett mot nord*. Foto: Widerøes Flyveselskap/Oslo Byarkiv. Retusjert av Børresen & Co, 2017. Gjengitt med tillatelse.

Side 45: *Bygg01 og fyrhuset*. (Solid Entreprenør, u.å.). Tilgjengelig fra: <https://www.solid.no/prosjekter/haslelinje-bygg01/>

FIGURLISTE

Figur 1: *Regional areal- og transportstruktur.* (Oslo kommune & Akershus fylkeskommune, 2015)

Figur 2: *ABC-prinsippet.* Basert på "ABC-prinsippet", (Trondheimsregionen, u.å.)

Figur 3: *Fra tipsheftet.* (Grønn byggallianse, 2019)

Figur 4: *Drammen kulturminneplan.* (Drammen kommune, 2018: 80)

Figur 5: *Temakart kulturminner.* (Sellæg, 2014)

Figur 6: *Utsnitt fra Gul liste, hentet 29. april 2020*

Figur 7: *Utsnitt fra Gul liste, hentet 29. april 2020*

VEDLEGG 1 - INTERVJUGUIDE

Intervjuguide

Innledningsvis forutsettes det at deltakeren har erfaring med et transformasjonsprosjekt, eller har vært nært knyttet til et.

I et transformasjonsprosjekt er det ofte slik at området/eiendommens historie spiller en rolle i lokalsamfunnet. Eldre bygninger kan bli ansett som bærer av kulturarv, ofte beskyttet av vern, fredning eller registrert på gul liste. I et transformasjonsprosjekt der eiendommen inneholder vernede bygninger må utbygger ta stilling til hvordan de ønsker å arbeide med bygningsvernet. Er det mulig å bygge utenom de vernede bygningene? Er det mulig å få dispensasjon til å rive eller foreta omfattende endringer til tross for vernet? Eller er det en mulighet til å transformere bygningen til et formål der den vil bidra til økt verdiskapning?

Hvorfor ønsket dere å gjennomføre dette prosjektet?

- Hva er bakgrunnen for tomtevalg?
- Hvordan tok dere stilling til de(n) vernede bygningen(e)?

Når dere skulle transformere bygningen(e), hvordan gikk dere frem for å undersøke bygget/bygningenes historisk bakgrunn (kulturarv)?

- Hvordan var lokalsamfunnets forhold til bygget?
- Kunne dere fremheve byggets historiske betydning?

Er det noen områder Oslo/omegn som i større grad har flere transformasjons-«ressurser»?

Ser du på bygningsvern som en utfordring/ulempe ved tomtesøk, eller prøver dere å finne slike prosjekter som kan ha en mer «unik» bygningsmasse?

- Er slike prosjekter lønnsomt eller økonomisk krevende?
- Mer spesifikt: Vil fortjeneste øke på lang sikt da området har historisk betydning?

Kan du tenke deg noen fordeler ved å bevare slike bygninger/strukturer?

- (F.eks siloene på Grünerløkka – PBE ville ikke godtatt et så høyt bygg om det ikke alt stod der)

Vil et prosjekt ansett som "historisk viktig" ha større gjennomslagskraft for planmyndighetene?

- Vil et slikt prosjekt også kunne «unngå» enkelte krav (i f.eks. områdeplan/kommuneplan, da de tilfører samfunnet en betydelig verdi)?

Hvordan er det å samarbeide / forholde seg til disse aktørene i løpet av prosjektet?

- Planmyndighetene
- Byantikvaren
- Andre?

Det oppfattes som at [case] er et prosjekt [selskap] er svært stolte av. Hva tror du er bakgrunnen for dette?

*** Videre følger spesifikke spørsmål knyttet til det enkelte case/transformasjonsprosjekt, og er ikke inkludert i den generelle intervjuguiden**

- Disse defineres på bakgrunn av prosjektets fokusobjekt (vernede bebyggelse)

Vil du delta i forskningsprosjektet

"Hvordan forholder eiendomsutviklere seg til bygningsvern i transformasjonsprosjekter?"

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke verdien av kulturminner og historiske elementer i et transformasjonsprosjekt.

Formål

Prosjektet er en masteroppgave som tar for hvordan utbyggere tar stilling til vernede bygninger i transformasjonsprosjekter. Prosjektet skal avdekke om eiendomsutviklerne ser på bygningsvern som en ressurs for verdiskapning, eller om de ønsker å unngå å ta stilling til vernet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Masteroppgaven skrives ved fakultet for landskap og samfunn, Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er plukket ut fordi du ansees som relevant til å svare på spørsmål om problemet. Kriteriene er kunnskap om eiendomsbransjen, kulturarv og/eller erfaring med transformasjonsprosjekter, eller annen relevant erfaring.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du ønsker å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar i et intervju. Dette vi ta ca. 1 time, og kan gjennomføres på et foretrukket sted som minimerer reisevei for deg. Dersom det ikke er mulig å møtes kan alternativt intervjuet gjennomføres over telefon/Skype eller liknende. Intervjuet vil bli referert, og tatt lydopptak av dersom du samtykker til dette. Både referat, og transkripsjon av eventuelt lydopptak vil bli sendt til deg for godkjenning før informasjonen kan benyttes i oppgaven. En intervjuguide med spørsmål vil bli sendt til deg i forkant av intervjuet.

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

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Kun student og veileder vil ha tilgang til personopplysningene dine. Personopplysningene vil oppbevares adskilt fra øvrige data, og data fra intervjuene vil lages som krypterte og passordbeskyttede filer.

Navn og rolle vil kunne gjenkjennes i oppgaven/prosjektet dersom dette er relevant og du samtykker til dette. Dette vil være i forbindelse med beskrivelse av eventuelt case/transformasjonsprosjekt du representerer.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15. mai. Datamateriale fra intervjuene vil slettes ved prosjektets slutt.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Fakultet for landskap og samfunn, NMBU ved Erling Dokk Holm (erling.dokk.holm@nmbu.no)
- Vebjørn Fjeld Engh på epost (vebjorn.f.e@icloud.com, veen@nmbu.no) eller telefon: 413 48 577
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gullbrandsen på epost (personvernombud@nmbu.no) eller telefon 402 81 558
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Vebjørn Fjeld Engh



Erling Dokk Holm (Veileder)



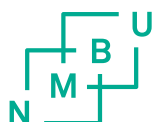
Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i *intervju*
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes. I denne sammenhengen vil navn og rolle beskrives i forbindelse med beskrivelse av case/transformasjonsprosjekt*

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. *15. mai 2020*

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway