

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Sammendrag:

Denne oppgaven studerer transformasjon i sentrale byområder ut fra et vern versus nybyggingsperspektiv. Oppgaven belyser både reguleringsprosessen og beslutninger knyttet til ett konkret byggeprosjekt i omdanningen av det tidligere Rikshospital-området i Oslo sentrum, Pilestredet Park.

Gjennom intervjuer, dokumentstudier og analyse vises det hvordan ulike handlinger og beslutninger er bestemt av og påvirker markedsrisiko, reguleringsrisiko og produksjonsrisiko i prosjektet. Oppgaven viser at Statsbygg, som grunneier har klart å redusere markedsrisikoen for utviklerne gjennom sin fremdriftsplan for området og sine valg knyttet til utviklingstakt.

Gjennom trinnvis regulering og salg av del områder (for nybygging og ombygging og senere salg til sluttbruker), ble noe av reguleringsrisikoen for utviklerne redusert. Statsbygg utarbeidet også et miljøoppfølgingsprogram som utdypet bestemmelser i reguleringsplanen. Miljøoppfølgingsprogrammet ble tatt inn i kontrakten med kjøperne, og bidro dermed til at kjøperne av de ulike feltene hadde tydeligere rammer for del områdets videre utvikling.

Oppgaven viser at miljøoppfølgingsprogrammet fikk til dels store følger for byggearbeidene, spesielt ved ombygging, og dermed bidro til økt risiko knyttet til bygg-produksjonen.

Ett delfelt ble solgt før både reguleringsplan og miljøoppfølgingsprogram var ferdig utarbeidet, og miljøoppfølgingsprogrammet inngikk dermed ikke som vilkår i kjøpekontrakten. Kjøper var boligutvikler Thon Eiendom og dybdestudien viser at prosjektet har vært svært vellykket. Thon Eiendom valgte å utvikle prosjektet gjennom vern og ombygging fremfor riving og nybygging. Selv om kjøper langt på vei valgte å følge miljøoppfølgingsprogrammet gav den tidlige inntreden i området dem friheten til å la være å følge miljøoppfølgingsprogrammet i de tilfeller de anså bestemmelsene som for byggteknisk ugunstige eller kostbare.

Området som helhet viste seg å bli en stor suksess, og mye av den risiki man stod ovenfor er risiko man i mange tilfeller vil oppleve ved utvikling av et større område i større byer.

Abstract:

This thesis studies the transformation of central city areas from a conservation perspective versus new construction. The thesis highlights both the regulating process and decisions related to a specific building project in the conversion of the former National Hospital site in downtown Oslo, Pilestredet Park.

Through interviews, document studies and analysis it is shown how different actions and decisions are determined by and affect the market risk, regulatory risk and production risk in the project. The thesis show that Statsbygg, which were landowners have managed to reduce the market risk for the developers through their schedule for the site and their decisions related to development rate.

Through gradual sale of sub-areas (for new construction and renovation and subsequent sale to end user), were some of the regulatory risk for the developers lowered. Statsbygg prepared also environmental follow-up program which elaborated the provisions of the development plan. Environmental follow-up program was incorporated into the contract with the buyers. This contributed to giving the buyers of the various fields clearer framework for their section of development.

The thesis shows that environmental follow-up program lead to sometimes large consequences for the construction work, especially when transforming, thereby contributing to increased risk associated with building production.

One sub-field the surgery building was sold before both the area regulation and environmental follow-up program was finished. For this reason the environmental follow-up program were not included as a condition in the contract. The buyer was a housing developer Thon Eiendom and in-depth study it is shown that the project has been very successful. Thon Eiendom chose to develop the project through the preservation and rehabilitation rather than demolition and new construction. Although the buyer largely chose to follow the environmental follow-up program the early entry into the area gave the company the freedom not to follow the environmental follow-up program in the cases considered the provisions for building technical unfavorable or costly.

The area as a whole turned out to be a great success, and much of the risks faced are risks likely to turn up in development of larger areas in the larger cities.

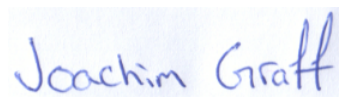
Forord

Oppgaven omhandler de ulike formene for risiko som utviklere kan støte på under utvikling av områder. Hensikten har vært å forsøke å belyse noen av de mange utfordringene man kan oppleve å møte, samt forsøke å vise hvordan man delvis har klart å redusere noe av den risikoen man stod ovenfor under utviklingen av området Pilestredet Park i Oslo.

Gjennom intervjuer med daværende prosjektleder i Statsbygg og Thongård AS, i tillegg til intervju med daværende saksbehandler i plan og bygningsetaten i Oslo, samt telefonsamtale med Byantikvaren i Oslo har jeg samlet inn erfaringsbasert kunnskap som jeg ikke har lyktes med å finne andre steder.

Jeg vil benytte anledningen til å takke alle bidragsyttere samt min veileder som har bidratt med viktige innspill.

Ski, mai 2010



Joachim Graff

Innholdsfortegnelse

Forord.....	3
1. Innledning	6
2. Teoretisk ramme	12
2.1 Lover og forskrifter som gjelder ved ombygging	12
2.2 Fire Risikotyper	15
2.2.1 Markedsrisiko	16
2.2.2 Reguleringsrisiko	17
2.2.3 Finansrisiko.....	17
2.2.4 Produksjonsrisiko.....	17
2.2.5 Utdyping av de ulike risikotypene med en nyansering av særlig av markeds- og produksjonsrisiko	18
2.3 Mulighetskriterier ved transformasjon.....	20
2.3.1 Økonomisk levedyktighet	20
2.3.2 Byggets fysiske muligheter.....	22
2.3.3 Strukturelle forutsetninger	22
3. Problemstilling.....	23
4. Metode	24
5. Området Pilestredet Park	26
5.1 Området Pilestredet Park	26
5.2 Reguleringsplan for Pilestredet 32 Vedtatt i Oslo bystyre 07.11.97.....	27
5.2.1 Alternativer til reguleringsplan som ikke ble videreført.....	31
5.2.2 Forhåndskonferanse til plan avholdt 15.11.95, Bevaring.....	31
5.2.3 Bemerkninger under offentlig innsyn	32
5.2.4 Riksantikvarens uttalelse.....	32
5.3 Plan og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene fra offentlig innsyn.....	34
5.4 Diskusjoner og tautrekking	35
5.5 Føringer og avtalevilkår for utviklingen av området	36
5.6 Salgsoversikt.....	39

5.7	Prosess for en fleksibel løsning.....	41
6.	Prosjektet sett ut fra de fire risikotypene	42
6.1	Risikofaktorer for området Pilestredet Park.....	42
6.1.1	Markedsrisiko	43
6.1.2	Reguleringsrisiko	44
6.1.3	Produksjonsrisiko.....	48
6.1.4	Oppsummering.....	49
6.2	Enkeltbygg i Pilestredet Park.....	51
6.2.1	Reguleringsrisiko	52
6.2.2	Produksjonsrisiko.....	53
6.3	Kirurgibygget eiet og utviklet av Thongård AS.....	55
6.3.1	Markedsrisiko	56
6.3.2	Reguleringsrisiko	57
6.3.3	Produksjonsrisiko.....	59
6.4	Oppsummering.....	61
7.	Refleksjoner om Pilestredet Park.....	64
8.	Konklusjon.....	69
	Vedlegg 1 Reguleringskart	72
	Vedlegg 2. Reguleringsplan S-3619	73
	Kilder	77

1. Innledning

Norge, og Oslo er unikt ut fra mange ulike aspekter. I motsetning til mange andre land og byer er ikke plassmangel noe tema som regelmessig er opp til diskusjon. Hovedstaden er omgitt av områder som kniver om oppmerksomhet fra bedrifter i storbyene, og de omliggende kommunene gjør så mye de kan for å legge til rette for at bedrifter skal etablere seg i nettopp sin kommune. Eksempler på dette i Osloregionen vil være kommuner som Asker, Bærum, Lørenskog, Oppegård osv.

Ser man på hvorfor man bygger om bygninger ut fra dette perspektivet kan det synes som om at det ikke er plassmangel i seg selv som fører til transformasjon, men kanskje heller ideen om at man skal være lokalisert der alle de andre allerede er. Dette vil ofte være tett bebygde områder som har eksistert i mange tiår og eller mer. I slike områder kan det ofte bli svært kostbart å rive bygninger ettersom usikkerheten til grunnforholdene kan være stor med tanke på forurensning i grunn og fjerning av tidligere fundament, og det vil i slike tilfeller ofte være gunstig å bygge om bygningen slik at den fremdeles kan dekke dagens behov. Det vil da i mange tilfeller være naturlig å se på tilbud og etterspørselen i markedet, eierstrukturer og områdets karakteristikk. Med andre ord: hva er det som selger i det området det er snakk om? Er det kontorlokaler, boligformål eller industri? Det vil ofte også kunne ha en innvirkning på reguleringsrisikoen til prosjektet. Man vil trolig få mange restriksjoner dersom man ser for seg å bygge en kontorblokk i et boligområde eller motsatt.

Funksjoner som tidligere var lokalisert i byen flytter blir ofte flyttet ut til randsonene eller andre steder som egner seg bedre for den aktiviteten som pågår. Dette er også det som skjedde ved rikshospitalet som ble flyttet ut av sentrum til et område langs ring 3, der kommunikasjon er bedre, og som tillater sykehuset å ekspandere i fremtiden osv. det samme er tilfellet bak begrepet brownfield. Industri flytter ut ettersom det er mest hensiktsmessig for deres virksomhet, og samtidig blir bygg og arealer fristilt til ny bruk, og andre formål.

Ved transformasjonsområder vil brownfield være et begrep man ofte vil komme over i England. Begrepet kommer fra Storbritannia, men kan i enkelte tilfeller overføres til Norge ettersom begrepet omhandler tidligere utviklet jord. Brownfield vil si at man i England ikke tillater å bygge næring i et belte rundt byen for på denne måten å beholde naturen rundt storbyene. Det er ikke tilfellet i Norge, men likevel ser man at bedrifter og personer ønsker å lokalisere seg i sentrum som alt er utbygget tross for at det er tilgjengelige arealer rundt byen. Man får med andre ord en slags ”frivillig” brownfield effekt i Norge og Oslo. Med

brownfield mener man et landområde som tidligere har vært benyttet, men som siden har vært lagt ned er ledig eller forurenset. Det motsatte av brownfield vil være greenfield. Dette vil si områder som er ubebygde også kalt jomfruland (Department for Communities and Local Government 2009). Et typisk Brownfieldområde i Oslo vil være nedre delen av Alna og Grorud området.

Brownfield som fenomen ble svært omtalt etter at Storbritannias regjering satte et nasjonalt mål om at 60 % av alle nyutbygginger ble bygget på brownfield jord. Dette var et initiativ for å regenerere indre by områder. Dette var og er et viktig tiltak for å sikre optimal utnyttelse av de eksisterende utbygde områdene man har. Utbyggere vil imidlertid ofte være reservert mot å bygge i tidligere industriområder på grunnlag av kostnader knyttet til opprydding av forurensete områder og begrensninger knyttet til fremtidig vekst. Arbeid med å innhente tillatelser kan også i mange tilfeller føre til forsinkelser. Man vil i tidligere brownfield områder også kunne oppleve at området ikke egner seg for hager selv om det i de fleste tilfeller vil være tilstrekkelig for utvikling av by leiligheter.

Utviklere vil på bakgrunn av dette ofte foretrekke å bygge i greenfield områder ettersom dette kan virke risikoreduerende med tanke på planprosess og arbeid knyttet til fundament.

I mange tilfeller vil brownfield områder kunne bli forlatte ettersom det ofte vil være behov for opprydding og fjerning av kjemisk avfall og gammel infrastruktur. I slike områder vil man samtidig ofte oppleve mange ulike eiere på små eiendommer som ikke er egnet for dagens behov. Det er ingen forutsetning at området er forurenset, men det er imidlertid ofte tilfellet som en følge av den tidligere aktiviteten på tomte. Eierstrukturen blir således også en utfordring i utvikling av brownfield jord. Frem til nå har den viktigste metoden for å håndtere tidligere brownfield områder foregått gjennom planprosesser der den økonomiske fordelene knyttes opp mot de miljømessige fordelene.

I de tilfeller der man er involvert i oppkjøp av brownfield områder for planlagt utvikling vil det være forsvarlig å foreta en uavhengig granskning av områdets historie for å kartlegge den mulige effekten dette vil ha kunnet ha på området. Man sjekker videre blant annet jordsmonnet og grunnvannskvaliteten for på denne måten å kartlegge mulig miljørisiko og tilknyttede forpliktelser vil på denne måten kunne identifiseres på et tidlig stadium. På denne måten sikrer tiltakshaver seg en forsvarlig risikostyring for prosjektet med tanke på eventuelle utbedring som vil måtte finne sted før området kan brukes til et nytt formål. Kartleggingen av potensielle problem kommer godt med i planleggingsprosessen ettersom

man på denne måten vil kunne sikre at nødvendige tiltak iverksettes. En annen viktig driver for transformasjon i Oslo er gode priser på sentralt beliggende boliger.

Brownfield vil videre kunne omfatte transformasjon av eksisterende bygninger som vil bli drøftet i denne tekst. Ved gamle bygninger vil det kunne være behov for fjerning av giftig byggemateriell dersom det skal kunne egne seg å ha kontorer eller boliger i bygningen. Grundige undersøkelser av bygningens infrastruktur og grunn vil kunne øke verdien på et område, ettersom oppfattet eller reell risiko mange ganger kan vise seg å være lavere enn tidligere antatt.

I Norge er det ingen tilsvarende politikk til den man har i England, men det er likevel interessant å se at flere av de største prosjektene i Norge foregår på nettopp brownfield jord.

Ved en slik situasjon som blir beskrevet gjennom brownfield kan eksisterende bygg og anlegg enten rives eller ombygges, eller man kan velge en kombinasjon av nybygg og vernede/rehabiliterede bygninger. Bygninger utgjør en stor del av vår kulturarv. For å være bedre forberedt på om en bygning står i fare for å bli vernet eller ikke er det viktig å ha en viss forståelse for hva som kan være utslagsgivende i de tilfeller der vern kan være aktuelt. Ved Pilestredet Park var det flere bygninger som stod i fare for å bli vernet. Bygninger som blir vernet vil i mange tilfeller være eldre bygninger som daglig er i bruk, men som i mange tilfeller ikke tilfredsstillt dagens eller fremtidig behov. Det vil i slike tilfeller være aktuelt å bygge om bygningen slik at den tilfredsstillt nye behov. En slik bruksendring vil som oftest kreve inngrep og endringer for å tilfredsstillt dagens behov og funksjoner. Det vil i en slik sammenheng ofte derfor være aktuelt å oppgradere bygningen til en mer moderne standard, og utføre tiltak som bidrar til å oppfylle dagens forskriftskrav. Det er ikke likegyldig hvordan slike inngrep utføres når det kommer til verneverdige bygninger. En eldre bygning vil kunne ha historiske og estetiske kvaliteter som vil kunne forsvinne dersom man gjennomfører en ombygging der man ikke tar hensyn til disse kvalitetene ved bygningen. Det er av denne grunn viktig at man så langt det lar seg gjøre har en målsetning om å integrere et vernehensyn i transformasjonsprosjektet. I mange tilfeller vil kulturmyndighetene være inne i bildet i forbindelse med byggsøknader og prosjektutvikling når det er snakk om tiltak på eldre bygninger. Enkelte vil kunne si at dette utgjør hindringer for mange moderniseringstiltak, men dette er som oftest ikke tilfellet. Som de fleste andre aktører innenfor byggforvaltningen er kulturminneforvaltningen opptatt av at bygninger så langt det lar seg gjøre benyttes i daglig bruk. Det er bare unntaksvis at bygningen bevares og drives av det offentlige uten å ha

en inntektsbringende funksjon. Det vil derfor i mange tilfeller være tilfellet at man strekker seg så langt det lar seg gjøre for at bygningene skal kunne utfylle en praktisk funksjon (Holme 2004).

I forbindelse med en ombygging vil man bli stilt ovenfor en del utfordringer knyttet til vern og ny bruk som må løses. I tilfeller der nye funksjoner skal tilpasses i en gammel bygning vil det ut fra et verneverdig synspunkt være mest gunstig om funksjonene kan tilpasses bygget så langt det lar seg gjøre fremfor å tilstrebe seg løsninger der nye funksjons og arealbehov medfører store endringer i planløsninger og konstruksjon. Dette vil i mange tilfeller kunne gi lokaler med et særpreg der trivselskvaliteten kompenseres for at det ikke er skreddersydd for dagens funksjoner. Enkelte bygningsinngrep vil det imidlertid være vanskelig å unngå, og gjelder først og fremst i forbindelse med nye forskrifter knyttet til helse, miljø, sikkerhet og funksjonalitet. Disse kravene vil kunne være aktuelle selv om bygningen forblir uendret. Blant de vanligste årsakene til inngrep i vernede bygninger er krav til forbedret enøk tiltak, inne klima og tiltak for bedret tilgjengelighet.

Med enøk tiltak menes tiltak for å redusere energibruken i bygningen, og eksempler på dette kan være etterisolering av yttervegger fra innsiden eller utsiden. Det vil vanligvis medføre vanlig kledning på bygningen, og skjuler originale bygningsdetaljer. Bedret inne klima er også en svært vanlig årsak til ombygging av bygninger og krever ofte større plass enn eksisterende infrastruktur. Det siste av de tre vanligste faktorene er bedring av tilgjengelighet til bygningen. Ettersom eldre bygninger svært sjelden er tilrettelagt for mennesker med funksjonshemninger er det stadig vanligere å tilpasse dagens bygninger for å bedre dette. Slike tilpasninger vil ofte være krevende både estetisk og ut fra et verneverdig perspektiv.

I tilfeller der man gjør inngrep i verneverdige bygninger følges oftest to prinsipper; historien skal kunne leses i bygningen, og inngrepet skal kunne reverseres.

At historien skal kunne leses i bygningen vil si at man ønsker å ivareta byggets evne til å fortelle om sin tidligere funksjon. Det at byggets historie kan leses og forstås gjør vanligvis bygningen mer spennende og personlig for fremtidige brukere av bygningen. For å kunne tydeliggjøre nettopp dette historieførløpet forsøker man å skille mellom bygningens gamle og nye elementer. Det vil alltid være en viss fare for at det nye skader eller forstyrrer bygningens arkitektoniske helhet. Dette prinsippet stiller høye krav til arkitektonisk utforming av de nye elementene som tiltakshaver må planlegge inn i prosjektet. Det andre prinsippet sier at inngrepet skal kunne reverseres så langt det lar seg gjøre. Sett ut fra et kulturminnefaglig

perspektiv vil det være mer problematisk å fjerne originalmateriale fra en verneverdig bygning enn det vil være å legge til nye elementer. Riving av bygninger eller nye åpninger i originale tømmervegger eller teglsteinsvegger vil være gode eksempler på irreversible inngrep. Tilbygg, ny innredning osv. som bare legges utenpå eksisterende bygning vil derimot i prinsippet kunne fjernes seinere i bygningens liv. Det er dette man ofte ser i transformasjonsprosjekter som ønsker å profilere det historiske bygningsmiljøet i blant annet reiselivssammenheng. I praksis er ikke reversible løsninger alltid mulig å gjennomføre, men å ta dette hensynet er likevel viktig for de fleste involverte. Dette bidrar ofte til at reversible løsninger velges så langt det lar seg gjøre.

I tilfeller der transformasjon av gamle bygninger finner sted vil det være vanlig å bygge til eller utvide bygningen med større eller mindre tilføyelser. Utformingen av denne tilføyelsen vil kunne innebære en stor arkitektonisk utfordring, og i de fleste tilfeller vil arkitekten arbeide ut fra prinsippet om historisk lesbarhet. Med dette menes at det tydelig skal komme frem at tilføyelsen er et bidrag fra en senere tidsperiode. Det er store forskjeller i synet på hvor sterke virkemidler som må til mellom gammelt og nytt fagfolk imellom. På bakgrunn av dette vil man kunne oppleve at man tilnærmer seg dette både når det gjelder å få frem kontraster, og i andre tilfeller for å få frem harmoni mellom originalbygg og tilbygg.

Det finnes ingen generell måte å løse slike utfordringer som er nevnt ovenfor på når det gjelder utbyggings og transformasjonsprosjekter, ettersom de fleste tilfeller vil være unike på sin måte. Det vil være viktig for å få til et godt prosjekt at de prosjektansvarlige tar seg den tiden som er nødvendig for å dokumentere og analysere den eksisterende bygningen. Ut fra denne analysen kan man videre planlegge hvordan man skal løse de utfordringer man har kartlagt på en best mulig måte.

Ut fra dette kan man se at det er mange utfordringer knyttet til vernede bygninger som må løses for at en transformasjon skal være vellykket. Det er derfor svært viktig å ta seg tid til å avklare de største utfordringene i de tilfeller der dette lar seg gjøre for å få til en optimal transformasjon av bygningen som tilfredsstillende de to prinsippene om å kunne lese historien i bygningen, og at inngrepet skal kunne reverseres.

Mange utviklere vil kunne synes at vernet i mange sammenhenger tar livet av fremskrittet (Prosjektleder i Statsbygg 2010). Det vil på bakgrunn av dette heller være ønskelig å utvikle seg til noe man ønsker enn å verne seg til stagnasjon. Statsbyggs prosjektleder synes at feilen i denne sammenhengen blir at man i for liten grad verner miljøer. Dersom man bare verner

bygget, og ikke miljøet rundt, tar man da vare på det man egentlig ønsker å ta vare på? Kanskje man i større grad burde velge et kvartal eller tre? Og legge kraftige vernebestemmelser på det, og la folk ha det litt fritt i de andre kvartalene.

Generelt vil det ofte være en utfordring å jobbe med vernede bygninger. For de som driver forretning gjennom utleie av lokaler kan vern være en ekstra utfordring. Leiekontrakter lever som oftest kun i 5 år om gangen, og skal man inn med en ny leietaker er det tydelig at behandlingsprosessen hos Byantikvar for å få til funksjonelle løsninger for leietaker osv. ofte kan stå ovenfor interessekonflikter. Man lever i en moderne verden der man skal innfri krav til funksjonshemmede som gjør at man må inn med heis, og på dette området er det tydelig at de ulike aktørene mener myndighetene har blitt flinkere til å se på nye typer løsninger, og til å se helheten.

2. Teoretisk ramme

2.1 Lover og forskrifter som gjelder ved ombygging

Dersom man skal kunne sammenlikne det å rive ett bygg med å bygge nytt er det viktig å vite hvilke krav som stilles ved transformasjon av bygninger, for på denne måten å kunne seg ett inntrykk av hvor kostbart det vil bli.

I henhold til regelverket er det like regler for å bygge nytt, og for hovedombygging (transformasjon). Hovedbestemmelsene i Plan- og Bygningsloven tar utgangspunkt i nybygg, men gjelder også ved endringer eller reparasjoner av byggverk der arbeidet blir så omfattende at byggverket ”i det vesentlige blir fornyet”. I disse tilfellene vil man stå ovenfor en hovedombygging etter pbl § 87 (Nærings Eiendom AS 2006).

En hovedombygging er et søknadspliktig tiltak der man benytter pbl, teknisk forskrift (TEK) osv. Dette betyr at man blir stilt ovenfor de samme krav som man hadde blitt stilt ovenfor dersom man skulle rive, og bygge nytt. Dersom endringene derimot klassifiseres som hovedombygging stilles det ikke krav om oppgradering av den gamle infrastrukturen. Det er derfor svært viktig at tiltakshaver og eventuelle rådgivere er bevisst på begrepsbruken, i tillegg til de konsekvenser det medfører å få prosjektet klassifisert som hovedombygging. Kostnadsbildet kan bli svært forskjellig fra om det ikke er klassifisert som hovedombyggingsprosjekt.

De fleste som har vært involvert i et transformasjonsprosjekt innrømmer at det er svært vanskelig å oppfylle alle de funksjonskrav slik de er nedfelt i TEK. Virkeligheten er ofte omfattende isolasjon av bygningen vil kunne bidra til å umuliggjøre en estetisk og bruksmessig vellykket transformasjon. Det var tidligere slik at man etter å ha rustet opp fasaden ofte nøyde seg med å kle innsiden med gipsplater og glassfiberstrier. Dette muliggjorde elementer som etterisolering. Dagens arkitekter kan isteden velge å gå motsatt vei, og på denne måten isteden velge å blottlegge bygningens historie, og materialets struktur. En oppgradering av bygg i samsvar med TEK kan ofte bli svært dyrt, og dette ofte vil kunne gå utover lønnsomheten. Det blir derfor en utfordring å komme frem til et kompromiss som både kommunen og tiltakshaver kan akseptere. Man vil da ta hensyn til det byggtekniske og det økonomiske perspektivet.

Hvilke prosjekter som fremstår som hovedombygginger er uklart. I henhold til lovteksten er vurderingstemaet om tiltaket er så ”omfattende at hele (eller enkelte deler av) byggverket i det vesentlige blir fornyet” (Nærings Eiendom AS 2006).

Det er ikke laget noen forskrifter for hvordan dette punktet skal tolkes, men i forbindelse med lovarbeidet tilknytter ny plan og bygningslov (pbl) har det vært uttalt at hvert enkelt tilfelle må vurderes konkret, og at det skal ses på i forhold til byggets tilstand, og hvor gjennomgripende endringene eller reparasjonene er. Kommunal praksis på dette området har vært å se på hvilken måte tiltaket endrer bærende konstruksjoner, kostnadsramme, og hvor mye av den eksisterende bygningen som beholdes.

For å kunne avklare hvem som har kompetanse til å avgjøre om det er snakk om en hovedombygging må man gå tilbake til lovverket. Jf. Ordlyden i pbl § 87 er denne kompetansen lagt til kommunene jf. Begrepet ”kommunenenes skjønn”. Dette betyr igjen at det er en viss risiko for forskjellsbehandling. For at tiltakshaver skal oppnå det resultatet han dermed ønsker er det viktig at man er oppmerksom på begrepsbruken og problemstillingen man står ovenfor. Tiltakshaver må derfor utrede og argumentere for hvorfor tiltaket ikke utgjør en hovedombygging. Dersom kommunen konkluderer med at det er snakk om en hovedombygging er tiltakshavers første utfordring å komme frem til planløsninger som er funksjonelle samtidig som de skal tilfredsstillende funksjonskravene i TEK. I de tilfeller der tiden er en knapp faktor vil man ofte være nødt til å rive med den ene hånden, og prosjektere med den andre parallelt med byggeprosessen. Når man benytter løsninger som ikke er preaksepterte kreves særskilt dokumentasjon for at funksjonskravene ivaretas. Dette kan vise seg å være en svært omfattende oppgave i forhold til brann, lyd, energibruk osv.

Dersom ombyggingen er en hovedombygging kompliseres prosjektet som tidligere skrevet vesentlig, og i en rekke tilfeller vil tilfredsstillende av kravene ikke være mulig å oppfylle. I de tilfellene der gjennomføringene går utover prosjektets økonomi i vesentlig grad er det anledning etter lovens § 88 å bevilge dispensasjon i enkeltsaker.

Kravene som stilles ved en hovedombygging fører ofte til at utbyggerne i mange tilfeller foretrekker å rive eksisterende bygninger og bygge nytt fremfor å ta utgangspunkt i det eksisterende. Mange steder er dette en akseptert, og høyst ønskelig utvikling, men i mange andre områder vil dette være problematisk. Prosjekter der man bygger om papirfabrikker og lignende til andre formål vil ofte være en kombinasjon av bevaring, og hensyn til by og stedsutvikling.

Som man her kan se stilles tiltakshaver ovenfor store utfordringer dersom det viser seg at en transformasjonsprosess kan defineres som en hovedombygging. Det vil være svært viktig at tiltakshaver er klar over disse utfordringene før arbeidet påbegynnes. Det vil videre i mange tilteller være slik at utbygger benytter dispensasjonsbestemmelsene aktivt for på denne måten å kunne redusere kostnadene til utbedring av bygningen. Det siste viktige punktet for tiltakshaver vil være å få bestemmelser inn i alle kontraktsledd som tar høyde for at funksjonskravene i TEK ikke nødvendigvis oppfylles 100 %.

Der vern kommer inn i bildet vil det i de fleste tilfeller være liten uenighet om at svært gamle eller sjeldne bygninger og bygninger av en spesiell arkitektonisk kvalitet skal bevares. Dette kan blant annet være monumenter, kirker eller andre praktbygninger. Når det gjelder vern av alminnelige eldre bygninger kan det imidlertid bli mer diskusjon. Etter kulturminnelovens § 1 er "alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø" kulturminner. Der er likevel ikke slik at all bygningsaktivitet skal fryses, men man skal gjøres oppmerksom på at de fleste bygninger i større eller mindre grad har kvaliteter og verdier som bør være styrende for valg av løsninger i de tilfeller der bygningene skal ombygges. Ved transformasjon av en vernet bygning vil man oftest se på en samlet vurdering av bygningens verneverdi. Denne verdien vil være basert på et faglig skjønn med støtte i enkelte vernekriterier. Disse er dels av vitenskapelig karakter, og dels av mer kvalitativ karakter som er knyttet til menneskers opplevelse av bygningen eller bygningsmiljøet.

Lovgrunnlaget for vern av bygninger er i første rekke hjemlet i to lovverk som regulerer vern av eksisterende bygninger og bygningsmiljø; kulturminneloven og plan og bygningsloven. Dette innebærer at ulike grader av restriksjoner skal forvaltes av ulike myndigheter.

Fredning av bygninger og områder skjer etter kulturminneloven, og er det strengeste vern for bygninger i Norge. Denne fredningen omfatter både interiør og eksteriør. Kulturminneloven forvaltes av Riksantikvaren, men forvaltningsansvaret er delegert til fylkeskommunenes kulturminneavdeling.

Regulering til spesialområde bevaring er et reguleringsformål etter plan- og bygningsloven og regulerer eksteriørmessige tiltak på bygninger. Denne reguleringen er mye brukt i eldre bystrøk. Regulering til bevaring vil i prinsippet medføre at bygningene i området ikke vil kunne rives eller endres utvendig. Det vil imidlertid her utøves skjønn av forvaltende myndighet. Bygningenes interiør omfattes ikke av denne reguleringen. Reguleringer etter

plan- og bygningsloven forvaltes av kommunene som vil behandle byggesaker i spesialområder for bevaring.

2.2 Fire Risikotyper

De fire risikotypene blir beskrevet gjennom arbeidet til Barlindhaug og Nordahl i teksten ”markedsstyrt boligbygging i osloregionen”. Ut fra de fire risikotypene som Barlindhaug og Nordahl beskriver vil det belyses hvilke risikotyper som i størst grad er til stede ved beslutninger. Det vil i dette kapittel derfor bli gått nærmere inn på teorien bak de fire risikotypene for på denne måten å skape større forståelse knyttet til de fire risikotypene som vil bli benyttet senere.

Ved transformasjon vil man møte på ulike typer risiki tilknyttet prosjektet. Dette kan ofte være ett sammensatt bilde som det kan være vanskelig å få oversikt over. Ved hjelp av de fire risikotypene kan man få en mer oversiktlig måte for å gå dypere inn i de utfordringer man står ovenfor både for områder som helhet, men også for enkeltbygninger. De fire risikotypene man møter i eiendomsutvikling kan deles inn i fire grupper.

Markedsrisiko

Reguleringsrisiko

Finansiell Risiko

Produksjonsrisiko

De som velger å bygge om en bygning vil erfare at det tar tid fra arbeidet begynner, og til lokalene er solgt, eller leid ut. Dette betyr at det ofte vil kunne ta tid fra beløpet er investert, og til inntektene kommer inn for bedriften. Dette betyr at man i de fleste tilfellene over tid får reversible, og irreversible kostnader. Reversible kostnader vil si kostnader som lar seg reversere gjennom eventuelt å videreselge kostnaden for eksempel materialer til andre. Irreversible kostnader er kostnader som man ikke får reversert i ettertid, og vil kunne være for eksempel lønnskostnader til ansatte eller kjøp av en opsjon på en tomt. Etter hvert som man legger ned store beløp knyttet til ombyggingen blir det stadig viktigere å fullføre hele, eller deler av prosjektet for å unngå store tap ”point of no return”. Transformasjon er som tidligere sagt ofte forbundet med stor risiko på alle de fire risikoområdene som er nevnt. Samtidig gir disse ulike typene for risiko også muligheter. Det viktigste er imidlertid å komme frem til den optimale kombinasjonen av leiligheter, næring og andre formål. Denne fordelingen vil ofte

påvirkes av det som er ønskelig, eller av offentlige krav som kan si at deler av bygningen skal tilpasses boligformål. (Barlindhaug & Nordahl 2005).

2.2.1 Markedsrisiko

Det vil som et resultat av transformasjonen påløpe kostnader tilknyttet prosjektering, regulering, administrasjon og byggekostnader. Administrasjonskostnadene omfatter videre tidskostnader som oppstår som et resultat av nødvendig kontakt med planmyndigheter. Den største kostnaden ved de fleste prosjekter vil likevel være tilknyttet selve ombyggingen. For å komme frem til prosjektets lønnsomhet er det vanlig å se på nåverdien ved et eventuelt salg av det nye bygget, eller de estimerte leieinntektene. For å kompensere for at ulike typer kostnader kommer inn på ulike tidspunkt er det vanlig å benytte en diskonteringsrate for å ta hensyn til denne faktoren. Usikkerheten rundt denne fremgangsmåten vil som alt annet avhenge av nøyaktigheten på innsatsfaktorene, og vil videre være avhengig av markedet. Dersom salgsprisen eller leie prisen i området øker, vil også prosjektets nåverdi øke. Skulle derimot prosjektets kostnader øke, vil dette betyr at prosjektets nåverdi faller. Dette kan ofte være tilfellet for selskaper som kjøper inn tjenester fra andre fremfor å ha denne kompetansen selv. Man vil da i større grad være utsatt for svingninger i markedet, enn om man hadde hatt denne kompetansen selv.

For å kunne oppveie for noe av markedsrisikoen er det ikke uvanelig at man ved boligprosjekter forhånds selger mellom 50 % til 80 % av leilighetene (Røsnes & Kristoffersen 2009). På denne måten gir man fra seg muligheten til å få høyere priser for leilighetene når prosjektet står ferdig, men til gjengjeld reduserer man prosjektets tapspotensial dersom markedet skulle snu. Det samme vil kunne være tilfellet der man bygger om et bygg med det formålet å leie ut. Det kan da være inngått intensjonsavtaler eller konkrete leieavtaler for de transformerte lokalene som etter en gitt tid skal stå klare. Også her gir man fra seg muligheten til å få en bedre leie enn den leien som blir inngått på avtale tidspunktet, men reduserer samtidig risikoen for å få en lavere leieinntekt for en avtale som inngår idet bygget er ferdig. En avgjørende faktor for om eier velger å forhåndsselge leiligheter, eller å lage intensjonsavtaler på utleie, er hvordan han oppfatter markedet. Anser man at markedet er på topp vil det være gunstig med forhåndsavtaler. Dette vil ikke være tilfellet dersom man anser at markedet er på bunn eller har stort potensial for å stige.

Forhåndssalg og forhåndsutleie vil kunne bidra til å redusere finansieringsrisikoen og markedsrisikoen. Ved forhåndsutleie eller salg kan man riktignok som tidligere sagt risikere

at man ikke oppnår full markedsleie eller salgsverdi for prosjektet, men dette vil i mange tilfeller være å foretrekke. Ved forhåndssalg er dette særlig positivt ettersom man samtidig sikrer seg en liten andel penger før prosjektet står ferdig. Det vanlige er i mange tilfeller å betale 10 % av kjøpssum når kontrakt inngås. Dette kan fort bli mye penger i de tilfellene der det er snakk om større prosjekter.

Salgsprisen er en del av markedsrisikoen ettersom det er denne prisen som bidrar til å belyse om det vil være lønnsomt å bygge nye leiligheter. Det er aldri sikkert at man vil få den prisen man har prosjektert. Dersom man begynner utviklingen av et område samtidig som markedet er på vei ned vil dette bidra til å øke markedsrisikoen ettersom det da blir vanskeligere å få den prisen man i utgangspunktet har prosjektert med.

2.2.2 Reguleringsrisiko

Ved ulike typer transformering vil man også stå overfor ulike krav til regulering. Det kan ved enkelte prosjekter være knyttet stor usikkerhet til denne omregulering dersom eiendommen skal omreguleres fra for eksempel industri til bolig. Denne risikoen blir ofte kalt reguleringsrisiko. Denne risikoen er ikke tilknyttet eiendommens pris, men har likevel en direkte innvirkning på de andre parametrene i nåverdibergningen. Risikoen vil ofte stå i forhold til prosjektets samlede salgs/leie inntekter. Det kan for eksempel være at mange små leiligheter i en by gir prosjektet større salgsinntekter, enn om man lager flere større leiligheter. Det samme vil kunne være tilfellet ved utleie av kontorlokaler osv. sammensetningen i bygningen mellom leiligheter, næring osv vil også kunne ha en påvirkning på prosjektets inntektspotensial og risiko.

2.2.3 Finansrisiko

Finansrisiko vil hovedsakelig gå på om man får solgt prosjektet til den prisen man har tatt utgangspunkt i. En byggeprosess vil kreve areal å bygge på, materialer, arbeidskraft for blant annet planlegging og bygging, og finansiering som innebærer midler for å forskutere blant annet planleggings og byggearbeidene. Finansiell risiko handler i store trekk om å ha tilgang til slik kapital som her er nevnt, og det er ingen selvfølge. Det handler også om hvor kostbar slik kapital er, og hvor mye renter som må betales osv.

2.2.4 Produksjonsrisiko

Produksjonsrisikoen kan være stor ved transformasjonsprosjekter ettersom en ombygging er kostbar, og samtidig gir begrenset handlingsromm. Som tidligere skrevet vil det ofte være svært dyrt å bygge om spesiallokaler til boligformål grunnet kostbare tilpassninger. Det kan

også vise seg umulig å bygge inn heis i bygningen, og balkonger på byggets fasade. Dette er faktorer som vil kunne redusere fremtidige salgsinntekter. På bakgrunn av dette kan mange utbyggere derfor vurdere det som lønnsomt å rive eksisterende bygningsmasse for å bygge nytt istedenfor å bygge om. Der er imidlertid vist (Douglas 2002) at usikkerheten rundt kostnader knyttet til riving kan være stor. Eksisterende infrastruktur kan vise seg kostbar å fjerne ettersom det knytter seg stor usikkerhet til hva som er benyttet som materialer i bygningen. Transformasjonsprosjekter står dessuten også ovenfor stor produksjonsrisiko ettersom prosjektets fremdriftshastighet vil være usikker. Produksjonsrisiko vil også kunne bli større gjennom blant annet tidsfrister knyttet til kjøpskontrakter. Ved tidspress vil man kunne bli nødt til å prosjektere på stedet, som kanskje ikke er så gjennomtenkte som kunne vært ønskelig. Dette bidrar igjen til at man vil kunne oppleve at det gjøres feil i produksjonsprosessen som det kan være vanskelig å holde oversikten over med henhold til kontroll.

2.2.5 Utdyping av de ulike risikotypene med en nyansering av særlig av markeds- og produksjonsrisiko

For å kunne avgjøre om det vil være lønnsomt å bygge om en bygning fremfor å bygge nytt er det viktig å se litt nærmere på hva det legges vekt på når man skal sette salgspisen for et nybygg eller en ombygget bygning. Man sammenlikner da prisene med hva som kan oppnås i annenhånds markedet. Med dette menes salg av brukte leiligheter. David Adams, Chris Leishman og Craig Moore tar for seg dette temaet i sin tekst ”Why not build faster?”. Det blir i dette arbeidet gjort forsøk på å beskrive områders utviklingshastighet, og hvordan prising av produktet påvirker omsetningstakten. Ettersom det i kontraktene mellom utbyggere og Statsbygg ble satt tidsfrister for ferdigstilling, og at området ble solgt i etapper vil det i dette kapitlet bli gjort forsøk på å beskrive prosessene som tar for seg prosjektet salgpris og utbyggingshastighet ved hjelp av teoriene og funnene til David Adams, Chris Leishman og Craig Moore.

Annenhånds markedet er ofte hva som defineres som benchmark når man skal prise nye leiligheter. Det er imidlertid viktig å merke seg at i enkelte tilfeller vil denne prisen ligge noe under eller over ettersom det sjelden er snakk om at to bygninger er helt like. Det vil også være av interesse når prisene skal fastsettes om det er stor konkurranse mellom boligbyggere i området. Dersom mange utbyggere operer innenfor samme område som for eksempel innen Ski kommune ville dette kunne bidra til å redusere prisene for de nye boligene. Man kan i noen tilfeller risikere at prisene for nye boliger blir billigere en tilsvarende brukt bolig som et

resultat av stor konkurranse mellom utbyggerne. Dette vil derimot trolig kun pågå over en kortere periode ettersom de ulike aktørene med eiendomsinteresser vil legge disse forutsetningene inn i sine beregninger når de skal prosjektere videre utbygging. Dette kan selvsagt svinge, og på denne måten gi høyere priser enn hva man får i bruktmarkedet. Dette vil avhenge av om markedet er på vei opp eller ned.

Det kommer videre frem (Adams et al. 2009) at de fleste store selskaper i det store ikke ser på hva som er prisen for tilsvarende brukte eiendommer slik man skulle kunne anta, men isteden ser på hva konkurrentene tar for sine nye prosjekter. Dette kan synes både logisk og ulogisk på en gang. Det kan virke logisk ettersom det ofte er tilsvarende boliger som bygges av konkurrentene, og ut fra dette vil man kunne se hva markedet er villig til å betale for et tilsvarende nytt produkt. Det kan samtidig virke ulogisk ettersom det mange ganger kan være tilnærmet lik pris på nye og brukte boliger. Mange ganger vil man til og med kunne oppleve at utbygger har priset eiendommene for lavt i forhold til hva markedet er villig til å betale, og mister på denne måten muligheten til en bedre avkastning.

Etter hvert som bygg blir eldre vil man komme til et punkt der man har to alternativer, rive eller bygge om. Det vil i denne teksten bli gjort et forsøk på å belyse hvordan ulike beslutninger på forskjellige måter kan påvirke et prosjekts risiko, og hvilken kunnskap som er nødvendig for å kunne fatte en beslutning som gir utbygger minimal risiko. Det vil være en rekke faktorer som spiller inn, og noen av disse vil kunne være følgende: Dokumentasjon vedrørende historikk, materialbruk, tegningsgrunnlag og tidligere endringer. Byggeskikk og eldre byggemetoder (materialbruk). Et eksempel på hvordan man kan redusere for eksempel produksjonsrisiko vil være å gjennomføre en tilstandsanalyse for å kunne avdekke feil og mangler ved bygningen. Dette vil vi komme tilbake til senere. Det er også vanlig å gjennomføre en grov kartlegging som omfatter miljøkartlegging, funksjonalitet og tilpassningsdyktighet, og deretter utføre et kostnadsoverslag for å se på lønnsomheten i prosjektet.

Man har alltid to valg når det gjelder bygninger, rive og bygge nytt eller bygge om. De to valgene gir på mange måter det samme bildet, men det også ting som er forskjellig.

Ved nybygging må man i store trekk igjennom fire faser. Disse er prosjektering, kontrahering, bygging og drift. I dette tilfellet har man et åpent utgangspunkt, og bygget vil først kunne tas i bruk når det er ferdigstilt. Man vil ved nybygg ha stor påvirkningsgrad på kostnader og byggteknisk kvalitet.

Ved ombygging er bildet på mange måter det samme, og man har en modell i størrelsesorden 1:1 med ulike typer feil og mangler. Programmet vil måtte tilpasses de eksisterende forhold, og byggearbeid i tilknytning til ombygging vil i mange tilfeller kunne foregå mens bygget er i bruk. utfordringene vil ofte omfatte økt økonomisk risiko og usikkerhet som et resultat av mangelfull grunnlagsdokumentasjon. De ulike stadiene ved ombygging vil av denne grunn ofte være kontinuerlig drift, samtidig som man først har en prosjekterings fase, og deretter en byggefase.

Ombygging blir ofte gjennomført for å kunne forbedre funksjonene som bygningen skal tilfredsstillende, og også innpasse nye funksjoner. I de to nevnte tilfellene vil det vanligvis være et krav om at ombyggingen gjenoppretter forsømt vedlikehold, at man oppgraderer innneklima og utbedrer innemiljø, bedrer arealutnyttelsen i bygningen, og gjør bygningen mer driftsvennlig.

2.3 Mulighetskriterier ved transformasjon

I kapittel 2.3 vil det vises hvilke prinsipper Douglas mener bør legges til grunn før man beslutter å bygge om en bygning til nytt formål ved hjelp av ulike mulighetskriteriene som Douglas trekker frem i sin bok Building Adaptation. På denne måten får man et lite innblikk i den kompleksiteten som utbyggere som for eksempel Thongård AS stod ovenfor når de valgte å bygge om kirurgibygget fra sykehusformål til boligformål.

Det er i store trekk tre hovedkriterier Douglas tar for seg når han skal se på muligheten for å bygge om et bygg (Douglas 2002). Man ser da hovedsakelig på prosjektets økonomiske levedyktighet, byggets fysiske muligheter og byggets strukturelle muligheter.

2.3.1 Økonomisk levedyktighet

Det mest kritiske av de tre punktene er prosjektets økonomiske levedyktighet. Økonomi vil ofte ligge i bunn når en beslutning tas om å bygge om bygninger enten det er snakk om samfunnsøkonomisk eller bedriftsøkonomisk. Det vil i de fleste tilfeller være teknisk mulig å bygge om et bygg, men prisen vil i mange tilfeller være så stor at foreslått eller ønskelig tiltak ikke er levedyktig økonomisk. Dette kan skyldes at bygningen befinner seg i en svært dårlig tilstand, som kan føre til svært omfattende og dyrt arbeid knyttet til utbedring av skadene. Det kan også være tilfeller der tiltakene som må utføres for at bygget skal være lovlig i henhold til norske lover og forskrifter blir for omfattende.

Denne problemstillingen vil ofte kunne være realiteten for historiske bygninger. utfordringen blir da å finne ut hvordan man kan utnytte bygget på en slik måte at kostnadene

rettferdiggjøres. Ved historiske bygninger kan det ofte være aktuelt å se på samfunnsøkonomien i prosjektet (Magnussen 2009).

De fleste transformasjonsprosjekter blir sett ut fra et bedriftsøkonomisk perspektiv der målet er at potensiell verdi er større enn potensiell kostnad. Så lenge denne potensielle verdien er større enn de potensielle kostnadene vil prosjektet være lønnsomt. Man kan oppnå god økonomi i tilfeller der man kjøper en stor bygning for siden å seksjonere det slik at den kan selges som flere leiligheter. Den totale prisen for leilighetene vil mest trolig overgå summen man ville kunne få dersom man solgte bygningen som en enhet til en eier.

I en slik prosess vil man ofte støte på de to ulike begrepene kostnad og verdi. I denne sammenheng vil kostnad være det beløp det koster å lage en ny bygning inkludert en grunnfortjeneste. Verdi ser man derimot på i forhold til monetære termer som påvirkes av markedskreftene. På kort sikt styres denne verdien av etterspørselen fra markedet. På lengre sikt er det tilbudet som er toneangivende (Douglas 2002). Et godt eksempel på dette vil være der man beslutter å pusse opp en bygning eller å bygge om til en bygning tilpasset dagens behov. Dette vil ofte kunne medføre store kostnader for eier. Verdien av bygningen som helhet trenger derimot ikke å øke som et resultat av investeringene. Det er markedet som er toneangivende for om prisen går opp eller ned. Det investerte beløpet vil på sin side kunne bidra i positiv retning dersom markedet er utydelig hva angår nettopp dette produktet.

Riving av bygninger kan i mange tilfeller føre til store utgifter for eier. Årsaken kan være farlig stoffer som ble benyttet under oppføringen av bygget i sin tid, men kan også skyldes byggets karakter, fundament og andre forhold. Er det et uvanlig bygg der man har vært nødt til å gjøre mye annerledes, og tenke nytt, vil dette også kunne føre til at man må tenke annerledes i selve rivningsprosessen. Dersom man i oppføringsfasen har benyttet seg av materialer som asbest vil dette ytterligere kunne øke kostnadene ved riving. Dette kan imidlertid være skjulte kostnader som man ikke har tilgang til å regne på før rivingen er i gang. Dette bidrar til å skape usikkerhet i tallmaterialet under planleggingsfasen, og kan vippe i begge retninger.

Transformasjon av bygninger kan i mange tilfeller være kostnadsbesparende, og dette er vanligvis det sterkeste argumentet for å bygge om. Det kan likevel være tilfeller der transformasjon gjennomføres til tross for at transformasjonskostnadene overgår kostnadene man ville hatt dersom man valgte å bygge nytt. Dette vil kunne være tilfellet der bygningen eller området er vernet, men kan også ha andre grunner. Det vil i slike tilfeller kunne være

aktuelt å se på prosjektet ut fra et samfunnsøkonomisk ståsted. Man vil da kunne få tilfeller der det samfunnsøkonomiske oppveier for de ekstrakostnadene som vil kunne oppstå under transformasjonen.

2.3.2 Byggets fysiske muligheter

Når man diskuterer transformasjon av en bygning er det viktig å se på hvilke muligheter man har ut fra byggets opprinnelige form og arkitektur. Det er viktig at bygget kan tilpasses uten at det vil bli aktuelt med ytterligere store endringer på lengre sikt.

Spesialtilpassede bygninger som for eksempel fabrikker og sykehus er blant de vanskeligste bygningene å tilpasse selv om bygninger er individuelle, og i enkelttilfeller kan ha en struktur som gjør dette enklere (Douglas 2002). Ved tilpassning av slike bygninger vil det i enkelte tilfeller kunne være snakk om å rive deler av bygningen, for så å rekonstruere bygningen tilpasset dagens og fremtidig behov.

2.3.3 Strukturelle forutsetninger

Mange bygninger som har vært bygget, og som bygges i dag har et fundament som er overdimensjonert for dagens behov. Dette betyr at man har lagt til rette for at man i fremtiden skal kunne bygge på flere etasjer, eller endre bygningen innvendig uten at det skal gå utover konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Dette er en faktor som spiller inn under planleggingen av en transformasjon ettersom det ved enkelte transformasjoner vil kunne være aktuelt å bygge på en etasje eller flere mens man samtidig arbeider på bygningen.

Når arbeider med bygninger begynner vil det alltid være snakk om ulike typer risiko. Det vil i neste kapittel bli sett på de ulike typene for risiko man kan benytte for bygninger og eiendom.

3. Problemstilling

Som tidligere beskrevet tar de fire typene for risiko for seg:

1. Markedsrisiko
2. Reguleringsrisiko
3. Finansiell risiko
4. Produksjonsrisiko

Under utviklingen av Pilestredet Park var det flere ulike utfordringer man stod ovenfor. Hvordan påvirker ulike beslutninger tatt under prosjektet Pilestredet Park det endelige produktet, og i hvilke kategorier kan disse risikotypene plasseres? På denne måten vil jeg forsøke å tydeliggjøre noen av de ulike risikoene og utfordringene man stod ovenfor.

De fire risikotypene:	Området som Helhet	Bygninger
Markedsrisiko		
Reguleringsrisiko		
Finansiell Risiko		
Produksjonsrisiko		

Ut fra de fire risikotypene vil det bli gjort forsøk på å fremheve noen av de mange erfaringene fra utviklingen av Pilestredet Park både når det gjelder området som helhet, og på individuelt nivå for noen av enkeltbygningene.

Hvordan gjennomførte man prosjektet Pilestredet Park med utgangspunkt i de fire risikotypene, og hva bestod noen av ulike typer risiko av? Hvilke forhold bidrar til å redusere risiko, eller eventuelt øke den?

4. Metode

Det ble sett på Pilestredet Park som case for å avgrense. I studien har det blitt benyttet tre typer data. Dataene har vært samlet inn gjennom dokumentstudier, intervjuer og observasjoner.

Det ble i dokumentstudien benyttet dokumenter fra Forarbeidene til Reguleringsplanen for området Pilestredet 32 S-3619 som ble utarbeidet før arbeidet kom i gang, og området ble solgt. Dette omfatter forslag til reguleringsplan utarbeidet av både Statsbygg og plan og bygningsetaten, brevveksling mellom antikvariske myndigheter, Statsbygg og kommunen.

De dokumentene som er gjennomgått i dokumentanalysen er følgende;

S-3619, Mappe I, Bystyredato 19.11.1997, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rikshospitalet, Pilestredet 32- boliger, kontorer m.m.

Brevveksling:

Riksantikvar - PBE Oslo, 97/8968, 11 Februar 1997, Riksantikvarens uttalelser

Riksantikvar – PBE Oslo, 96/74928, 1 November 1996, Reguleringsforslag til offentlig ettersyn

Notat fra Riksantikvaren til orientering for PBE Oslo og Statsbygg, 31 Oktober 1996

Statsbygg – PBE Oslo, 96/74878, 29 oktober 1996, Kommentarer til bemerkninger til planen.

Byantikvaren – PBE Oslo, 96/55745, 21 August 1996, Forslag til Reguleringsplan.

Statsbygg – PBE Oslo, 14 august 1996, Varsel om reguleringsplan.

På bakgrunn av dokumentstudien ble det utarbeidet en intervjuguide som ble sendt ut til alle de intervjuede personene utenom Byantikvaren. Under samtlige intervjuer ble det benyttet båndopptaker som videre var til hjelp når intervjuene ble skrevet ut i sin helhet i ettertid.

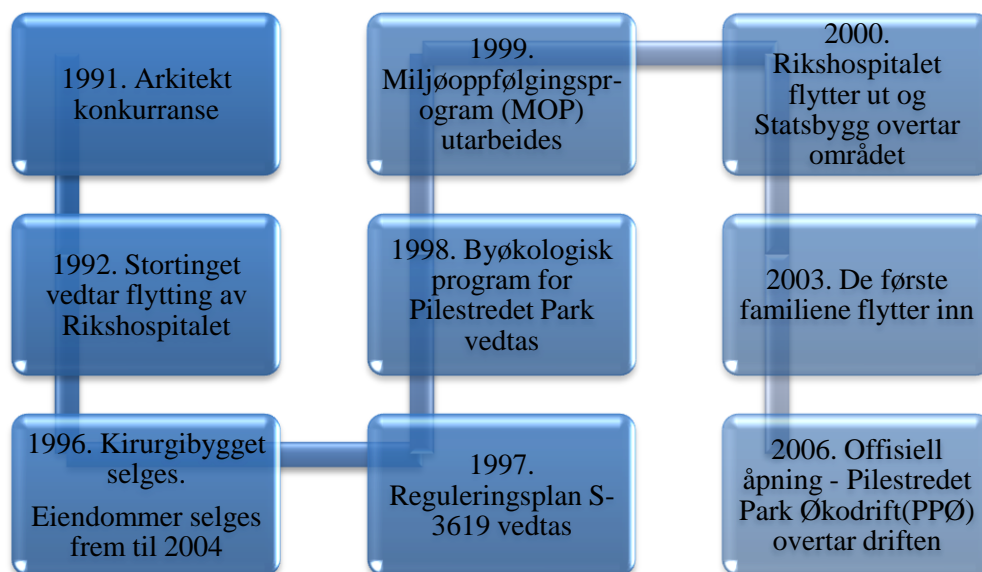
Dette er gjort for å sikre at riktig informasjon kommer frem i tillegg til at det bidro til å gi de intervjuede personene muligheten til å si ifra dersom noe var oppfattet feil. Personene som er intervjuet er Prosjektleder fra Statsbygg, daværende saksbehandler i Plan og Bygningsetaten i Oslo, og Prosjektleder fra Olav Thon Gruppen som utviklet kirurgiblokka, og til slutt har det vært samtaler med Byantikvaren i Oslo for å kunne bekrefte eller avkrefte forskjellige påstander fra de ulike aktørene knyttet til vern i tillegg til å formidle antikvarisk myndigheters syn på vern. Det som imidlertid preger mange av de spurte er at man husker i stor grad de brede trekkene ved utviklingen, men ikke så veldig detaljert. Dette kan selvsagt ha sammenheng med at det er gått mange år siden utviklingen ble satt i gang, i kombinasjon

med at det ofte er slik i bransjen at så fort man er ferdig med et prosjekt begynner man med ett nytt. Dette er imidlertid forståelig, og av denne grunn har det derfor vært viktig å gå gjennom blant annet reguleringsprosessen for på denne måten å kunne lese hva man anså var hovedutfordringen på daværende tidspunkt.

Prosjektleder fra Statsbygg som representerte selger var den første personen som ble intervjuet. Det var også Statsbygg som utarbeidet miljøoppfølgingsprogrammet (heretter kjent som MOP), som ble et viktig styringsverktøy for å få utviklet området i den miljøretningen man ønsket. Alle kjøpere forpliktet seg til å følge MOPen. Det var bare Thongård AS som ikke hadde MOPen som en del av sin kontrakt med Statsbygg. Årsaken var at Thongård kjøpte kirurgibygget før MOPen var ferdig utarbeidet. Det var på bakgrunn av dette at Prosjektleder fra Thongård AS ble intervjuet som nummer to. Thongård AS var den første utvikleren inn på området, og var i tillegg ikke underlagt MOPen. De ble på mange måter en prøvekanin for området ettersom ble nødt til å bidra til planlegging og utarbeidelsen av infrastruktur osv. på området. Når selger og utvikler var intervjuet tok jeg kontakt med Plan og Bygningsetatens (heretter PBE) daværende saksbehandler. Dette for å eventuelt bekrefte eller avkrefte ulike temaer knyttet til utviklingen av området, og ulike reguleringer og bestemmelser. Til slutt ble en representant for Byantikvaren intervjuet for å på samme måte som saksbehandleren fra PBE komme med ulike synspunkter knyttet til nettopp vern for området, og hvordan sluttresultatet ble oppfattet. Som man her kan se ble hver informant plukket ut på bakgrunn av hva foregående informant hadde å si for på denne måten å etterprøve det som ble sagt og kan omtales som en form for ”snøball-metode”. Etter at intervjuene var gjennomført ble de skrevet ut, og sendt tilbake til informantene for gjennomlesning.

Prosjektet med å utvikle Pilestredet Park ble sett fra to ulike ståsted. Det ble sett på området som helhet, og på enkeltbygg. Ved hjelp av de fire risikotypene ble det videre sett på de ulike risikoene man sto ovenfor i ett miljørettet prosjekt, og på denne måten forsøke å komme nærmere inn på hvordan de ulike risikomomentene påvirket prosjektet Pilestredet Park fra regulerende myndighet, selger og utviklers ståsted. Det ble ikke sett på finansiell risiko som er en av de fire risikotypene ettersom dette ville krevet helt andre data enn de som har vært tilgjengelige under denne datainnsamling.

5. Området Pilestredet Park



Figur 1 Tidsakse for utviklingen av Pilestredet Park

5.1 Området Pilestredet Park

Pilestredet Park ligger i bydel St. Hanshaugen nord for Oslo sentrum på den tidligere tomten der Rikshospitalet var lokalisert frem til 2000. Pilestredet Park er et byøkologisk prosjekt der man har lagt vekt på miljøvennlige løsninger på mange ulike områder. Pilestredet Park er et område som omfatter ca 70 daa., og grenser til strøket -Meyerløkka, og gatene Nordahl Bruns gate, Langes gate og Frimannsgate i syd og øst. -Gamle Aker og Ullevålsveien i øst. - Stensberggata og St. Hanshaugen i nord. -Bislet og Holdbergs gate i nordvest, og -Pilestredet i vest (Statsbygg 2008).

Området ligger i en heling mot sydvest som bidrar til utsikten, og følelsen av å være utenfor sentrum. Avstanden i strøkets ytterpunkter er på mellom 500 og 600 meter, og avstanden til Karl Johans gate er på det minste ca 550 meter.

Rikshospitalet lå tidligere på området, og var en institusjon de fleste i byen viste om. Vedtaket om å flytte sykehuset til Gaustad ble vedtatt i 1992. I 1991 ble det holdt en arkitektkonkurranse som tok for seg fremtidig bruk av området, og ble vunnet av ArkiForum (i dag Spor Arkitekter) med prosjektet Hospitality. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1997, og Statsbygg fikk samme år i oppdrag å utvikle området Pilestredet Park, og i 1999 var MOPen for området utarbeidet. Salget av området begynte allerede i 1996, og pågikk frem til 2004.



Kart 1 Oversiktskart (Statens Kartverk 2010)

5.2 Reguleringsplan for Pilestredet 32 Vedtatt i Oslo bystyre 07.11.97

Området som i dag er kjent som Pilestredet Park ble i sin tid helt omregulert fra å være et sykehusområde til å skulle oppfylle alle de behov som allmennheten måtte trenge dersom Pilestredet Park skulle fungere som område for både bolig, næring og undervisning. Området ble delt opp i ulike byggeområder som siden ble regulert til sitt nye formål.

Man var oppmerksomme på at bygningene, både de gamle og nye, representerte en ressurs for området. Ettersom de fleste bygningene hadde en spesiell utforming tilpasset sykehusdrift bidro dette til å gjøre det vanskeligere å benytte disse bygningene til andre formål. Et tydelig eksempel på denne problemstillingen er Kirurgiblokka som var på 27 000 m² over bakkeplan.

Statens forurensningstilsyn gjennomførte i samarbeid med Statsbygg et prosjekt som tok for seg god utnyttelse ved utviklingen av området. Man konkluderte med at riving og nybygg i samme størrelse ville kreve 10 ganger mer energi, og 6-14 ganger så høye luftutslipp. Som et resultat av disse funnene ble Kirurgibygningen vurdert å ha en verdi på 92 til 113 mill. kr. Bygningen ble solgt til Thongård AS for 101 123 050 kr i 1996. Dette var vurderinger som ble viktige for blant annet Thongård AS ved valget om å bygge om fremfor å rive.

I reguleringsplanen valgte man å regulere muren rundt området, kvinneklinikken, overlegeboligen og det gamle administrasjonsbygget til bevaring. Gjennom omdefineringen fra offentlig institusjon til boliger lå det som en føring at man videre forutsatte at en stor del av bygningsmassen ville bli ombygget til nye formål.

I reguleringsplanen ble det forutsatt at følgende bygninger ble revet: medisinblokken og hudavdelingen ettersom man anså det som vanskelig å bygge om bygningen til boliger på en rasjonell måte, og fordi de gjorde det vanskeligere å oppnå en effektiv utnyttelse av områdets nedre platå til boligformål. Mot Holbergsgate foreslo man å rive lungeavdelingen, apotekbygningen og søsterhjemmet. Disse ble foreslått erstattet med boliger. Nord på området foreslo man å rive barneklubben, og erstatte den med boliger. Mot Frimannsgate ble det bestemt at man skulle rive administrasjons-, økonomi- og kjøkkenbebyggelse, og erstatte disse med boliger.



Kart 2 Oversikt over ulike felter i Pilestredet Park(Statsbygg 2008)

For de ulike feltene betød det følgende:

- A. Det gamle administrasjonsbygget i felt A1 ble bevart og skulle knyttes til medisinsk museum og eller lokaler for bydelen. Nybygg i felt A2 skulle benyttes til boligformål. I 1. etasje kunne arealene benyttes til lokal service eller som del av medisinsk museum.

- B. Medisinblokken ble ansett som uegnet for ombygging til boligformål, og ble erstattet med punktblokker, lagt innenfor muren. Det ble foreslått et alternativ med blokkrekker parallelt med muren som ville gitt samme gulvareal, men disse ble forkastet ettersom de i sterkere grad stengte rommet mot den sentrale parken. Man fikk her en arealgevinst på ca 5 000m² boliger.
- C. Man anså hudavdelingen som mindre egnet for ombygging til boliger, og erstattet denne blokken dermed med to boligblokker. Man fikk dermed en arealgevinst på ca 5 000m² boliger.
- D. Man forutsatte at patologibygningen ble bygget om til kontorer, og at denne bygningen kunne få et større tilbygg mot Pilestredet og Holbergsgate med direkte adkomst fra fortau. Ved hjelp av tilbygget fikk man en bedre tilpassning av bygningen til byrommet og gatehjørnet. Den søndre delen av lavbygningen ble fjernet for å åpne den sentrale parken for gate adkomst fra pilestredet. Bygningens nedre etasjer ble regulert for undervisning, som også var datidens formål.
- E. Kirurgiblokken ble forutsatt ombygget til boliger. De nedre etasjene skulle fremdeles kunne benyttes til undervisning og lokal service. Det ble videre i reguleringsplanen forutsatt at bygningens nordfløy kunne nyttes til høyskole eller til hybler for studenter. Kirurgiblokken fikk ny kjøregate til nordsiden i Sofies gates forlengelse. Adkomstnivået ble hevet 1 etasje for å åpne rommet, og formidle overgangen mellom den sentrale parken og det høyereliggende plataet. Gjennom to av fløyene ble bygningen åpnet for å gi bedre gangforbindelser gjennom området.
- F. I felt F1 og F2 ble bebyggelsen revet og erstattet med boligbebyggelse. Overlegeboligen ble bevart, og benyttet til barnehage som også får bruken av bygningen før reguleringen. Arealgevinsten for felt F ble vurdert til ca 5 000m² ekstra boliger.
- G. Parkområdet foran kvinneklinikken i felt G1 ble regulert til offentlig friområde. Kvinneklinikken i felt G2 ble bevart og benyttet til høyskole. Man sa videre at det ville være tillatt å oppføre et tilbygg mot gårdssiden i tillegg til underbygging av gårdsrommet.
- H. Barneavdelingen ble ansett som mindre egnet for ombygging til boliger og ble erstattet med to boligblokker.
- I. Bakteriologisk institutt med øre-, nese-, halsbygget ble disponert til kontorer. Begge bygningene hadde mulighet for inngang både fra gate og fra hospitalområdet. Søndre underetasje ble ombygget til barnehage som også var tidligere bruk.

- J. Øyeavdelingen ble bevart og benyttet til høyskole. Det ble i feltet tillatt nybygging og innbygging av gårdsrommet. Kjøkkenbygningen ble revet.
- K. Servicebygget ble revet og erstattet med boligblokk over lokal service. Boligene fikk felles uteareal over taket over 1 etasje.
- L. Røntgenfløyen ble revet, og erstattet med boligblokk.
- M. Den sentrale parken ble regulert til offentlig friområde.

På bakgrunn av denne plan ble områdets utnyttelsesgrad beregnet til ca. 185 %. Se reguleringsplan vedlegg 1 og 2.

5.2.1 Alternativer til reguleringsplan som ikke ble videreført

Når en reguleringsplan vedtas vil det være forslag til plan som ikke blir videreført. Ett av forslagene ved reguleringsplanen for Pilestredet Park var at man valgte å ikke videreføre et alternativ med sterkere bevaring i området. Dette var et alternativ som oppstod på bakgrunn av ønske fra Byantikvaren om at flere bygg ble vurdert til bevaring. For å belyse denne muligheten valgte man å vise et alternativ der dalenhaugen ble bevart til bolig. Bygget bestod av ettromsleiligheter som ble benyttet av personell. Man tok utgangspunkt i at bygningen kunne benyttes til hybelbygg med relativt lav standard, eller bygges om til småleiligheter. Bygningen var i svært dårlig forfatning og hadde behov for omfattende rehabilitering. Ved å beholde dalenhaugen som bolig og eventuelt lege leilighetene som barnehage eller bolig ville hovedgrepet i planforslaget opprettholdes. Ny boligbebyggelse i felt F2 gikk i dette forslaget ut. Naboene slapp i dette alternativet sammenhengende nybygg med 5 etasjer eller mer, men beholdt til gjengjeld dalenhaugen på 8 etasjer + leiligheter i tre etasjer ved siden av. Alternativet ville gitt 76 840m² bolig, 28 860 undervisning og 23 540m² kontorer.

5.2.2 Forhåndskonferanse til plan avholdt 15.11.95, Bevaring.

Byantikvaren mente det var positivt at kvinneklinikken, overlegeboligen og administrasjonsbygningen ble bevart. Byantikvaren oppfattet det imidlertid som negativt at både medisinblokken og hudavdelingen ble forutsatt revet. Det ble videre kommentert at man ikke hadde fulgt opp Byantikvarens foreslåtte prinsipp for bevaring av medisinblokkene til boligformål. Det var fra Byantikvarens side ønskelig at dette punktet ble fulgt opp. Planen medførte at parken i syd endret form fra rektangulær til kvadratisk, og dermed "flyter utover". Byantikvaren påpekte videre at blokkene i syd var lagt for nærme muren, og var negativ til at søsterhjemmet ble revet, og erstattet med tung karrebebyggelse. Byantikvaren påpekte videre at viktige faser i Rikshospitalets historie; 1883- og 1920-årene, ble for svakt representert. Det ble videre presisert at omkringliggende gateakser ikke måtte føres for sterkt

gjennom området. Byantikvaren konkluderte i sin innsigelse at planforslaget ikke var akseptabelt med planforslaget, og at han derfor ville be Riksantikvaren vurdere innsigelse til planen.

5.2.3 Bemerkninger under offentlig innsyn

Ut fra bemerkningene fra offentlig innsyn kunne man lese at Byantikvaren og Oslo byens vel gikk imot riving av de verneverdige bygningene medisinsk avdeling, hudavdelingen og søsterhjemmet. Byantikvaren mente dette kunne få konsekvenser for områdets overordnede konstituerende trekk. Spesielt gjeldt dette det søndre plassrommet. Byantikvaren ba på bakgrunn av dette Riksantikvaren vurdere innsigelse. Dette ble begrunnet med at planforslaget var uakseptabelt i forhold til nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Konfliktene mellom antikvar og utviklere var først og fremst knyttet til rivingen av de verneverdige bygningene, og de strukturelle følgende av dette. Dernest var man uenige om utforming og lokalisering av nybygg. Byantikvaren bemerket under offentlig innsyn at en bevaring helt eller delvis av medisinsblokken ville være en betydelig forbedring. Statsbygg sluttet seg til plan og bygningsetatens vurdering av forhåndsuttalelsene fra Byantikvaren og park og idrettsvesenet. Bevaring av medisinsbygningen ville umuliggjøre en boligutvikling av et omfang i nærheten av målene som var satt opp av Oslo kommune. Fortidsminneforeningen ga sin tilslutning til Byantikvarens merknader og konklusjon ettersom planen i sin daværende form ikke var akseptabel i forhold til nasjonale og regionale verneinteresser. Oslo handelsstands forening sa i sine innspill at bevaringen av muren ikke måtte komme i konflikt med tilgjengelighet til området, og fryktet at muren ville virke avvisende. Man var opptatt av at området ikke måtte isoleres

5.2.4 Riksantikvarens uttalelse

31.10.96 sendte Riksantikvaren et notat der det kom frem hva som var ønskelig for området. Riksantikvaren støttet i utgangspunktet Byantikvarens uttalelser, men gjorde det klart at han ville åpne for kompromisser dersom dette var nødvendig for å oppnå bevaring av de viktigste kulturminnene.

Riksantikvaren kom i notatet med tre krav:

1. Medisinsblokken måtte bli stående ettersom den ut fra Riksantikvarens syn var en viktig bygning i flere sammenhenger. Arkitektonisk var bygningen er viktig representant for den opprinnelige utbyggingen i 1883 og fornyelsesperioden på 20-tallet. Bygningen ville være områdets eneste bygning med sykehusfunksjoner fra første fase ettersom hudavdelingen ble forutsatt revet i planforslaget. Historisk sett har blokken vært et av de viktigste sentrene for

medisinsk forskning i Norge. Byggets plassering i forhold til muren er også viktig i den medisinhistoriske sammenhengen ettersom de gjenspeiler de opprinnelige ideer man hadde om sykehusområdet som en avgrenset enhet skjermet mot omverdenen, og med lys, luft og grønne omgivelser innenfor murene. Som et konstituerende element for det søndre plassrom dannet medisinkblokken en viktig vegg, og gir plassrommet en rektangulær form i nord-syd retning.

Riksantikvaren mente det måtte være mulig å bygge om medisinkblokken til attraktive boliger. Dersom medisinkblokken ble bevart åpnet Riksantikvaren for en høyere utnyttelse av området.

2. Planområdet F2 ved søsterhjemmet/ kvinneklinikken måtte omarbeides. Den østre fløyen på den foreslåtte karrébebyggelsen i planområdet lå opprinnelig for tett innpå kvinneklinikken. Ettersom kvinneklinikken ble sett på som et monumentalbygg med behov for plass rundt seg. Riksantikvaren krevde forandring av planen for å ivareta hensynet til kvinneklinikken og dens frie beliggenhet.

3. Som grunnlag for forhandlingene jfr. Forhandlingspunkt 1 og 2 under krevde man at det ble foretatt analyse av boligpotensialet for hudavdelingen, miljøregnskap for hudavdelingen og at man grundigere vurderte søsterhjemmets tilstand. Dersom bevaring var aktuelt skulle man vurdere bygningens egnethet som hybelhus, og miljøregnskap skulle gjennomføres.

Dette er punkter som Riksantikvaren var svært lite villig til å forhandle om. Av denne grunn ble det laget en liste med forhandlingspunkter fra Riksantikvarens side slik at man skulle vite hvor det ville være naturlig å få tilpassninger i planen slik at man kunne komme til enighet. Det var i førsteomgang 2 punkter som antikvaren var villig til å forhandle om. Det første punktet var hudavdelingen som Riksantikvaren mente representerte flere av de samme verdiene som medisinkblokken. Oppføring av nybygg i felt C i henhold til daværende plan ville medføre at det åpne arealet mellom sykehusbebyggelsen og muren ble tettet igjen. Som et resultat av dette ville de opprinnelige ideene som lå til grunn for området ikke lenger være lesbare i denne delen av sykehusområdet. Dersom hudavdelingen ble revet var det desto viktigere å bevare medisinkblokken.

Det andre forhandlingspunktet til Riksantikvaren var rivingen av søsterhjemmet. Opprinnelig var det også ønskelig at søsterhjemmet ble bevart, ettersom bygningen representerte boligfunksjonen på sykehusområdet som ellers ville bli svakt dekket med den nye planen. Bygningen var en av byens første dagslysorienterte funksjonalistiske bygninger ” lengderetning nord-syd”. Søsterhjemmet burde etter Riksantikvarens syn ha egnet seg godt

for utnyttelse til hybler, noe det trolig også var behov for i bydelen der høyskolen holder til. Det var på det rene at Riksantikvaren var oppmerksom på bygningens tekniske stand som kunne vanskeliggjøre bevaring, men man krevde likevel bedre dokumentasjon på denne tilstanden. Riksantikvaren gjorde det klart at dersom denne vurderingen umuliggjorde bevaring skulle det utarbeides et miljøregnskap som en del av grunnlaget for å vurdere bevaring eller riving. Dersom man hadde valgt å bevare søsterhjemmet gjorde Riksantikvaren det klart at han ville åpnet for at bygningen kunne sammenføres med eventuell ny bebyggelse.

Riksantikvaren varslet innsigelse til planen ettersom den i sin daværende form ikke tilstrekkelig tok hensyn til vesentlige nasjonale og regionale kulturminneverdier. Etter samarbeid med Statsbygg kom man frem til tilfredsstillende utforming av felt B. Riksantikvaren hadde videre betingede innsigelser til felt F2 der bygningene mot kvinneklinikken måtte reduseres med henholdsvis 1 og 2 etasjer for på denne måten å gi bygningene samme høyde som resterende bygninger. Riksantikvaren hadde videre bemerkninger vedrørende akseretning for søndre plassrom og åpningen i muren. Det kom videre frem at det var ønskelig fra Riksantikvaren at søsterhjemmets tilstand ble dokumentert grundigere. Avslutningsvis bemerket Riksantikvaren at man forutsatte at antikvariske myndigheter medvirket i den videre behandlingen, spesielt for feltene B, C, E1, F2, L og M.

5.3 Plan og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene fra offentlig innsyn

I planforslaget er det foretatt en avveining mellom stor grad av bevaring og høyt boligantall. For å øke boligandelen i byen fant de det riktig at bevaringen av medisinsblokkene måtte vike. Dette spesielt fordi planen opprettholdt den vesentligste delen av strukturen i området. Forslaget hadde etter plan og bygningsetatens syn imøtekommet Riksantikvarens betingede innsigelser, og man konstaterte på bakgrunn av dette at Riksantikvarens innsigelser var frafalt.

Plan og bygningsetaten sluttet seg til Statsbyggs forslag om at muren, kvinneklinikk, den gamle administrasjonsbygningen og overlegeboligen ble regulert til bevaring. Man forutsatte i planforslaget at kirurgiblokken ble bygget om til boliger. Plan og bygningsetaten anbefalte dermed at bebyggelse som Byantikvaren karakteriserte som bevaringsverdig ble bevart. Ettersom kirurgibygget ble forutsatt totalt ombygget fant ikke plan og bygningsetaten det hensiktsmessig å foreslå bygningen regulert til bevaring. Medisinsblokken og hudavdelingen syd i planområdet som Byantikvaren mente var bevaringsverdige ble forutsatt revet. Plan og bygningsetaten forsvarte rivningen med at bygningene stod i veien for god boligutnyttelse,

noe som var høyt prioritert i prosjektet Pilestredet Park. Plan og bygningsetaten mente det samme gjaldt for området nordvest der søsterhjemmet Dalenhaug ble revet og erstattet med boligbebyggelse.

I Pilestredet Park var det hele tiden et sterkt fokus på ombruk og gjenvinning. I en slik problemstilling som dette bør man derfor ta med ombruk av bygninger i vurderingen. Knapphet på ressurser og stadig sterkere hensyn til miljøet tilsier at rehabilitering og tilpassning av eksisterende bygninger bør prioriteres i større grad enn hittil (Tollefsen et al. 1998). I prosjekter der målsetningen vil være å redusere deponeringsandelen av bygningsavfall, vil bevaring av bygninger kunne være en tungtveiende grunn i kontrast til å rive og bygge nytt.

For Kirurgbygningen, ca. 27 000 kvm, på området utførte man i 1996 en funksjonsanalyse og et miljøregnskap. Man sammenliknet da miljøkonsekvensene av alternativene rehabilitering og riving/nybygg over bygningens totale levetid. Konklusjonen fra dette arbeidet bidro til at man besluttet å la Kirurgbygningen stå. Denne ble som tidligere beskrevet solgt til Thongård AS. Man vurderte å bevare flere av bygningene på området som lå innenfor område regulert til boligformål, eksempelvis Hudavdelingen, Medisinblokken og Søsterhjemmet. Dette var imidlertid ikke forenelig med kravet om et høyt antall boliger og store parkeringsanlegg under bakken. Som man her kan se vil ofte et krav om høyere utnyttelse kunne ligge bak en beslutning om å rive en bygning fremfor å renovere og ombygge den. Ved Kirurgbygningen var det usikkerhet rundt om man ville kunne bygge like høyt dersom man hadde besluttet å rive, for så å bygge nytt fremfor å renovere og bygge om bygningen. Det var med andre ord en trolig høy risiko knyttet til regulering for denne bygningen. I kapittel 6 vil vi komme nærmere innpå de ulike utfordringene og risikoene man står ovenfor når man velger å bygge om en bygning fremfor å rive den.

5.4 Diskusjoner og tautrekking

Som man kan se av kapittel 5.2 og 5.3 ble det laget en oversikt over de bygninger som Riksantikvaren mente man kunne forhandle om, og hvilke bygninger man mente det ikke ville være mulig å forhandle om. Dette er en ryddig måte å gjøre det på som igjen bidrar til at man vet hvor man har hverandre når man skal diskutere vern osv. Dette gjorde også at muligheten for å komme frem til en løsning alle kunne leve med ble større. Gjennom forhåndskonferanser og brevveksling mellom de involverte i prosessen kom det frem hva de ulike partene mente var viktig. Det er da tydelig å se at man både fra kommunen og

Statsbyggs side var svært opptatt av å få så mange boliger som mulig inn på området. Dette kravet ble trolig også ofte brukt som en brekkstang i de tilfeller der man var uenig med antikvariske myndigheter. Argumentet ble blant annet benyttet under diskusjonen om hvor vidt medisinblokka og søsterhjemmet skulle rives eller bevares. Det endte med at den ble revet. Det kan imidlertid synes slik at man ikke var opptatt av å gjøre alt man kunne for å vinne frem med sitt syn, men isteden arbeide for å tilpasse seg hverandres meninger, og ut fra dette komme frem til det beste resultatet.

Riksantikvaren mente det måtte være mulig å bygge om medisinblokken til attraktive boliger. Dersom medisinblokken ble bevart åpnet Riksantikvaren for en høyere utnyttelse av området. Dette viser at antikvaren anser seg selv som regulerende myndighet knyttet til området. Detter er kommunens oppgave, og det eneste antikvaren kunne gjøre var å legge inn innsigelser til planen, eller la være å gjøre det. Med andre ord gir Riksantikvaren uttrykk for at han har større myndighet enn hva som er tilfellet.

Etter en del tautrekking mellom de ulike aktørene sluttet plan og bygningsetaten seg til Statsbygg sitt forslag om at den gamle administrasjonsbygningen, Kvinneklinikken, overlegeboligen og smitemuren ble regulert til bevaring. Det kan synes som om at dette var et forslag også antikvariske myndigheter kunne slutte seg til ettersom det ikke kom noen innsigelser til dette forslaget fra verken By eller Riksantikvar.

5.5 Føringer og avtalevilkår for utviklingen av området

I tilknytningen til utviklingen av området Pilestredet Park ble det lagt ulike føringer for utbyggerne som i stor grad måtte følges for at man skulle få kjøpe eiendom og utvikle. Reguleringsplanen for området ble vedtatt høsten 1997, og i 1999 var MOP for området ferdig utarbeidet. Gjennom dette programmet fikk man en ytterligere konkretisering av den miljøsatsningen som skulle legges til grunn ved utbyggingen av området. All aktiviteten på området skulle følge de krav som var satt opp i programmet. Dette omfattet både riving, rehabilitering og nybygging. Gjennom salgskontraktene ble de ulike utviklerne forpliktet til å gjennomføre disse målene.

Bakgrunnen for denne beslutningen var å sikre ivaretagelse av ulike miljøhensyn, og på denne måten sikre størst mulig bærekraftig utvikling av Pilestredet Park. Dette skulle foregå gjennom stortingsmeldinger, reguleringsplan og kommunale og statlige styringsdokumenter (TechnoConsult 1999). For å sikre seg at MOPen ble et effektivt styringsverktøy for å nå målene innen helse, miljø, sikkerhet og trivsel ble oppfølgingsansvaret klart definert.

Retningslinjene i MOP gjaldt for alle aktører på alle nivå som arbeidet med prosjektet. Det ble som et resultat av dette ett grunnleggende prinsipp for gjennomføringen at hver part var ansvarlig for sitt arbeid.

I forbindelse med salg av området ble det stilt generelle krav om at kjøper kunne dokumentere interesse, erfaring om kompetanse med hensyn på å kunne realisere miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger. Det ble videre stilt krav til en helhetsorientering og miljøstyrt planlegging, prosjektering, bygging og drift av bygningene og ute områdene for å nå de mål som var stilt i MOP.

Statsbygg besluttet videre at MOP skulle inngå som salgsgrunnlag for alle feltene som ble solgt på området. Det var kun kirurgiblokka som ble solgt uten at MOPen var en del av kontrakten, ettersom denne ble solgt før MOPen var ferdig utarbeidet. Gjennom MOPen ble kjøperne forpliktet til å arbeide for å realisere målene beskrevet i MOP. Dersom den fremtidige eieren ønsket å videreselge til tredjepart ville disse på samme måte som tidligere eier være forpliktet til å videreformidle MOP til nye eiere ved å legge denne sammen med salgskontraktene for området. Dette betyr at det i fremtidige kontrakter vil fremgå at kjøper er forpliktet til å søke og nå miljømålene beskrevet i MOP. Dersom oppfyllelse av målene på et område medførte at andre mål ikke kunne nås og/eller at måloppnåelse medførte en urimelig økonomisk konsekvens for kjøper, var ikke kjøper bundet av enkelt krav som var beskrevet i MOP.

I henhold til MOP hadde tiltakshaver det overordnede ansvaret for å innarbeide miljømålene i byggeplaner, arkitektkonkurranser, anbudsinnbydelser og kontrakter. De hadde overordnet ansvar for at avtalepartene er gjort kjent med innholdet i MOP, og det overordnede ansvaret for at avtaleparten hadde den nødvendige kompetanse for å gjennomføre prosjektet på en slik måte at miljømålene kunne realiseres. Til slutt hadde tiltakshaver det overordnede ansvaret for å aktivt tilrettelegge, motivere og prioritere slik at miljømålene kunne realiseres. Rådgiverne fikk ansvar for å identifisere og prosjektere løsninger som bevarer miljømålene. Entreprenørene fikk ansvar for å produsere en utførelse av de prosjekterte løsningene som besvarte de målene som var satt gjennom MOP. De fikk videre ansvar for å dokumentere kunnskap om miljøstyringssystemer som NS-ISO 14001 og lignende.

MOP er laget på en slik måte at de ulike involverte i prosjektet kunne lese hva som var forventet, og utover dette var det beskrevet mulige tiltak som kunne gjøres for å nå målene

som var satt. Dette for å sikre at man videre kunne lede de involverte i den retning man ønsket med tanke på miljøkrav og standarder.

Det var ikke mulig for Statsbygg å tvinge de ulike aktørene til å oppfylle alle de mål som ble beskrevet i MOP, og man var derfor avhengig av en god dialog med de ulike aktørene på området. Under oppfølgingen skilte man derfor mellom to punkter.

1. Oppfølging i form av stimulerende tiltak som siktet på å motivere de impliserte parter til å arbeide konstruktivt mot en realisering av målene for området.
2. Oppfølging i form av sanksjoner, dersom utviklingen skjedde i direkte strid med de gjeldende retningslinjer for utbyggingen.

Oppfølgingen i henhold til MOP ble tilpasset den aktuelle situasjonen i de enkelte delprosjektene. Man kom videre frem til at den måtte være helhetsorientert, og forholde seg til de samlede løsningene. Man så i MOPen for seg 6 ulike eksempler på ulike situasjoner man ville kunne oppleve. Dette er riktig nok svært grove eksempler som alle vil ha sine ulike underkategorier.

1. Nybygging i Statsbyggs regi
2. Nybygging i privat regi
3. Renovering i Statsbyggs regi
4. Renovering i privat regi
5. FoU-Prosjekter
6. Infrastrukturprosjekter
7. Utomhusprosjekter

På denne måten kunne man trekke opp ulike problemstillinger knyttet til gjennomføring på forskjellig nivå i prosjektet. Dette bidro videre til å gjøre en selv oppmerksom på de utfordringer man stod ovenfor med tanke på styrt utvikling av området.

I ettertid så man at det kunne være deler av MOPen som ble vanskeligere for enkelte av utbyggerne å følge opp. Det ble i disse tilfellene snakk om en individuell avveining i samspill med Statsbygg om man skulle kunne lempe på deler av kravene. Dette var imidlertid snakk om mindretallet. MOPen ble i stor grad fulgt, og var på mange måter et verktøy som lå utenpå reguleringsplanen som allerede var vedtatt. Det er dermed riktig å se på MOPen som tilleggsbestemmelser til den allerede vedtatte reguleringsplanen for området.

5.6 Salgsoversikt

1996. Kirurgibygget kjøpes av Thongård AS for 101 123 050 NOK. Bygningens størrelse er på ca 27 000 kvm.

1999. De tre eiendommene som utgjør felt B, C og H med bebyggelse for riving av kjøper ble lagt ut for salg og utgjorde samlet ca 31 000 kvm. Området ble kjøpt av Pilestredet Park Boligutbygging ANS for samlet 153 500 000 NOK.

2001. De to feltene K og J på til sammen ca 11 708 kvm ble kjøpt av Pilestredet Park Boligutbygging ANS for samlet 55 000 000 NOK.

2002. Gjenbrukshuset, felt A2, ble solgt til Selmer Skanska Bolig (i dag Skanska Bolig AS) for 13 982 927 NOK. Anslått utbyggingspotensial var 4 300 kvm BTA.

2003. Søsterhjemmet F2 ble solgt til Pilestredet Utsyn AS for 34 000 000 NOK. Potensiell byggingsmasse var ca 10 600 kvm BTA.

Øre-nese-hals og bakteriologi, felt I ble solgt til Ødegård Bolig AS. Eiendommen ble solgt med bygninger, ca 13 500 kvm BTA, som ikke skulle rives men rehabiliteres. Salgssum var 41 000 000 NOK

Den gamle administrasjonsbygningen, felt A1, skulle rehabiliteres og hadde ca 3 500 BTA. Øyeklinikken, felt J, skulle også rehabiliteres og hadde ca 8 100 BTA. Begge eiendommene ble solgt til Sentrum Eiendom AS for 40 250 000 NOK.

Statsbygg var i St.prp. nr. 1 (2000-2001) gitt adgang til å feste bort en tomt for studenthybel formål til underpris. Avtalen ble inngått i 2003.

2004. kvinneklinikken, felt G2, ble solgt til Blenheim Medicus AS. Bygningen er på ca 10 000 kvm BTA, og salgssummen var 63 500 000 NOK. Eiendommen benyttes til helserelatert virksomhet.

Overlegeboligen, felt F3, ble solgt til Pilestredet AS. Bygningen var på ca 500kvm og skulle benyttes til barnehage. Eiendommen ble kjøpt for 5 250 000 NOK.

Samlet salgssum for alle eiendommene er 507 605 977 NOK. Salgssummen ble høyere enn anslagene fra de verditakster som ble utarbeidet der salgssummen var stipulert til 385 950 000 NOK.

Områdets bygningsmasse er på ca 138 000 kvadratmeter, og av dette utgjør ca 65 500 kvm nybygg. Det er på området bygget ca 1 363 boliger hvorav 129 er studentboliger. Boliger på

området utgjør ca 99 000 kvm, som betyr at gjennomsnittsstørrelsen på boligene grovt regnet er 70 kvm.

Ca 350 av boligene er etablert gjennom ombygging av de eksisterende sykehusbygningene, mens resten er nybygg. Boligmassen har en sammensetning bestående av 14 % ettroms leiligheter, 30 % toroms leiligheter, 40 % treroms leiligheter og 16 % fireroms leiligheter.

Som man kan se ovenfor bestod området av en kombinasjon ulike bygg, som ble regulert til ulike formål. I ytterkant på gateplan ble det i stor grad regulert til næringsvirksomhet i kombinasjon med noe næring inne på området. Enkelte av bygningene samt muren ble regulert til bevaring, og resterende bygningsmasser kunne rives dersom dette var ønskelig for på denne måten å bygge nytt. Thongård AS som var de første inne på området valgte å bygge om kirurgiblokka fremfor å rive den. En stor del av bygningen ble bygget om til leiligheter, mens de resterende delene var regulert til høyskoleformål og næring. Av salgsoversikten går det tydelig frem at området gradvis ble avhendet.

Man kan si at dette var en delvis bevisst strategi. Det ble utarbeidet en fremdriftsplan for området som tok for seg hvordan man skulle gå frem for å utvikle området på best mulig måte. Ut fra denne valgte man å gradvis selge ut de ulike feltene over tidsperioden 1996 - 2004. Dette var imidlertid også ett viktig grep for å redusere noe av markedsrisikoen for utviklerne på området. På denne måten fikk man gradvis nye boliger inn på markedet, istedenfor at alle boligene sto ferdig tilnærmet samtidig.

Da ville man fått svært mange boliger tilgjengelig i området som igjen trolig ville bidra til å trekke ned prisene noe. På denne måten fikk man isteden ett noe høyere trykk på de boligene som ble gjort tilgjengelig etter hvert som de ulike prosjektene ble ferdigstilt. Det var også en del av kontraktene til de ulike utviklerne at man måtte forholde seg til en tidsfrist på å ferdigstille prosjektet. Dette var trolig for å forsikre seg om at prosjektet ble gjennomført så fort som mulig, og at ingen av utviklerne ble sittende å vente for å se hvordan prosjektet gikk for de andre kjøperne av området.

Som det kommer frem av salgsoversikten var mange av de ulike kjøperne av området vel etablerte i utviklerbransjen, og de fleste store var representert. Thongård AS var et selskap som var eid av Thongruppen. Pilestredet Park Boligutbygging ANS var et utviklingselskap eid av Skanska Bolig AS og OBOS. Skanska Bolig AS kjøpte også deler av området alene. Pilestredet Utsyn var et utviklerselskap heleid av PEAB og Blenheim Medicus er et

datterselskap av Clipper Eiendom AS. Det var også noen mindre kjøpere som blant annet var Sentrum Eiendom AS og Ødegår Bolig AS. Det er imidlertid viktig å få frem at til tross for at enkelte av aktørene ville kunne oppfattes som små, så var dette aktører som var godt kjent i bransjen. Går man nærmere inn på de ulike selskapene, vil man se at moderselskapene ofte er kapitalsterke virksomheter.

5.7 Prosess for en fleksibel løsning

Det kan synes etter å ha gått gjennom dokumentene at Pilestedet Park har blitt et område som på mange måter har lagt til rette for utvikling av en bydel. Man har vært veldig opptatt av fleksibilitet, for på denne måten å få et bra sluttprodukt fremfor å kjempe for å bevare enkeltbygninger som sto i konflikt med en effektiv utvikling av området. Man bevarte blant annet muren gjennom regulering, i tillegg til andre bygninger. Medisinblokka som det var viktig for både By og Riksantikvar å bevare, ble tilslutt revet for å få den effektiviteten utviklene av området ønsket, med en høy andel boliger. Dette hadde vært vanskelig å få så mange boliger som man ønsket for området dersom man hadde valgt å bevare bygninger som medisinblokka og søsterhjemmet. Bevaring av disse to bygningene ville trolig også trolig bidratt til å gi området et mer lukket preg, enn hva som er tilfellet i dag. Det har under arbeidet med reguleringsplanen for området vært en god dialog hele veien mellom alle de involverte myndigheter og utviklere. Det faktum at hele området ble regulert før de ulike delene ble solgt bidro også på sin måte til at det ble mulig å tenke mer helhetlig en hva som ville vært tilfellet dersom flere utviklere hadde lagt frem hver sin reguleringsplan for området. Dette ville trolig blitt tilfellet dersom området ble solgt uregulert.

6. Prosjektet sett ut fra de fire risikotypene

6.1 Risikofaktorer for området Pilestredet Park

De risikotypene som i hovedsak vil bli omtalt er markedsrisiko, reguleringsrisiko og produksjonsrisiko. Enkelte av risikotypene går i hverandre, og disse vil bli plassert i den kategorien som påvirkes sterkest.

De fire risikotypene	Området som Helhet
Markedsrisiko	X
Reguleringsrisiko	X
Finansiell Risiko	
Produksjonsrisiko	X

Statsbygg utarbeidet rammebetingelsene for prosjektet Pilestredet Park, og deretter solgte man tomtene. På denne måten solgte de risikoen og alt. Det de da satt igjen med var en regulerende myndighet knyttet til kontrakten, men uten risiko.

Vernehensynet var en integrert del av planleggingen av Pilestredet Park, men noe av svakhetene til vern som ble påpekt gjennom intervjuet med Statsbyggs prosjektleder var at man ofte bare verner klosser, og at man savnet bedre dokumentasjon på hvorfor man verner nettopp den enkelte bygningen.

Reguleringsplanen for området gjenspeilet de målene man hadde satt seg for hvordan man så for seg at resultatet skulle bli. Man skulle få inn mange boliger, man skulle få ett grøntområde som også skulle være tilgjengelig for nabokvartalene, og man skulle bevare området identitet. Dette var de overordnede målene. Medisinblokken nederst ved muren kolliderte med flere av disse målene, som videre førte til at den ble revet. For PBE var helheten og målet om et bestemt antall boliger viktig.

Det er i denne sammenhengen viktig å se på den positive innvirkningen det gir for et område å ha en tydelig identitet. I prosjektet Pilestredet Park har det for mange av aktørene blitt sett på som en liten fjær i hatten å kunne omtale seg som en del av skaperne til denne identiteten. Man har også opplevd at mange av boligene utenfor Pilestredet Park markedsføres som

naboer til Pilestredet Park. En annen ting er at utbyggere er veldig realistiske. De er vant til å forholde seg til realitetene, og dersom realiteten er at det er en pen bygning som skal bevares, så vil de i enkelte tilfeller gjøre sitt for at denne bygningen skal fremstå som et smykke.

6.1.1 Markedsrisiko

Markedsrisiko er som forklart i kapittel 2.2.1 risikoen for tap som følge av prisbevegelser i markedene. Det vil være ulike grunner til at markedsrisiko enten øker eller reduseres. Fra enkelte hold har prosjektet Pilestredet Park fått kritikk for at mange av de nye bygningene er tilnærmet identisk like. Statsbyggs prosjektleder mente at det kanskje kunne vært ønskelig med reguleringsplaner der man hadde reguleringsgrenser, og reguleringshøyder i en gitt setting. Dersom man valgte å fylle hele arealet, så ville man gjennom u-graden ikke nå opp til reguleringshøyden. Det ville ifølge Statsbyggs prosjektleder vært ønskelig at rammebetingelsene var litt mindre matematiske, og at man på denne måten kanskje kunne fått noe større variasjon blant bygningene. Dette er imidlertid svært subjektive uttalelser, og daværende saksbehandler fra PBE var av en helt annen oppfatning. Han var ikke enig i at det er så veldig ensformig, men at dette er litt typisk arkitektur for den tiden det er bygget i, med balkonger og fasadematerialer som er veldig typiske. Det vil også ofte kunne være slik at vernet gir noen føringer videre. Det kom videre frem fra enkelte av arkitektene som hadde jobbet med Pilestredet Park at man syntes reguleringsplanen var passelig detaljert. Ved for like bygninger risikerer man at området kan få et stempel som ensformig, som igjen kan føre til negativ omtale. Dette er imidlertid noe man vil finne ved de fleste områder der man utvikler til et nytt formål.

Det dukket i Pilestredet park også opp en del overraskelser for Statsbygg. Det var blant annet enkelte som så for seg at man skulle bygge et gjenbrukshus, og dele dette med Oslo kommune. Beslutningen var at man skulle lage et gjenbrukshus, med en høyere grad av gjenbruk enn vanlig.

”Det var et ideelt og fint mål dette, helt til kommunen la inn at man kunne ha kommunale eiendommer der, med utleie til sosialklienter. Statsbygg så på sin side for seg å lage bolig for statsministerens kontor. Det var vel noen som trodde på julenissen da, og trodde at statsministerens kontor ønsket å bo i samme oppgang som alle sosialklientene. Man fikk jo selvfølgelig ingen til å uttale seg om det, og av en ”underlig” grunn rant prosjektet ut i sanden.” Prosjektleder Statsbygg.

Gjenbrukshus prosjektet ble etter dette solgt til Skanska, som bygget et gjenbrukshus slik man hadde sett for seg. Man hadde også en avtale om å bygge et medisinsk museum i A1 som plutselig ble forandret som et resultat av at museet ble flyttet inn til teknisk museum. Dette skapte endrede forutsetninger. Dette gjaldt i første omgang parken der temaet måtte bygges om fra å være en medisinsk hage, til å få temaet som gjenbrukshage. Statsbygg hadde et håp om å lage avfallssug i kulvertene. Denne delen av prosjektet strandet imidlertid på grunn av at Oslo kommune på dette tidspunktet ikke hadde en avfallssug bil. I dag har kommunen flere slike biler.

6.1.2 Reguleringsrisiko

Statusen for de involverte bygningene var at det kun var det automatiske vernet i kraft av at bygningene og forventningene om vern som var tilstede når Statsbygg overtok eiendommen. Inntil beslutningen om at man skulle flytte ble tatt var det ikke noen beslutninger som frem til da hadde utløst vern. Med andre ord var det lite trolig at sykehuset ville komme til å rive smittemuren. Det som imidlertid skjedde rent praktisk var at alle vedlikeholdsbudsjetter ble kuttet til null. Det kunne i henhold til Statsbyggs prosjektleder føles litt slik:

”Pass i det minste på at bygningen står oppreist når vi skal ta den over. De tok jo knapt nok med seg pasientene da de dro! Vi var vel strengt tatt inne på tanken at de hadde glemt igjen en pasient eller to. Det var helt utrolig hva de la igjen!”

Ved utviklingen av Pilestredet Park var det Statsbygg som satte forutsetningene, og man tillot aldri utbyggerne å stille spørsmål ved disse forutsetningene. Som et resultat av dette var det ikke slik at bygningene ble kjøpt med et underliggende ønske fra utvikler om å rive bygningene. Prosessen var sett i forhold til dette helt forutsigbar. Utbyggerne strakk riktignok strikken så langt man kunne innenfor det kontraktuelle, og ga seg som regel på ting som gikk utover dette.

Det var med andre ord snakk om å opprettholde det man hadde vedtatt, og ikke stille spørsmålstegn ved det.

”Det har noe med lyst å gjøre. Man er nødt til å legge en del ting bak seg. Altså, dette er rammebetingelsene våre. Man kan like eller mislike de. Misliker man de kan man gjøre to ting, bare svelge det, eller velge å ikke bry seg i det hele tatt. Man kan med andre ord ikke stille spørsmålstegn ved alt som er vedtatt i en slik prosess. Man er nødt til å være tro mot det som er besluttet.” Prosjektleder Statsbygg.

Under arbeidet med reguleringsplanen var det et sterkt trykk fra to kanter mot to ulike mål. Kommunen og Statsbygg jobbet for å få så mange boliger inn på området som mulig, samtidig som høgskolen i Oslo (HIO) mot skole og undervisningslokaler. Dette resulterte i at det trolig ble tatt for mye hensyn til HIO under arbeidet med reguleringsplanen. HIO hadde i perioden store planer om å ekspandere, og dette påvirket reguleringsplanen. Dette førte til at man ble nødt til å skli en del av dette sideveis ettersom høgskolen verken hadde økonomi eller politisk vilje til å overta så store arealer. Det var en stund snakk om at HIO også skulle overta både kvinneklinikken og øre, nese, hals. På dette området innser Statsbygg i ettertid at man skulle stått kraftigere imot det presset som ble utøvet fra HIO.

Gjennom MOPen overoppfylte man kravene, og man kan på mange måter si at man gikk utenpå TEK. Sett i denne sammenhengen kan dette kanskje virke litt spesielt ettersom man skulle gjenvinde en så stor del som mulig ved riving og reovering. Det kom frem under intervjuet at man i Norge i stor grad fokuserer på energibruk knyttet til oppvarming. Dette har resultert i at man på enkelte av bygningene har fulgt TEK og byggeforskriftene på en slik måte at noen av byggene blir for varme om sommeren. Når dette skjer blir det aktuelt med kjøling, og da vil man paradoksalt nok i de fleste tilfeller ikke lenger nå energikravet. Under utviklingen av Pilestredet Park hadde man et mål om 100kwh per kvm per år. Utviklingen av området medførte en del utfordringer knyttet til regulering og verneaspekter. Overlegeboligen var regulert til spesialområde for bevaring, og ble regulert til barnehage. Man var imidlertid bekymret for at noen skulle kjøpe bygningen med tanker om å drive barnehage i ett par år for så å forsøke å regulere bygningen til et annet formål. Dette er en problemstilling man ikke fant noe godt svar på. Den gamle administrasjonsboligen (A1) ble vernet, og det var planlagt medisinhistorisk museum. Dette museet ble flyttet inn til teknisk museum, og på bakgrunn av dette antar man at det ikke ble sett på som naturlig å endre statusen fra å være et rehabiliteringsprosjekt. Der er imidlertid gjennom en ny reguleringsplan nå ønsker om å utvikle bygningen til boligformål. Gjennom reguleringsplanen var brutto/nettotallet på mange måter låst, men man klarte å få til en bedre utnyttelse.

For Statsbygg sin del var det ingen restriksjoner ved området som skapte spesielt store problemer under utviklingen av Pilestredet Park. Dette skyldes imidlertid at det er de private som har fått regningen som har kommet som et resultat av den vedtatte reguleringsplanen.

Opprinnelig var det snakk om at kommunen skulle drifte fellesområdene. Senere i prosjektet ble det klart at kommunen ikke ønsket dette, og nettopp dette gjorde kirurgiblokka svært

viktig. Ettersom det generelt er lite næring inne på området, som selvsagt er ønskelig for de som bor der, kan det også fort føles lukket. Når kommunen forklarte at man ikke ønsket å stå for driften av parken bidro dette til å øke frykten for at området på sikt ville kunne bli svært lukket. Parkene er pr. i dag regulert som offentlig park, og Pilestredet Park Drift får tilskudd fra kommunen til driften og vedlikeholdet av parken. At mye av næringen er plassert i randsonen og enkelt kan nås fra utsiden av området gjør det også enklere å i større grad privatisere området på sikt.

I etterkant ble det fra enkelte også hevdet at reguleringsplanen og MOPen til sammen ble for detaljert, som igjen førte til at mange av bygningene ble for like. Dette inntrykket satt imidlertid ikke PBE sin daværende saksbehandler, som mente at man stort sett gjorde det meste riktig med tanke på utformingen av planen. Dette er også noe han delvis har fått bekreftet i ettertid, ettersom en av arkitektene uttalte at man kanskje hadde gitt for mye spillerom for byggelinjer, etasjehøyder osv. arkitekten mente man på en måte kunne presse inn mer på området enn det som kanskje var ønskelig fra kommunens side. Det vil i mange tilfeller være typisk at diskusjonen rundt en regulerings sak går på volumer, mens man i mindre grad kommer inn på byggeteknikk. Dette kommer imidlertid etter reguleringen i en egen byggesak, og det er som oftest her man tar for seg alle disse temaene.

I mange tilfeller er det slik at eier ikke vet om en bygning vil bli vernet før man kjøper. Det vil skape endrede forutsetninger for driften av bygningen, og fungere som en hemsko når det kommer til utleie. Ettersom disse rammene ble lagt frem før salget, var markedet klar over dette, og prisene på bygningene ble deretter. I de tilfeller der vern blir et tema mente mang at samfunnet burde tatt ett større ansvar, samtidig syntes dette lite realistisk. Fredning er et eksempel på vern som gir mange restriksjoner, men en svært lav sum penger for å følge opp vernet. Ettersom dette er et politisk spørsmål, er man redd for at det blir lite endring på dette i tiden fremover. Det ble bekreftet gjennom samtaler med ulike parter at det ville være fullt mulig å administrere mer tilskudd til vern dersom det skulle være behov for dette. Man har også i dag har denne ordningen, men det er som sagt størrelsen på tilskudd som burde vært økt. På denne måten ville man trolig kunne redusere reguleringsrisiko ettersom man da i større grad ville kunne dekke de tap man lider som et resultat av vernet. Dette var imidlertid ikke et usikkerhetsmoment for Pilestredet Park ettersom man på forhånd hadde fått avklart spørsmålene knyttet til vern før bygningene ble solgt.

Det vil ofte være sterke og svake sider ved transformasjon av bygninger som må bevares grunnet ulik vernegrad. Den sterke siden er at man får historiske spor. At man får ført de over i ny arkitektur ved at man er nødt til å tilpasse seg. Man kan for eksempel ha en høyde, så må man trappe det litt ned for å komme i samme høyde som eksisterende bygning. Da er det gjerne slik at utbygger kanskje prøver seg med et par etasjer ekstra. For utbygger vil kanskje åttende og niende etasje være veldig viktige ettersom det kanskje er her all eller det meste av fortjenesten til utbygger ligger. Det kom gjennom samtaler med representanten fra PBE frem at utbygger nesten alltid foreslår å bygge høyere. Dette kan også av og til også bli et politisk spørsmål dersom det er en viktig prinsipp sak. I disse tilfellene vil man legge frem saken i to alternativer. Ett på for eksempel 7 etasjer og ett på 9 etasjer. Deretter sier for eksempel PBE at de vil anbefale at det bygges 7 etasjer. Så går det til politisk behandling. Dette kunne blitt tilfellet ved kirurgibygningen dersom man hadde besluttet å rive bygningen. At man skulle fått lov til å bygge ny 15 etasjer ville vært lite trolig når mesteparten av bygningene på området er på mellom 7 og 8 etasjer mente daværende saksbehandler fra PBE. For bygningene i Pilestredet Park ga de vernede bygningene på en måte føringer som var nødvendige for den nye bebyggelsen med tanke på blant annet gesimshøyder.

Blant de svake sidene er at man kan risikere å få en lavere utnyttelse enn ønsket. En annen ting er at det ofte kan lede til kjedelig arkitektur, og at man mister de historiske sporene. Man vil kunne tenke seg at folk som kommer til området ikke lenger ser hva dette opprinnelig var. Smittemuren blir dermed viktig for området. Man kan tenke seg at tilliggende veier føres gjennom rikshospitalet, og at muren ble revet. Da ville man når man så planen kanskje ikke skjønne hvor rikshospitalet var ettersom man ikke hadde den tydelige muren. Sett ut fra dette perspektivet vil mange si at muren gir en god mening. Det kan videre tenkes at det kommer noen som ikke er kjent i området. De kan komme til å tenke *"jöss! Her var det en mur, hvorfor er det det?"* Da kan det være at det er noen som er kjente som forteller *"her var landets viktigste sykehus i 200 år"*, og at man på denne måten bidrar til å beholde områdets identitet.



Bilde 1 Smittemuren

Foto Joachim Graff

6.1.3 Produksjonsrisiko

Slik man så det i Stasbygg var hovedutfordringene ved transformasjon av bygningene i Pilestredet Park energikravene. Det var svært vanskelig å opprettholde energikravene i TEK eller MOPen som var føringene i prosjektet Pilestredet Park for alle bygninger. En ting vil være at det er kostbart, men hva med vernede bygninger. Hvordan lar dette seg gjøre for eksempel i mursteinsbygninger? Det er ikke alltid mulig å legge isolasjon på innsiden. Dette vil kunne gå utover sol innfall osv, i tillegg til at det enkelte ganger vil kunne komme på kanten til det ulovelige ettersom mengden lys inn i boligen blir for liten. I slike tilfeller vil man få motstridende krav, og hvilket skal man da følge? I verste fall vil man kunne oppleve at man vil bli nødt til å inngå kompromisser. Resultatet vil kunne bli farget av hva man i utgangspunktet ønsket å oppnå med bygningen. Ønsker man godt isolerte boliger med lite lys, eller boliger med lite isolasjon og mye lys? Det vil i mange tilfeller trolig ikke være så enkelt som her, men gir ett godt inntrykk av de utfordringene man blir stilt ovenfor når man arbeider med vernede eller transformerte bygninger.

Det viktige med de målene man satte gjennom MOPen knyttet til energikrav var at det tvang utbyggerne til å tenke mer på energibruk i leilighetene. Norske byggherrer vil ofte kunne oppfattes som for kortsiktige, ettersom det kun er et lite mindretall som eier og drifter bygningene gjennom en hel livssyklus. Selv disse vil imidlertid også ofte ha svakheter på dette området. Årsaken vil i mange tilfeller skyldes at det er leietaker som betaler energiregningen, og ikke utbygger. Det samme vil ofte kunne være tilfellet ved boligbygging,

og årsaken til dette vil blant annet kunne være ønske om å tjene mest mulig penger ved ferdigstillelse.

Dagens nybygg er svært effektive, og følger som oftest kravene til punkt og prikke. Større utfordringer er det derimot når man skal renovere eldre bygninger. Det vil kunne skje at avgjørelser som må tas ikke er 100 % rasjonelle ettersom man ofte vil kunne få uforutsette utfordringer. Enkelte vil kunne hevde at det er dette som skaper personlighet for bygningen. Føringer som dette vil også kunne påvirke om bygninger blir like eller ulike. Det er klart at det vil være billiger for en utbygger å få tegnet bygningen en gang, og sette opp 6 like bygninger slik som ble gjort i felt B. Dette vil nok oftest også være bakgrunnen til at bygninger blir svært like. Av denne grunn vil det kunne ses på som en fordel at et område har flere utbyggere slik at man får mer variasjon dersom det er snakk om et større område.

6.1.4 Oppsummering

Den viktigste erfaringen Statsbygg satt igjen med etter utviklingen av prosjektet Pilestredet Park var arkitektkonkurransen. Reguleringsplanen som ble utarbeidet etter arkitektkonkurransen som ble bestemmende for hvordan prosjektet skulle utvikle seg. Dette er på mange måter litt utypisk ettersom diskusjonene om vern på mange måter egentlig kun var en diskusjon om reguleringsplanen. Det var ikke mer debatt knyttet til vern enn det var i tilknytning til utnyttelsesgrader og gesimshøyder. Utviklingen av Pilestredet Park var i henhold til Statsbygg på mange måter svært harmonisk. Det man savnet fra Statsbygg sin side i etterpåklokskapens lys var at man hadde snakket om andre typer vern enn kun vern av bygninger. Man la imidlertid etter hvert av andre årsaker relativt sterkt vern på deler av parkområdet og enkelt trær. Et viktig poeng Statsbygg tok opp var imidlertid hvorfor man kun snakker om å verne hus og bygninger? Hvorfor snakker man i så liten grad om å verne ute områder og trær? For å si det på en annen måte: Skal man bevare bygningen for byggets del, eller bygningen med hage for på denne måten å vise hvorfor nettopp dette er bevaringsverdig? De savnet med andre ord at man helst skulle sett at man tar for seg ett litt større område når man først beslutter å verne. Under utviklingen av Pilestredet Park gjorde Statsbygg gode grep som både reduserte egen og utviklernes risiko. Statsbygg sørget for at hele området var regulert før man solgte ut de ulike feltene. På denne måten fikk de også med seg reguleringsgevinsten. Etter at reguleringsplanen var utarbeidet fikk man utarbeidet miljøoppfølgingsprogrammet som man la som grunnlag i kontraktene til kjøperne, med unntak av kirurgibygget som ble kjøpt av Thongård AS før både MOP og reguleringsplan var

ferdig utarbeidet. Gjennom kontrakten og MOPen sikret Statsbygg seg fremdeles full kontroll over utviklingen, samtidig som all risikoen var solgt!

Reguleringsrisikoen var betydelig redusert ettersom at området var ferdig regulert før utviklerne slapp til. Ved enkelte av bygningene som ble tegnet ble det foreslått å bygge høyere. Man fikk da beskjed om at etasjehøyden ble for høy, men for området som helhet utgjorde ikke dette noen spesielt stor utfordring slik utbyggerne og andre ser det i ettertid. Det fra enkelte hold hevdet at reguleringsplanen var for detaljert.

Produksjonsrisikoen for området som helhet bestod i stor grad å klare å gjennomføre det som var vedtatt gjennom MOPen. Det ble også gitt frister på ferdigstilling av de ulike prosjektene. Det har kommet frem at enkelte av disse fristene kanskje var litt knappe, og at noe mer tid også kunne bidratt til å redusere risikoen for utviklerne ettersom man da ville fått bedre tid til å planlegge gjennomføringen av de ulike prosjektene. Det vil trolig alltid være diskusjon rund hvorvidt en frist er for kort eller for lang. Man må i slike tilfeller bare sette en frist som man mener er mulig å gjennomføre. Det vil som oftest være i ettertid at man ser om denne fristen blir for kort eller for lang.

6.2 Enkeltbygg i Pilestredet Park

I avsnitt 6.2 vil det bli sett på de ulike risikotypene som omfatter enkeltbygninger på området slik det fremkommer generelt. I avsnitt 6.3 vil det dreie seg om kirurgibygget. Kirurgibygget ble valgt ettersom dette er den eneste delen av området som ble solgt som ikke var omfattet av MOPen som ble utarbeidet for området.

De fire risikotypene	Bygninger
Markedsrisiko	X
Reguleringsrisiko	X
Finansiell Risiko	
Produksjonsrisiko	X

Det var flere tilfeller under arbeidet med reguleringsplanen mye diskusjon om man skulle bevare Medisinblokka som lå på felt B nederst langs Nordahl Brunsgate. Denne bygningen ønsket antikvariske myndigheter at skulle vernes, men bygningen ble likevel revet og erstattet med ny boligbebyggelse ettersom den tydelig hindret en optimal utvikling av området. Dette er et klassisk eksempel på kampen mellom vern og utvikling. Ettersom den stengte for en god utnyttelse, fikk man bygningen revet slik at det ble mulig å plassere boligblokker med bedre grad av utnyttelse der. Antikvaren var for å bevare medisinblokka, og han argumenterte for å bygge om denne murgården til bolig. Når man skal bygge om gamle sykehusbygninger som antikvaren her ønsket kan resultatet bli ganske spektakulært. Mulighet for flotte rom med høye tak, vil likevel kunne ses på som dårlig utnyttelse i forhold til hva man har prosjektert med på forhånd. Utnyttelsen vinner ofte fremfor vernet. Plan og bygningsetaten vil imidlertid ofte være opptatt av å få en god ballanse mellom vern og utnyttelse, men skjønnte trolig at det her ikke var forenelig med det boligkravet man hadde. Det vil som oftest være økonomi som er bakgrunnen for om man ønsker å rive en bygning. Eierne av medisinblokka var svært kritiske til bevaring av bygningen, og det endte med at de også fikk gjennomslag. En bygning som derimot ikke var vernet var kirurgibygget. Denne bygningen ble bygget om til boliger av Thongård AS. Bygningen er på 15 etasjer, og det har kommet frem fra tidligere saksbehandler i PBE i Oslo at man trolig ikke ville fått anledning til å bygge like høyt dersom

man hadde valgt å rive, for så å bygge nytt. Man skal ikke se bort ifra at også Thongård AS har tenkt denne tanken. Synet på dette vil selvsagt farges av hvor man sitter.

Det er ofte slik at By og Riksantikvar jobber for å ivareta kulturminnene, mens utbyggerne på den andre siden jobber for å få en god boligutnyttelse. Plan og bygningsetaten må i slike tilfeller lage avveininger og kompromiss for hvordan uenigheten kan løses på best mulig måte selv om det aldri er klart definert hva som er et kompromiss. Et eksempel på denne utfordringen fra Pilestredet Park som kan komme gjelder vedlikehold av den gamle smittemuren. Murens oppgave var tidligere å stenge de syke fra befolkningen, mens den i dag bidrar til å tydelig avgrense området fra resten av byen. Man vedtok at deler av denne muren skulle vernes. Dermed kan man si at smittemuren både var et bevaringsobjekt, og noe som hjalp til med å definere området. Det har imidlertid til nå ikke vært behov for store midler til vedlikehold, men prosjektleder i Statsbygg er sikker på at dette temaet en dag vil komme opp. Man skal da ikke se bort fra at det da kan bli en diskusjon om knyttet til murens vernestatus.

På spørsmål om det er deler av prosjektet Pilestredet Park som ikke ville vært gjennomført dersom man hadde hatt ett sterkere fokus på vern svarer daværende saksbehandler fra PBE i Oslo:

”jeg tror ikke de hadde bygger boliger på det nederste feltet pga medisinblokka. Denne bygningen er ett godt eksempel på at verneinteressene må vike. Samtidig var det jo en nydelig bygning, og den var bygget på 1880 tallet eller noe rundt der og hadde sikkert masse historie. Men det er jo også veldig viktig med boligutbygging nær sentrum i Oslo, så da synes jeg det er greit.”

6.2.1 Reguleringsrisiko

Kirurgiblokka ble behandlet spesielt ettersom det fra et tidelig stadium var et høyt trykk fra kjøper på den. Det ble likevel holdt takster for alle de ulike delene av området inkludert kirurgibygningen. Hva som influerte prisene kan være vanskelige å gi ett godt svar på, men en av faktorene var nok at man ved siden av taksten la forutsetningene for utvikling på området gjennom MOPen. Det vil si at dersom man for eksempel skulle kjøpe kvinneklinikken måtte man forholde seg til en eventuell vernestatus som var avklart på forhånd i tillegg til MOPen og enkelte mindre faktorer. Når dette var på det rene lot man markedet konkurrere om prisen. Sett ut fra dette tror Statsbyggs prosjektleder at den eneste biten i prissammenhengen da er brutto/nettotallet som på mange måter var låst. Dette fordi

denne prisen også inneholdt en reguleringsplan. Dette gjaldt også alle tomtene der det var revet bygninger.

6.2.2 Produksjonsrisiko

Gjennom intervjuet med Statsbyggs prosjektleder kom det frem at det var miljø som var fokusområdet i prosjektet, og at verneaspektet på mange måter hang sammen med miljøaspektet ettersom man grundig gikk gjennom alle bygningene for å kartlegge bygningenes tilstand. Gjennom disse undersøkelsene avdekket man mange kilo med kvikksølv i vannlåsene, asbest i vegger, gulv og tak osv. som man kildesorterte. Det ble besluttet at man skulle kildesortere hele rivningen, og noen deler av kildesorteringen ble mer vellykket enn andre. Beslutningen om hva som skulle bevares eller stå igjen var et resultat av en arkitektkonkurranse. I tillegg til Statsbygg var også kommunen tungt inne i prosjektet i en tidlig fase gjennom reguleringsprosessen, og fordi arkitektkonkurransen var en konkurranse ut fra en reguleringsplan som allerede var vedtatt. Ut fra dette perspektivet mente Statsbyggs prosjektleder at Byantikvaren nærmest ble satt på sidelinjen. Det kommer likevel fram i dokumenter fra reguleringsprosessen at man hadde ulike synspunkter knyttet til hva som ble vernet, og hva som ikke ble det. Man kom med andre ord frem til en løsning de fleste kunne leve med i Pilestredet Park utviklingen.

Pengene fra salget av området skulle som tidligere sagt gå inn i det nye rikshospitalet som skulle bygges. Den første bygningen som ble solgt var Kirurgibygningen og kjøperen var Thongård AS. Det tidlige salget av kirurgiblokka medførte at generelle føringer for blant annet vern, gjenvinning, isolasjon osv. gjennom MOPen som man ønsket å ha for området ikke kom med i kontrakten mellom Statsbygg og Thongård AS. Dette var åpenbart en fordel for Thongård AS som dermed ikke var like bunnet til ulike standarder for utvikling av området som de aktørene som kom inn senere. Den andre siden av dette salget var at

”kjøper ønsket å overta bygningen nærmest samme dag som sykehuset flyttet ut, og dette var en utfordring ettersom rikshospitalet nærmest bare tok med seg pasientene da de flyttet ut.”

Prosjektleder Statsbygg.

Ifølge Statsbygg var det svært mye som måtte på plass før bygningen var overdragelsesklar. Bygningen lå midt i parken, og man så også at det kunne vært behov for en fremdriftsplan som grundigere tok for seg ferdigstillelse av de ulike delene av området.

Hva angår verneaspektet var ikke Statsbyggs prosjektleder kjent med at denne stod spesielt høyt på agendaen når det gjelder kirurgbygningen. Det ble som man kan se skåret ett stort hull i bygningskroppen for å sikre bedre gjennomgang i området, og i den grad det var snakk om verneinteresser var nok i så fall dette gjort av kommunen ettersom det var de som satt med reguleringsmyndighet.

Et ønske om sterkere vern var fra Statsbygg sin side var lite aktuelt. Av bygningene som er vernet er det smittemuren som har skapt størst utfordringer for Statsbygg. Muren var før Statsbyggs opprustning av teknisk dårlig stand, og dermed også kostnadskrevene. Dette betyr altså at vernet trolig på sikt vil skape ekstrakostnader for fellesskapet i Pilestredet Park. Dette var ikke noen utpreget utfordring for Statsbygg, men man vet at det potensielt kan bli det for driften av området. Dette vil være en kombinasjon av markedsrisiko, og produksjonsrisiko. Grunnen til at det vil komme inn under markedsrisiko vil være usikkerheten til hvem som skal ta regningen for å vedlikeholde muren ettersom det opprinnelig var tenkt at dette skulle være kommunens oppgave. Resultatet av dette kan bli en sekvensiell affære. Det kan tenkes at dersom kostnaden blir svært store kan man begynne å diskutere hvem som skal bære kostnadene. Dersom ingen vil betale kan det i verste fall ende med at muren eventuelt kan komme til å bli revet, men dette er kun spekulasjoner, men det er ikke urealistisk at det vil kunne tenkes at beboere kan kreve at de skal betale vedlikehold for muren ut fra nytte. Hvor mange kroner årlig er de som bor i motsatt ende av området villige til å betale for en mur som skjerner bygninger i motsatt ende?

Et viktig poeng er imidlertid at muren bidrar til å delvis lukke området, som igjen betyr at det skaper en mer privat sfære inne på området som trolig vil kunne oppfattes som positivt for de i den andre enden av området. Det blir derfor snakk om en avveining som slik det ser ut per i dag sannsynligvis vil ende med at muren vil bli stående, og at dette ikke vil bli noe stort problem. Som tidligere beskrevet var jo tanken at det var kommunen som skulle ta seg av og drifte fellesområdet, men når man gikk bort fra dette forsvant deler av forutsetningen bort. Dette skapte endrede forutsetninger for området. Skulle man gjort alt på nytt i dag og det er uklart hva man ville gjort dersom man hadde visst at kommunen ville komme til å trekke seg fra denne delen av avtalen for området, men trolig ville man fremdeles beholdt muren på bakgrunn av antikvariske interesser.

6.3 Kirurgibygget eiet og utviklet av Thongård AS

Thongård AS var de første utbyggerne som kom på området etter at rikshospitalet flyttet ut i 2000. Da Thongård AS kjøpte eiendommen i 1996 var ingen av forutsetninger satt i forhold til reguleringsbestemmelser, og man viste derfor ikke om man ville ende opp med vern eller ikke. Man besluttet imidlertid å bygge om, og da var ikke vern like utfordrende som det ville vært dersom man hadde ønsket å rive bygningen for å bygge nytt.

Bygningen er på ca 27 000m², og det ble bygget 145 leiligheter. I bygget er det også 10 000m² med høyskolelokaler. Høyskolen ligger deler av denne bygningen, i tillegg til at de har har vi et lite forretningssenter på ca 3000m². De ble bygget et underjordisk parkeringshus som ligger 3 etasjer under bakken.

Arbeidet ble startet opp i 2001. Da begynte man arbeidet med å sette i stand bygningen samtidig som de begynte å rive alt det andre som stod rundt på området som det var besluttet revet. Thongård AS brukte 24mnd på prosjektet, og var ferdige i januar 2003.

Aktørers erfaring vil ofte kunne føre til at utbyggerne er forsiktige med å gå inn dersom det foreligger krav om vern av ett større område som skal utvikles. Dette skjer fordi det ofte vil være store utfordringer knyttet til ombygging i tillegg til det faktum at man ved nybygging reduserer risiko ettersom man i mindre grad må ta hensyn til bygningens tilstand og byggemåte. Ved nye bygg vil det kunne være grunnforhold som er mer interessante. Grunnen til at Thongård AS valgte å bevare kirurgibygget fremfor å rive var at bygningen var forholdsvis ny. Det var god konstruksjon av betong, og den var enkel og bearbeide. Hadde kirurgibygningen vært like gammel som blant annet økonomibygningen ville man nok vært noe mer skeptisk til å se på bygningen for boligformål. Trolig ville man da heller sett på annen type virksomhet i bygningen. Thongård AS var i kjøpsprosessen også inne på tanken av å kjøpe øre, nese, hals bygningen. Denne var veldig lik kirurgibygget i konstruksjon, også betong osv. Bygningen hadde riktig aksemål som kunne utvikles til bolig, men der var reguleringsbestemmelsene motsatt ettersom det der skulle være forretning. Ettersom Thongård AS ønsket å bygge boliger ville man i så fall måtte foretatt en omregulering, og da valgte man isteden å avstå. Bygningsstrukturene på øre, nese, hals bygningen var såpass bra at man på en enkel måte kunne bygge leiligheter der. I dag er en del næring lokalisert inne på området, men mest er rettet ut fra området. Bakgrunnen for å legge mye av denne næringen ut fra området var trolig for å unngå å få all trafikken inn i kjernen på området som det ble lagt opp til at skule være bilfri.

6.3.1 Markedsrisiko

Interessen i markedet var veldig stor for Pilestredet Park når det startet, og det er trolig riktig å si at man trolig fikk en gevinst gjennom at man var først ute med salg av boliger, og utleie av lokaler osv. Det var veldig stor interesse for Pilestredet Park når det ble annonsert i slutten på 90tallet, og Thongård AS la ut 153 boliger for salg allerede i 2001. Salget hadde en pangstart, og endte opp nærmest som en auksjon på hotell Bristol. Det møtte opp ca 250-300 personer som ville kjøpe leiligheter, og man solgte nesten 100 leiligheter på en kveld. Det er klart at dersom alle hadde vært inne på området likt ville man trolig fått en større konkurranse mellom de ulike utviklerne.

Som utbygger må man hele tiden ta hensyn til økonomien, og kunsten ligger i å finne ballansen for vektstanga. Prosjektet må være levedyktig, og det må være bæreevne i det. For prosjektet Pilestredet Park var det også viktig for områdets helhet å bevare en del av rikshospitalet som området. Ut fra betraktningene om at dette er et historisk område, syntes man i Thongård AS det var riktig å ta vare på kirurgibygningen og kvinneklinikken. I eiendomsutviklingsbransjen skal man hele tiden opprettholde tekniske krav, og man skal bruke preaksepterte løsninger, altså man skal bruke materialer og valg som man kan dokumentere er alminnelige brukt i byggebransjen. Dette kan da bli en utfordring å få til når man skal legge inn mye gjenbruk. Et eksempel på dette er at man i kirurgibygget valgte å bruke eksisterende vinduer. Samtidig som man gjorde dette var man hele tiden opptatt av at de menneskene som skulle kjøpe leilighet forventet at leiligheten fremstod som ny. Man måtte finne den rette linja som gjorde det attraktivt å selge samtidig som at ikke gjenbruk trakk ned kvalitet eller funksjonelle krav. Prioritet nr 1 er for alle utviklere vil som oftest være brann, isolasjon og lyd. Disse må opprettholdes, som i enkelte tilfeller kan lede til at man må gå ned på kravene som er av visuell verdi. Det vil ofte kunne være veldig lett å tenke slik i en prosjekteringsfase. På denne måten blir dette alltid en vurdering i forsøket på å skape det kunden ønsker, for på denne måten å treffe markedet. Det som var styrken i dette prosjektet var at man greide å selge det som et gjenbruksprosjekt. Veldig mange av de som kjøpte leilighet var innstilt på dette. Normalt kan gjenbruk og bruk av gamle ting og samtidig selge det som noe nytt være problematisk og vanskelig.

6.3.2 Reguleringsrisiko

Statusen for de involverte bygningene var ikke avklart på forånd da Thongård AS kjøpte eiendommen ettersom reguleringsplanen var i avslutningsfasen. Bygningen på daværende tidspunkt imidlertid ikke vernet eller stod på antikvarens gule liste. Spørsmålet om man skulle rive bygningen for så å bygge nytt var en av vurderingene som ble gjort i forkant. Riving ville vært en kostbar affære, og dersom man hadde tatt en beslutning der man valgte å rive ville man kanskje ikke fått lov å bygge nye 15 etasjer. Trolig ville man havnet på 6-7 etasjer som resten av området. Blant flere årsaker til at bygningen ble transformert var det faktum at den karakteristiske kirurgiblokken over tid hadde preget området. Denne historiske verdien mente utbygger det var viktig å bevare. Det ble videre besluttet at bygningen fremdeles skulle stå der, og man skulle opprettholde funksstil som er på bygget med glatte flater, korsvinduer osv. Dette var selvfølgelig i tillegg til det faktum at bygningskroppen godt egnet seg for å bygge om fra sykehusformål til boligformål. Et utfordring som Thongård AS i stor grad fikk, og delvis la på seg var en fastsatt byggetid på 22mnd. Ettersom kirurgibygget lå midt inne på området var det selvfølgelig også press på å bli ferdig ettersom man ønsket å komme i gang med utviklingen av området ellers. Man ble derfor veldig avhengig av progresjonen til Thongård AS ettersom deres bygning var plassert midt inne på området. 22mnd på et slikt bygg er ikke helt sunt ettersom man samtidig skal gjennomføre utvikling med god kvalitet, sikkerhet osv. Pilestredet Park var som tidligere sagt et miljøprosjekt, og med denne fristen måtte man jobbe svært effektivt med å planlegge hvordan man skulle løse eventuelle utfordringer som man kunne støte på. Man ble nødt til å gjennomføre prosjekteringen på stedet. Dette er alltid problematisk med henhold på kontroll, som igjen fører til at prosjektet kan bli dyrere enn nødvendig. Det har ifølge Thongård AS sin prosjektleder trolig hatt en fordyrende effekt i prosjektet. Prosjektlederen mente videre at man burde satt 28 mnd som frist uten at det ville gått på bekostning av prosjektet fremfor 22 mnd.

I reguleringsplanen var det bestemt at bygningen måtte deles i to slik at man kunne lage en portal igjennom. På denne måten fikk man et luftig område med god logistikk og transport. Det var også fastsatt at det skulle være skolearealer i bygningen, og det var fastsatt hvor stor grad det skulle være av leiligheter og foretninger. Dette var noe man måtte forholde seg til når bygget ble kjøpt. I kontrakten var det også bestemt at man måtte leie ut de nevnte undervisningslokalene til HIO.

I ettertid er Thongård AS av den oppfatningen at delingen av bygningen ble det beste resultatet ettersom sentralparken som ligger på utsiden ikke ville blitt den same dersom man ikke hadde hatt denne gjennomluftningen, og sier videre

”Det skal jo også være attraktivt å bo og for de leilighetene her ute å se rett inn i en enorm betongkloss. Det er en avveining man må ta.” Prosjektleder Thongård AS.

En annen form for reguleringsrisiko man stod ovenfor var vern. Dette er en generell risiko i form av at man får begrensede muligheter til å kunne utvikle prosjektet. Det kan begrense prosjektets muligheter til å få en god planløsning, samt tekniske innretninger osv i bygningen. Eksisterende bygninger har ofte andre typer etasjeskiller, og har ofte dårligere konstruksjoner som kan være fordyrende. I dette tilfellet var det snakk om en ren betongblokk, som ofte vil være det beste som er når man tenker på TEKer osv. Ut fra dette var kirurgiblokka ifølge Thongård AS ”et greit bygg å forholde seg til”. Hadde bygningen derimot vært et eldre bygg med trebjelker som etasjeskiller osv, ville det kunne skapt en del utfordringer som også ville kunne forstyrre kostnadssiden og kvaliteten på det produktet man ønsket å selge. Dette vil ved siden av reguleringsrisiko også kunne utgjøre en betydelig produksjonsrisiko.

Ved vern eller bevaring av et område vil man kunne oppnå en merverdi. Denne er det vanskelig å sette prislapp på det enten den ene eller andre veien. Til tross for muligheter for en slags merverdi må utvikler levere kvalitet. Enkelte erfaringen fra bransjen er at det ikke forringer sluttprisen ut til forbruker, og at mange liker å bo i et miljø der arkitekturen er bevart. Dette er også en av grunnene til at utviklerne i dag er mer positive til transformasjon og vern enn tidligere. Det må imidlertid være en balanse mellom myndighetene, og utbyggerne. Det må være en krysslinje der det er lønnsomt, og dersom myndighetene skal klare å bevare byen slik de ønsker må man innse at det må være et skjæringspunkt der også lønnsomheten må tas med. Det er også viktig å huske at man ikke alltid er nødt til å bygge om hele bygningen for å kunne tilby et nytt godt produkt. Det er viktig å få frem begge parter syn med en tilfredsstillende balanse. På denne måten vil man trolig få det beste vernet med redusert reguleringsrisiko for utvikler, og det beste vernet for byen.

6.3.3 Produksjonsrisiko

Prosjektet Pilestredet Park var som tidligere beskrevet et foregangsprosjekt i regi av Statsbygg og Oslo kommune med sterkt fokus på miljø. Det var noe vern på området, men mest snakk om miljø og krav til gjenbruk osv. Det ble bestemt at utviklingen av området skulle være et enøk prosjekt, så listen ble lagt svært høyt i forhold til energibruk osv. Dette var også en utfordring for Thongård AS ettersom man hadde besluttet å bevare bygningen for å bygge den om. Thongård AS var ikke pliktige til å gjennomføre MOPen, men fulgte likevel store deler av den på eget initiativ.

Noen av hovedutfordringene Thongård AS stod ovenfor ettersom de var først inne på området, var infrastrukturen. Man måtte ha på plass vann, avløp og mye av infrastrukturen som må på plass før man kan utvikle prosjektet i den retning man ønsker. Ettersom alle utbyggerne enda ikke var på banen samtidig var det Statsbygg som hadde en øvre rolle i prosjektet, og delvis Selmer Skanska, PEAB og de andre som kom inn i etterkant. Å finne riktig infrastruktur slik at alle kunne tilpasse seg den var en utfordring som man fremdeles har en diskusjon mellom Thongård AS og Statsbygg om. En enda større utfordring var vann og avløp. Man viste ikke om man skulle bytte ut alt eller hva forutsetningen var. Hvordan skulle man tilknytte seg de eksisterende infrastrukturene? Utfordringen lå dermed i at man ikke viste om den eksisterende infrastrukturen var god nok, og man viste ikke om Statsbygg hadde gjort grundige nok undersøkelser. På denne måten ble det til at Thongård AS som først ut ble pionerer for utviklingen av området.

Salgskontrakten mellom Statsbygg og Thongård AS ble som tidligere sagt inngått i 1996. MOPen var enda ikke ferdigutviklet, så denne ble ikke en del av kontraktsgrunnlag i salget. Likevel valgte Thongård AS på eget initiativ å følge MOPen så langt man mente det lot seg gjøre innenfor økonomiske rammer. Energikravet beskrevet gjennom MOPen valgte man å følge. Man var heller ikke bunnset opp av gjenbrukskravet, men man valgte likevel å ha gjenbruk som en del av målsetningene i prosjekteringen. Dette var som sagt på eget initiativ, og det var en del av styresystemet å forsøke å rette seg etter MOPen. Dette ble en utfordring for Thongård AS ettersom kirurgibygningen var bygget i 1930. Ut fra dette perspektivet var det vært enklere å følge MOPen ved nye bygninger.

De forundersøkelsene som ble gjennomført av kirurgiblokka var gjort ved at man tok stikkprøver. Når man gikk grundigere til verks og begynte å prosjektere så man at bygningen var bygget i flere trinn, og at det var brukt forskjellige byggeteknikker i ulike deler

av bygningen. Prosjekteringen ble gjort ut fra de forutsetninger at bygningen ikke var bygget bygget i puljer. Ettersom det ved grundige undersøkelser at dette var tilfellet ble man nødt til å prosjektere forskjellig for de ulike delene av bygningen. Dette er et godt eksempel på at det ofte kan bli litt avvik i forhold til det man på forhånd tror. Mange av bygningene som ble revet ville vært vanskelige å utvikle som boligformål, og de fleste av de spurte tror det var riktig å rive så mye som man gjorde på området. Det var trolig riktig å rive de bygningene stod der for å oppfylle det boligkravet som man hadde.

Blant andre utfordringer man stod ovenfor ved utvikling av kirurgiblokka var at fasaden skulle bevares som en funksstil, altså pusset fasade. Samtidig klarte man ikke å opprettholde forskriftene for fasaden når det gjaldt klimakrav og heller ikke energikravet i MOPen, men dette måtte løses. En mulighet ville være å løse klimakravet ved å isolere på innsiden. Dette ville vært det letteste og det rimeligste. Da isolerer man ut med 5cm eller 7cm på innsiden og lager en innvendig gipsvegg. Faglig sett er det feil å isolere på innsiden ettersom man da trekker nullpunktet inn i veggen, og man fort kan få fuktproblemer. Den eneste muligheten for å nå dette kravet var å isolere på utsiden, så man fikk da man en ny fasade. En slik isolering ble tilslutt godkjent av myndighetene. Resultatet var at man isolerte de utvendige veggene med 10 cm isopor. Utenpå denne isoporen ble det lagt på et pussystem. På denne måten klarte man kravene som ble satt i MOPen samtidig som man klarte å beholde det gamle fasadeuttrykket. Man ønsket å beholde de eksisterende vinduene på den ene siden. Man mente at dette var gode glass fra 80-tallet som riktig nok var en 10-12 år, men som fremdeles hadde gode verdier i seg. Det var tre lags glass som holdt godt på lyd, man gjorde den vurderingen at det var en god investering i henhold til MOPen å beholde de vinduene. Det er klart at dette gikk noe på bekostning av en type kvalitet ettersom man ikke har igjen 40 års levetid på vinduene når man alt har brukt dem i 10-12år. I bygningen ble det også et tema at etasjehøyder i dette bygget 350cm på det meste måtte reduseres for å oppnå energikravet ettersom mye av varmen blir liggende for høyt i boenheten. Dette løste man ved å senke taket. På denne måten kunne man også isolere mot støy fra etasjene over.

En av hovedutfordringene når man gikk i gang med kirurgibygningen var at man ikke helt visste hva man ville komme over. Det vil som tidligere beskrevet være vanskelig å skaffe full oversikt både på økonomi og utførelse. Bygningen var bygget i etapper fra 30-tallet og frem til ca 1960. Under krigen var det vanskelig å få tak i gode materialer og det var dårlig sement og lignende. Det er slike risikoer man er nødt til å få avdekket så tidlig som mulig, og dermed økes prosjekteringskostnadene på et slikt bygg sammenliknet med når man setter spaden i

jorda og bygger nytt. Som tidligere beskrevet er det også viktig å få kontroll på brann, isolasjon og lyd. Det står alltid i høysetet, og profesjonelle aktører vil ikke gamble på disse punktene. For å få nok data til å vite om man gjør det på rett og forsvarlig måte blir man nødt til å ta prøver, og kjerneborre i nesten alle kroker og kriker for å se om det er tilstrekkelig med dekker osv. En av utfordringene med kirurgibygget med tanke på lyd var at det lå en del nedstøpte rør i gulvet. Et slikt rør vil være med på å bringe lyd mellom to leiligheter, og man har hatt flere eksempler i ettertid hvor det har vært klager på lyd, og lydsmitte som et resultat av nettopp slike forhold. Utfordringene ved transformasjon går likevel på TEK.

Kostnadskontroll i prosjekter som kirurgibygget vil være vanskelig. Først når man begynner å rive vil det som regel komme noen overraskelser, og ut fra disse må man dirigere for å gjøre tilpasningene billigst mulig. At Thongruppen har en stor teknisk avdeling, og mye erfaringsdata på alt de eier og har rundt om i landet bidrar til at man ofte vet ca hvor risikoen ligger. Det er trolig også på bakgrunn av denne kompetansen man valgte nettopp kirurgibygget.

6.4 Oppsummering

De enkeltbyggene som ble sett på i dette tilfellet var som beskrevet ovenfor Gjenbrukshuset bygget av Selmer Skanska og Kirurgibygningen Utviklet av Thongård AS.

Et godt eksempel på at ting ikke alltid går som planlagt er blant annet avklaringen av hvem som skulle drifte fellesområdene. Som tidligere beskrevet var det i utgangspunktet tenkt at kommunen skulle drifte disse områdene, men de trakk seg før prosjektet var ferdigstilt. Dette førte til at eierne på området måtte drifte fellesområdene til tross for at parken er regulert offentlig friområde. De får imidlertid tilskudd fra kommunen når det gjelder vedlikeholdet, så kostnadene ble på denne måten redusert noe.

MOPen sine krav kom i tillegg til reguleringsbestemmelsene gitt gjennom TEK, og gikk på de fleste områder utenpå TEK ettersom kravene gitt gjennom MOPen på mange måter var strengere en de kravene som var gitt gjennom TEK. Dette førte til at det i større grad ble en lengre liste med krav som måtte gjennomføres som igjen gjorde utfordringene knyttet til utviklingen av området større sammen med risikoen.

Det kom videre frem at man også fra enkelte hold savnet et helhetsbilde når det kom til vern. I prosjektet Pilestredet Park ble det vernet trær, og det kom frem at man også i enkelte miljø undret på hvorfor man ikke i større grad verner miljø i tilknytning til en bygning, og ikke bare

bygninger. Det kom frem at det fra deres ståsted måtte være bedre å verne en bygning med omgivelser rundt, enn en og en bygning her og der.

Produksjonsrisikoen for bygningene var mange. Gjennom undersøkelser ble det avdekket mange kilo kvikksølv i vannlåser, asbest i bygningene osv. Dette var forhold som måtte avklares og utredes grundig før man kunne begynne rivningene og ombyggingen av de ulike bygningene.

Thongård AS som kjøpte kirurgiblokka før MOPen var ferdig fikk på denne måten redusert noe av sin produksjonsrisiko ettersom man da ikke fikk ett like strengt regelverk å forholde seg til når det gjaldt krav i tillegg til TEK.

Markedsrisikoen for utviklingen av kirurgiblokka var i stor grad knyttet til at de var først inne på området. Dette førte igjen til at mens man var i ferd med å ferdigstille kirurgiblokka begynte man rivningen av de andre bygningene rundt på området som igjen førte til at aktuelle kjøpere ville bli boende på en byggeplass de første 5 årene. Salget ble imidlertid en stor suksess, og nesten 100 leiligheter ble solgt allerede første kvelden. Det som kanskje lettet markedsrisikoen noe var at det ikke var noen andre på området som solgte nye leiligheter samtidig. På denne måten ble konkurransen om kundene mindre enn den kunne vært dersom man begynte utviklingen samtidig som de andre utviklerne. Det var imidlertid en utfordring for Thongård AS å finne balansen på vektstanga mellom gjenbruk og nytt. Det kom fram at man valgte å beholde mange av de eksisterende vinduene blant annet. Dette viste seg å bli noe man angret på i ettertid, og ble nevnt som ett av punktene man ville gjort annerledes dersom man skulle gjennomført prosjektet på nytt i dag. Dette ble vel så mye en produksjonsrisiko, og for at ting ikke skulle bli nevnt flere ganger ble de plassert i den kategorien som risikoen tynget mest. I de fleste tilfeller vil det være en utfordring å markedsføre en bygning bestående av gjenbruk og bruk av gamle ting som nytt, men dette ble ikke tilfellet i Pilestredet Park. Noe av årsaken tror de fleste kan skyldes nettopp markedsføringen av området. Prosjektet ble jo nettopp solgt som et gjenvinningsprosjekt.

Når det gjelder reguleringsrisiko er det naturlig å trekke frem etasjehøyden. Det kom ikke direkte frem gjennom intervjuene, men fra PBE kom det frem at det var lite trolig at man ville fått anledning til å bygge nye 15 etasjer dersom man hadde revet bygninger for å bygge nytt. Dette ville utgjort en stor reguleringsrisiko som Thongård AS trolig ønsket å unngå. Dette var trolig i kombinasjon med at bygningen egnet seg godt til ombygging mot andre formål. En annen utfordring man stod ovenfor var den korte fristen man hadde på seg til å ferdigstille

prosjektet. Dette gikk også inn under produksjonsrisikoen i prosjektet ettersom planleggingen ikke fikk så god tid som trolig ville vært nødvendig for å gjennomføre optimalt i henhold til Thongård AS.

Produksjonsrisikoer som man kom inn på under prosjektet var blant annet knyttet til energibruk. Å tilfredsstille moderne energikrav førte til at man måtte etterisolere utsiden av bygninger for å tilfredsstille de nye standardene for isolasjon. Stor kompetanse innad i virksomheten var imidlertid til stor hjelp for å avklare ulike utfordringer på forhånd. Dette vitner om at det er en kunnskapskrevende sektor der de store åpenbart har en fordel ettersom som oftest vil har ett større fagmiljø en de mindre aktørene. Dette ser man også gjennom salgsoversikten til området. Det er godt etablerte aktører som i stor grad kjøpte opp de ulike delene av området.

7. Refleksjoner om Pilestredet Park

I forhold til arbeidet med Reguleringsplan skulle man trolig vært enda mer kritisk til hva man vernet, og hva som ble revet. Patologibygningen er et eksempel på bevarte bygninger som trolig burde vært revet og erstattet med nytt. Bygningen er den eneste som fremdeles eies av Statsbygg, og er regulert for Skole/undervisning. Bygningen er i dag en del av høyskolen i Oslo, og vil også være en del av høyskolen i fremtiden. For kvinneklinikken og øyeklinikken stilte det seg annerledes ettersom disse bygningene hadde en spesiell tilknytning til smittemuren. På bakgrunn av dette valgte Statsbygg på eget initiativ å bevare disse bygningene gjennom sitt forslag til reguleringsplan. For kvinneklinikken og overlegeboligen var det snakk om tradisjonelt vern, mens for øre-, nese-, hals- og mikrobiologibygget valgte man kun å verne fasadene og de ytre verdiene til bygningene. Man vernet ikke bare bygninger ved pilestredet park, men også trær og grønt arealer. Dette var imidlertid ”vern” gjennom kontrakten mellom utbyggerne og Statsbygg. Dersom utbyggerne ødela eller fjernet ett av disse trærne ville de få en et krav på 150.000,-.

Rehabiliterede bygninger bidrar på sin måte til å gi et strøk eller område personlighet. Det er derfor ikke alltid det rent økonomisk lønner seg å bevare bygninger. Isteden er det markedet som kan benyttes som en indikasjon på hvor mye området som helhet tjener på å rehabilitere enkelte bygninger. Markedet vil ofte vurdere vern som positivt for enkelte områder ettersom det bidrar til å opprettholde strøks karakteristikk, og hindre fortetting i området som man ellers vil kunne oppleve i tilfeller der man river og bygger nytt.

Statsbygg valgte å være offensive i forhold til vern, noe som etter enkeltes mening igjen førte til en svært detaljert reguleringsplan for området. Det ble imidlertid fra arkitekter hevdet at reguleringsplanen hadde vært for åpen. Ens oppfatning vil ofte farges ut fra hvor man står, og dette er trolig et godt eksempel på nettopp dette. MOPen førte til mye diskusjoner mellom Selger (Statsbygg) og ulike utbyggere av området ettersom de ulike miljøutfordringene gitt gjennom reguleringsplan og MOP var så detaljerte. Ettersom prestisjen i prosjektet knyttet til miljø var så stort var det en klar linje fra Oslo kommunen og Statsbyggs side at MOPen skulle gjennomføres så langt det lot seg gjøre. Det var i hovedsak MOPen det dreide seg om i disse diskusjonene, og ikke det reguleringstekniske.

Mange av de samme utfordringene med vern som går igjen i bransjen var også et tema ved dette prosjektet, og det ble beskrevet fra Statsbyggs prosjektleder som et vanlig scenario.

”Til å begynne med er ideologene svært opptatt av hva som skal bevares og vernes. Utviklere vil ofte oppleve det som at de har veldig mye de skulle ha sagt, og er i liten grad fokusert på om deres ønsker er gjennomførbare i tillegg til hva som er reelt for området. I kombinasjon med at ideologene er svært aktive i prosjekters oppstartsfasen er praktikerne tilsvarende tilstedeværende. Mot slutten av prosjekter vil man derimot ofte ha en overrepresentasjon av praktikerne i prosjektet.” Prosjektleder Statsbygg.

Dette vil kunne føre til at alt ekstraarbeid i oppstartsfasen ikke kommer til nytte dersom man i prosjektets slutfase velger å se bort fra ulike aspekter som var viktige ved oppstart. Det er derfor viktig at man på et tidlig stadium tar seg tid til å høre på hva både ideologene og praktikerne mener, og i samarbeid jobbe frem en ønsket utvikling av området som er gjennomførbart. Realiteten vil ofte være at det er ideologene som tar ansvaret for vern i en slik prosess uten at dette er underbygget med annen dokumentasjon enn egne erfaringer. Dette klarte man i stor grad å unngå ved utviklingen av Pilestredet Park ettersom man i utgangspunktet hadde satt ett mål for antall leiligheter for området. Vern sto dermed ofte i konflikt med ønsket utnyttelse, og dermed klarte man under reguleringsprosessen å få frem en reguleringsplan som la til rette for å nå disse målene samtidig som man beholdt de bygningene som var viktigst for de antikvariske myndigheter.

Statsbyggs prosjektleder peker videre på et annet eksempel der man støter på utfordringer i vernede områder. Kommunen utlyser arkitektkonkurranse for et område som skal utvikles før reguleringsplan er utarbeidet. Dette fører til at det er stor usikkerhet knyttet til hvordan den endelige planen vil bli. Videre resultat blir at kommunen utarbeider reguleringsplan ut fra de forutsetninger som er lagt av arkitektene i konkurransen. På denne måten blir planen skreddersydd ut fra vinneren av arkitektkonkurransen sitt forslag, noe som igjen fører til stor usikkerhet knyttet til fremtidig ønsker for området. Fremgangsmåten burde isteden etter Statsbyggs prosjektleders syn være

1. Legge føringer for reguleringsplan 2. Utlyse arkitektkonkurranse 3. Lage reguleringsplan.

På denne måten vil man få en mer ryddig prosess med jevnere forutsetninger for alle deltagerne, og man får på en ryddig måte vist områdets potensial.

I forbindelse med utviklingen av området var oppfatningen blant de intervjuede at man burde kunne tenke: hva er målet med vernet? Knyttet opp mot byutvikling bør man i større grad tenke: hva skal vi verne og hvor skal vi verne nettopp dette? Varning er opplagt en hemsko for utvikling i mange tilfelle, men kanskje man skulle vri det til at man sier at bygninger har

sterke verneinteresser, men at man fremdeles sier at det ikke har avgjørende vekt slik at man får inn arkitektforslag som kanskje viser at det går an å bevare tema uten å bevare bygningen slik at man kan få en god utnyttelse av arealet. På denne måten får man virkelig får sett hva som er verneinteressene og hva er alternativet til vern? Man hører jo aldri om alternativene til vern i slike arkitektkonkurranser konkurranser. Istedenfor å ta beslutningen om vern i forkant, var det flere som mente at man burde legge føringer i forkant av prosjekteringen. Det er jo i stor grad totaliteten i dette som er viktig slik mange ser det. Det er klart vi skal verne. Det er klart vi skal ta vare på historien vår, men tenk om man for eksempel på vestbanen hadde klart å ta vare på vestbaneidentiteten på en helt annen måte? Kanskje man skulle integrere enkelte deler bedre for å fortelle litt om den historien som ligger der. Det er så mange måter å gjøre det på. Vern er åpenbart blitt en maktkamp der det i enkelte tilfeller kan oppleves som om at det er mest fokus på hvem som vinner maktkampen fremfor resultatet av verneprosessen. Dette er imidlertid ikke tilfellet ved utviklingen av Pilestredet Park der data viser at det i dette tilfellet var snakk om en fleksibel og pragmatisk tilnærming til vern.

Mange vil kanskje kunne påstå at fokuset på seierherrer har blitt litt klassisk i en slik sammenheng. Det kan oppfattes som om at det viktigste er å vinne frem sitt syn, istedenfor å se på totaliteten. Det er selvfølgelig mange ulike hensyn som skal tas, og det skal man respektere, men mange synes verneinteressene har blitt for sektororientert. Historien er jo ikke nødvendigvis slik at man skal kunne lese den presis ut hva som var. Skal vi bo i gammer hele veien for å vise hvordan de var? Det er fint og kanskje også viktig å vite hvordan en gamle så ut, men er det riktig å tvinge folk til å bo i gammer? Det er viktig at man ikke verner seg til stagnasjon, men isteden gjør avveininger mot hva som er gjennomførbart også for utviklerne slik at vern kan bli en plattform å stå på fremfor en klam hånd rundt foten. Hvorfor verner man? Hva er formålet med vernet?

Det er dette som er viktig å kartlegge på forhånd, og det er dette flere av utviklerne som mente man klarte å gjøre på en tilfredsstillende måte i prosjektet Pilestredet Park! Man har klart å flytte fokuset bort fra hvem som fikk gjennomslag for sitt syn, og isteden fokusere på at man skulle oppnå målet om det forhåndsbestemte antall boliger som var vedtatt. Dette bidro til å få det antall boliger man hadde beregnet for området på forhånd.

Statsbygg solgte all risiko samtidig som de klarte å bli sittende igjen med mye ”makt” over området gjennom MOP. MOPen ble samtidig utformet slik at dersom den ikke ble fulgt opp var det i stor grad kommunen som satt med oppfølgingen. På denne måten ble de sittende i førersetet ”gratis”. Ettersom Statsbygg regulerte området på forhånd gjorde man det også

mindre risikofylt for kjøperne ettersom det allerede var klargjort hva som var mulighetene på de ulike feltene. Det var også klargjort på forhånd hvilke bygninger som var helt eller delvis vernet. Statsbygg gjorde imidlertid noe litt uvanlig ved utviklingen av Pilestredet Park. Man vernet enkelte trær og en park. Dette gjorde man for å bevare de gamle trærne som var på området, og samtidig unngå at man fjernet de i tilknytning til byggeprosessen på området å plantet nye trær. De gjorde det videre klart at dersom man ødela trær ville man få en bot på 150 000 kroner pr. stykk. Dette var en bot som var stor nok til at det ikke ble noe tema for utbyggerne å fjerne trærne.

Etter at reguleringsplanen var klar, og MOPen var ferdig utviklet begynte Statsbygg gradvis å selge området. Feltene ble solgt over tid, og dette bidro til å redusere risikoen for at det ville komme for mange boliger inn på markedet samtidig. Dette gjorde også at det ble mindre konkurranse om kundene mellom utbyggerne enn det kunne blitt. Grunnet det som kan virke som kalde føtter fra politikernes side ble kirurgiblokka solgt før MOPen var ferdig, som førte til endra mindre reguleringsrisiko for Thongård AS enn hva som var tilfellet for de andre utviklerne. Thongård AS hadde imidlertid en høyere produksjonsrisiko ettersom de måtte være med å planlegge infrastruktur som skulle passe for andre potensielle kjøpere av de andre feltene senere. Dette er en jobb flere mener Statsbygg burde gjort før området ble solgt. Denne risikoen ble imidlertid ikke så stor som den kunne vært ettersom Thongruppen besitter stor kompetanse på området. Hadde det derimot vært et mindre selskap kan det tenkes at resultatet ville blitt noe helt annet, og trolig ville heller aldri kirurgiblokka blitt solgt så tidlig som det ble heller.

En av hovedutfordringene man stod ovenfor på området var energikravene utbyggerne ble pålagt. Dette var spesielt vanskelig ved de bygningene som var helt eller delvis vernet. For Thongård AS var dette ikke en like stor utfordring ettersom man ikke var omfattet av de strenge kravene gitt gjennom MOPen. De valgte imidlertid å forsøke å gjennomføre MOPen så langt det lot seg gjøre likevel, noe som førte til at man måtte etterisolere bygningen. man fikk gjennomslag for sitt behov for å etterisolere bygningens yttervegger fra kommunen, og klarte på den måten likevel å oppnå energikravet som var beskrevet gjennom MOP. Dette kunne utgjort en stor regulerings og produksjonsrisiko for Thongård AS dersom de hadde vært omfattet av MOP.

Utviklingen av området var en suksess, og den første dagen solgte Thongård AS mellom 80 og 90 leiligheter. Områdes eiendomspriser ligger noe over prisene rundt, som igjen forteller litt om den merkevaren man har klart å skape for Pilestredet Park. Gjennom det enorme fokuset på gjenbruk klarte man også å gi området en identitet som tidligere ikke hadde vært like kjent i markedet. Gjennom dette fokuset ble det også enklere for aktører som Thongård AS å selge kirurgiblokka som et gjenbruksprosjekt, og på denne måten ta ut tilnærmet samme pris som om at man hadde revet og bygget nytt. Gjennom å bygge om kirurgiblokka fremfor å rive reduserte man også reguleringsrisikoen. Det har kommet frem at man trolig ikke ville få godkjent å bygge nye 15 etasjer på området. Dette ville utgjøre en stor risiko for en enkelt aktør ettersom man mest trolig har lagt til grunn i sine beregninger at man skulle ha arealer beregnet ut fra en 15 etasjes bygning, og ikke ett 7 til 8 etasjers bygg.

Området var som tidligere beskrevet et foregangsprosjekt med mye prestisje. Det var derfor mindre sannsynlig at Statsbygg ville vike på sine krav ovenfor utbyggerne enn hva som ville vært tilfellet ved utviklingen av et tilsvarende område uten gjenbruksfokus. Man sendte også ut signaler om at vedtatte ting ikke var der for å diskuteres om. Selvfølgelig så man at aktørene "strakk strikken" så langt det lot seg gjøre, men samtidig gikk de ikke over streken. Så lenge aktørene oppfylte MOPen og de krav som var gitt la man seg ikke opp i hvordan aktørene skulle løse disse utfordringene. Man sa imidlertid at dersom det var krav som gikk ut over utviklerne var dette selvfølgelig noe man gjennom samtaler kunne komme frem til løsninger som begge parter kunne leve med.

8. Konklusjon

Det vil ved alle typer eiendomsutvikling enten det er snakk om vernede/bevarte bygninger eller nye bygg være ulike grader av risiko som vil spille inn på de beslutninger som fattes.

Det som skiller gode og dårlige prosjekter er hvordan man forholder seg til risikoen, og hvordan man arbeider for å redusere denne risikoen til et nivå man tåler. Prosjektet Pilestredet Park er et godt eksempel på at mye ble gjort riktig for å redusere risiko.

Det ble i oppgaven sett på hvordan man gjennomførte prosjektet Pilestredet Park med utgangspunkt i de fire risikotypene. Ut fra disse har det vært mulig å se på de ulike typer risiko man har stått ovenfor, og hvordan ulike beslutninger har påvirket risikoen i positiv eller negativ forstand.

Når det gjelder reguleringsrisiko ble den i store trekk avklart på forhånd for de fleste utviklerne med unntak av Thongård AS, ettersom de kjøpte sitt område før både reguleringsplan og MOP var utarbeidet. For området som helhet førte dette til at reguleringsrisikoen gikk betraktelig ned ettersom det på forhånd var avklart hvilke bygg som var vernet gjennom reguleringsplanen. Gjennom reguleringsplanen var også bestemmelser knyttet til utnyttelses grader mv. var avklart. For Thongård AS var det derimot annerledes, og dermed kan man også si at risikoen deres knyttet til prosjektet var høyere. At MOPen ikke var en del av kontrakten bidro på sin side til å redusere noe av produksjonsrisikoen. På denne måten kan man si at det gikk litt opp i opp for Thongård AS når det kommer til risiko i forholdt til aktørene som kom senere inn. Friheten Thongård AS hadde i forhold til MOP viste seg å bli svært gunstig ettersom man kunne velge å ikke følge kravene gitt gjennom MOP der man mente det ville bli for kostbart. Thongård valgte på eget initiativ å følge MOPen så langt det lot seg gjøre, og så lenge tiltakene ikke var byggteknisk ugunstige eller kostbare.

Gjennom dokumenter og intervjuer har det også kommet frem at det var en svært fleksibel prosess med hensyn til hva som ble vernet. Gjennom samtaler med kildene var det allment oppfattet at vernet lå på et akseptabelt nivå. Dette viser at Statsbygg ved å regulere området på forhånd har klart å få til en helhetlig vurdering som det kan tenkes ville være vanskelig å få gjennomført dersom området ble solgt før reguleringsplanen var utarbeidet. Dette har også vært en viktig faktor bak reduksjonen i risikoen for utviklerne som kjøpte de ulike områdene med hensyn til blant annet reguleringsrisiko.

Markedsrisikoen vil alltid være til stede, men kan likevel reduseres ved hjelp av god planlegging. Statsbygg utarbeidet en fremdriftsplan for området som i store trekk tok utgangspunkt i at området skulle avhendes over tid. Thongård AS var de første inn på området og for dem betød dette at det var færre boliger for kundene å konkurrere om, som igjen øket sannsynligheten for å få solgt raskt til den på forhånd fastsatte prisen. De andre utviklerne opplevde også at man fikk solgt raskt, og noe av grunnen som ble trukket frem av Thongård AS sin prosjektleder var nettopp det at ikke alle leilighetene stod ferdig samtidig. Det hjalp også på markedsrisikoen i positiv forstand at utviklingen av området som helhet ble svært sett på som et gjenbruksprosjekt med mye prestisje knyttet til energikrav og lignende. Dette førte til mye god media omtale for området som også vil påvirke markedsrisikoen.

Produksjonsrisikoen vil være svært individuell selskaper imellom, og går på både kompetanse til å avdekke utfordringer en tidlig fase i tilfeller der bygninger er verneverdig eller ikke. For de bygningene som ikke var verneverdige lå risikoen i fundamentet dersom man valgte å rive og bygge nytt, og i bygningskroppen dersom man valgte å bevare og bygge om. For kirurgibygget, eiet av Thongård AS lå produksjonsrisikoen i utfordringene med å avdekke bygningstekniske svakheter, og utbedre disse ettersom man skulle bygge om bygningen. Det kom her frem at med den høye kompetansen som Thongruppen har på området førte til at man i større grad klarte å avdekke forhold som måtte utbedres på forhånd, og at man på denne måten klarte å redusere noe av produksjonskostnadene. Miljøoppfølgingsprogrammet som utdypet bestemmelser i reguleringsplanen bidro på sin side til å øke produksjonsrisikoen spesielt i de tilfellene der man skulle transformere bygninger til nye formål. Dette ble ikke tilfellet for Thongruppen med kirurgibygningen ettersom de ikke var omfattet av miljøoppfølgingsprogrammet. Deres tidlige inntreden gav dem friheten til å la være å følge miljøoppfølgingsprogrammet i de tilfeller de anså bestemmelsene som for byggeteknisk ugunstige eller kostbare. Dette betød igjen at Thongård AS hadde betydelig lavere produksjonsrisiko enn de som kom senere som var omfattet av miljøoppfølgingsprogrammet gjennom kjøpskontrakten.

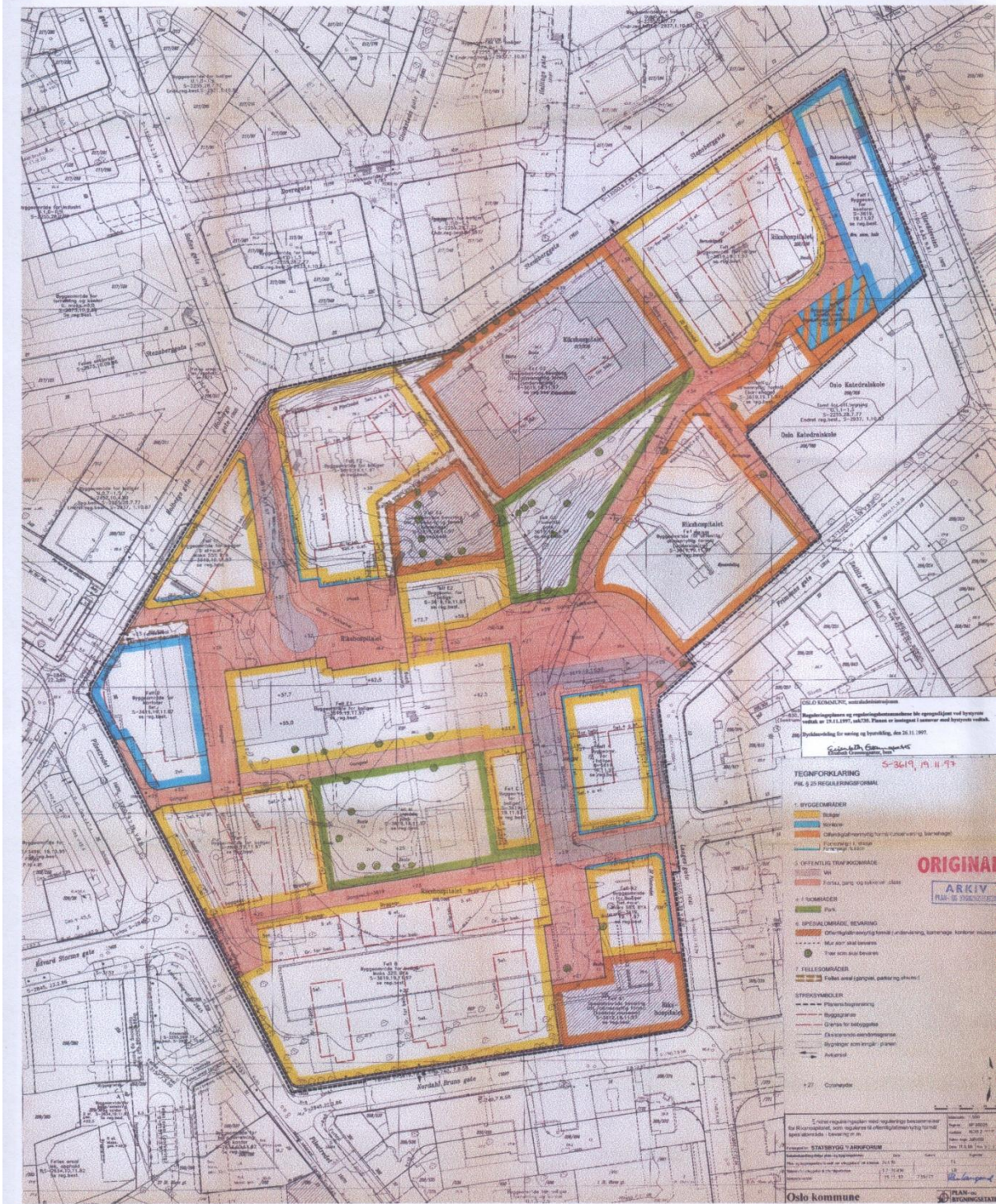
Det vil alltid være risiko involvert når det er snakk om eiendomsutvikling, men som man kan se gjennom denne teksten finnes det gode eksempler på hvordan denne risikoen kan reduseres slik at den ikke blir større enn nødvendig. Et godt eksempel på dette er Statsbyggs utarbeidelse av reguleringsplan, miljøoppfølgingsprogram og fremdriftsplan for salg av de ulike feltene på området før de solgte. Bakgrunnen for fremdriftsplanen var ikke hovedsakelig reduksjon av risiko for kjøperne, men å få en god styring av det store området

som skulle utvikles. Miljøoppfølgingsprogrammet ble også et styringsverktøy for Statsbygg som tillot dem å styre prosjektet i den retning man ønsket. Ettersom miljøoppfølgingsprogrammet ble en del av kontraktsgrunnlaget kan man på mange måter si at Statsbygg solgte all risiko samtidig som de ble sittende igjen med mye ”makt”!

Det er tydelig at bred kompetanse er viktig når man skal beslutte om man skal bygge om en bygning eller bygge nytt. Ettersom mange viktige forhold knyttet til blant annet vern og utnyttelsesgrader var avklart på forhånd ble det mulig for mindre utviklere å være med på å utvikle mindre deler av området. Det kom gjennom dokumentstudiene frem at det store flertallet av utviklerne var godt etablerte selskaper med mye kapital. Dette viser også at det generelt er en kunnskapskrevende bransje som er svært kapital krevende, og resultatet blir at de mindre utviklerselskapene over tid må bygge seg opp med både sterk kompetanse og god tilgang på kapital for å kunne være med å konkurrere om ulike felter.

Det kommer frem gjennom teksten at det var lite som ble vernet på området. Selvfølgelig er historie viktig selv om man ikke kan verne hele historien. Gjør man dette vil man kunne oppleve at historien blir en klamp om foten vår, og ikke en plattform å stå på. Ved utviklingen av Pilestredet Park har man klart å bygge en plattform å stå på, fremfor en klamp om den fremtidige foten i området Pilestredet.

Vedlegg 1 Reguleringskart



Kart 3: Reguleringsplan S-3619

Vedlegg 2. Reguleringsplan S-3619

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 32,

NY UTVIKLING AV DET GAMLE RIKSHOSPITALOMRÅDET.

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde for forretning
- Byggeområde for kontorer
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (undervisning, barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang-og sykkelvei, plass)
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum)
- Fellesområde (gangvei, kjøreatkomst, parkering)

§ 3

Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, felt A2, B, C, E1/E2,

F1, F2, H, K og L

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Der det er vist byggegrense skal fasade legges i byggegrense. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade legges i reguleringslinje mot gate. Mindre avvik fra byggegrense og grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode helhetsløsninger. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra fasade fra 2. etasje og opp.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Overetasjer skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 60 grader fra hovedgesims.

Det kreves følgende leilighets sammensetning:

Maksimum 30 % 2-romsleiligheter, minimum 70 % 3-romsleiligheter eller mer hvorav minimum 30 % 4-roms eller mer. Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innen hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan det innpasses inntil 150 studenthybler.

Der det på plankartet er vist forretning i 1. etasje i boligfelt tillates strøks-betjenende forretning og service. Hver enkelt forretning kan ha en størrelse på inntil 1.000 m². Atkomst for publikum og varelevering skal kun skje fra fasade mot offentlig trafikkområde.

I felt A2 tillates det innredet lokaler for museum i 1. etasje.

I felt E1, vestfløyene, tillates det innredet undervisningslokaler i inntil 4 etasjer, underetasjer medregnet. I felt E2 tillates det innredet undervisningslokaler til og med 7. etasje.

Som vilkår for byggetillatelse for felt B skal det tinglyses rett for beboere i felt L til bruk av oppholdsareal i felt B.

For de ubebygde arealene skal det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vises bruken av arealene inkludert lekeplasser og å ivareta barn og unges interesser. Det skal legges vesentlig vekt på barns lekemuligheter på ulike årstider, og samhandling mellom voksne, unge og barn. Der det ikke kan tilfredsstillende 25 % av boligens bruksareal innenfor det enkelte felt, skal det kompletteres med sambruk i et nærliggende felt.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 4

Byggeområde for kontorer, felt D og I

I felt D skal ny bebyggelse oppføres med fasade i byggegrense og i reguleringslinje mot gate innenfor etasjetall og gesimshøyder som vist på planen. Enkelte etasjer tillates tatt i bruk til undervisningsformål hvor det ligger til rette for dette.

§ 5

Byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (undervisning), felt J

Eksisterende bebyggelse tillates ombygd med vekt på bevaring av gatefasader og bygningens hovedstruktur. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grense for bebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelsen innenfor felt J samlet utgjør en arkitektonisk helhetlig løsning.

Det tillates innpasset museum.

§ 6

Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass)

Trafikkområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også inkluderer friområdene og fellesområdene.

Gjennom området, fra Sofies gate til Langes gate, skal det opparbeides gang-/sykkelvei, i prinsippet slik plankartet viser. Mindre justeringer av traséen kan tillates. Det skal legges vekt på en myk linjeføring.

Det tillates kjøreatkomst via gang/sykkelvei for felt A1 fra nord, felt C fra samme sted og for felt I fra Stensberggata.

§ 7

Friområde, park, felt G1 og M og fellesområder

Friområdene skal opparbeides etter en samlet utomhusplan som også omfatter offentlige trafikkområder og fellesområder. Planen skal redegjøre for terrengbehandling, vegetasjon, overflater og møblering inkl. skilt og belysning.

De offentlige arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Felles areal (kjøreatkomst, parkering) fra Holbergs gate er atkomst til parkering under terreng, og skal være felles for feltene D, E1, F1 og F2.

Felles areal (gangvei) fra Stensberggata skal være felles for feltene F2, F3, G1 og G2.

Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 8

Spesialområde bevaring, mur, offentlig / allmennyttig formål (undervisning, barnehage, kontorer, museum) felt A1, G2 og F3

Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare.

Muren tillates gjennombrudt på steder hvor ny atkomst for gang- og kjøretrafikk er angitt på planen. Åpninger skal tilpasses murens struktur og arkitektoniske utforming.

Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Bygning i felt G2 tillates tilbygd mot gårdsrommet, innenfor grense for bebyggelse. Tilbygg skal sammen med eksisterende bygning utgjøre en arkitektonisk helhetlig løsning. Gårdsrom tillates underbygd.

Det tillates innpasset museum i felt G2.

§ 9

Útnyttelse, byggevolumer

Maks tillatte byggevolumer er angitt med byggegrense, grense for bebyggelse, etasjetall og gesimshøyder.

Bebyggelse som inngår i planen er vist på reguleringskartet. Dersom denne bebyggelsen må rives pga brann e.l. tillates ny bebyggelse oppført innenfor samme volumavgrensning.

§ 10

Støy, luftkvalitet

Krav til sikring mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Likeledes skal luftkvaliteten tilfredsstilles i henhold til krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklimate skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Det må redegjøres for tiltak samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.

§ 11

Parkering

Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg innenfor gjeldende parkeringsnormer som følger:

Boliger:		Kontor	1,5 pr. 1000 m ²
- 2 rom	0,7	Skole	2 pr. 1000 m ²
- 3 "	0,9	Forretning	2 pr. 1000 m ²
- 4 " eller mer	1,0		
- Studenthybler	0,2		

Atkomst til parkeringsanleggene skal skje som vist med piler på planen.

Det kan tillates innpasset garasjeanlegg for nabobebyggelse.

Det skal avsettes tilstrekkelig parkering for bevegelseshemmede.

Det skal avsettes sykkelparkering i området i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

§12

Fellesbestemmelser

Trær som er vist på plankartet skal tas vare på.

Mot Pilestredet og Nordahl Bruns gate skal det som vilkår for byggetillatelse kreves plantet en ny trekke på innsiden av muren. Mot Stensberggata på felt H skal det med samme vilkår også plantes en ny trekke.

Grenselinjer vist på planen mellom samme etasjeantall fanges opp av terrengforskjeller.

Forskrift om avfallsplan som er vedtatt av bystyret 30.11.94 skal følges opp med tanke på krav til håndtering av avfall som omfatter ombruk, gjenvinning og forbrenning.

*** SLUTT PÅ S-3619 ***

Kilder

- Adams, D., Leishman, C. & Moore, C. (2009). Why not build faster? Explaining the speed at which British housebuilders develop new homes for owner occupation. *Town Planning Review* (80.3): 291-314.
- Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005). *Markedsstyrt boligbygging i Oslo-regionen i Barlindhaug R(red): Storbyens boligmarked: drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian Academic Press. 264 s.
- Department for Communities and Local Government. (2009). *Brownfield Development*. Tilgjengelig fra: [http://www.politics.co.uk/briefings-guides/issue-briefs/housing-and-planning/brownfield-development-\\$366654.htm](http://www.politics.co.uk/briefings-guides/issue-briefs/housing-and-planning/brownfield-development-$366654.htm).
- Douglas, J. (2002). *Building adaptation*. Oxford: Butterworth Heinemann. XXVI, 545 s.
- Holme, J. (2004). *Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse*. Økokrims skriftserie. Oslo: Økokrim. 2 b. s.
- Magnussen, K. (2009). *Samfunnsøkonomi og verneverdige bygninger* [Presentasjon]: SWECO Norge.
- Nærings Eiendom AS. (2006). *Transformasjon og forskriftskrav*: Ne.no. Tilgjengelig fra: <http://ne.no/20062>.
- Prosjektleder i Statsbygg. (2010).
- Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (red.). (2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: [ervert, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling]*. Oslo: Senter for eiendomsfag. 228 s.
- Statens Kartverk. (2010).
- Statsbygg. (2008). *Utvikling av Pilestredet Park* [Ferdigmelding nr. 678/2008]. Statsbygg.
- TechnoConsult. (1999). *Miljøoppfølgingsprogram for Pilestredet Park*: Statsbygg.
- Tollefsen, T., Cervenka, Z., Moss, L., Munthe-Kaas, E. & Strøm, A. (1998). *Fra sykehus til sunne hus*. Byøkologisk program for Pilestredet Park: Statsbygg og Oslo kommune.