



## Forord

Denne masteroppgaven er utarbeidet i forbindelse med avslutningen på masterstudiet i Eiendomsutvikling ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU) på Ås. Oppgaven er gjennomført av to studenter våren 2016 og utgjør 30 studiepoeng for hver av studentene. Begge studentene har bakgrunn fra en bachelorgrad i Business Management i Edinburgh, Skottland.

Vi hadde før oppgavestart et ønske om at vi i løpet av arbeidet med denne masteroppgaven ville komme i kontakt med ulike aktører innen bransjen. Dette ønsket ble derfor sterkt vektlagt ved valg av tema. Videre hadde vi også et mål om å tilegne oss ny kunnskap utover det vi har lært i løpet av de siste to årene på NMBU. Valget falt på transformasjon av vernet bebyggelse, et tema som både er og ikke minst vil bli enda mer aktuelt i årene som kommer.

Arbeidet med denne oppgaven har til tider vært hektisk, men også vært svært lærerikt, og vi sitter igjen med en rekke nye erfaringer. Denne masteroppgaven markerer slutten på en lang studietid for begge studentene, og vi ser nå frem til å tre inn i arbeidslivet.

Vi vil benytte anledningen til å takke vår veileder Håvard Steinsholt ved NMBU for god veiledning med inspirerende samtaler og konstruktive tilbakemeldinger. Vi vil også takke de seks representantene fra utviklerfirmaene som stilte opp til intervjuer, samt Byantikvaren i Oslo som tok seg tid til et møte med oss. Sist, men ikke minst vil vi takke hverandre for et godt samarbeid.

Ås, 18. mai 2016

  
Christian Myklebost

  
Jeppe Wiken Bergan

## **Sammendrag**

Denne masteroppgaven omhandler risiko i transformasjonsprosjekter. Mer spesifikt har vi hatt et ønske om å undersøke hvordan eiendomsutviklere opplever risiko ved transformasjon av vernet bebyggelse, hvordan dette har blitt håndtert og om utvikler har hatt noen klar strategi ved å bevare bebyggelsen.

Oslo opplever i dag en sterk befolkningsvekst, og det er forventet at befolkningen vil øke med 160 000 frem mot 2030 (Oslo kommune, 2016). En slik vekst skaper et sterkt press på eiendomsmarkedet, og stiller høye krav til arealeffektivitet. Mangel på ledige tomter fører til at eiendomsutviklere må se etter andre muligheter for å fortette i den eksisterende byen, som for eksempel å transformere eldre bebyggelse som ikke lenger egner seg til dagens bruk. Utviklere som ønsker å transformere eldre bebyggelse vil kunne møte på en rekke utfordringer i forbindelse med transformasjonen og eventuelle vernehensyn på bebyggelsen.

I vårt arbeid har vi benyttet relevant teori for å skape et fundament i oppgaven. Videre har vi i empirien gjennomført et case studie der vi har undersøkt seks ulike prosjekter hvor vernet bebyggelse har blitt transformert. Vi har undersøkt risiko i slike prosjekter nærmere ved å kategorisere risiko etter Barlindhaug og Nordahl (2005) sine fire risikokategorier; regulerings-, produksjons-, markeds- og finansieringsrisiko. Vi har i denne oppgaven kommet frem til følgende resultater:

Reguleringsrisikoen ble av utviklerne ansett som relativt lav. Den største risikoen i reguleringen var i utgangspunktet knyttet til den endelige planen med utnyttelsesgrad og formål. Det var også utfordringer som fulgte av vernevedtaket på eiendommene i forbindelse med hva de kunne endre og hva som måtte bevares. For å redusere og håndtere denne risikoen blir et tett og godt samarbeid med Byantikvar og planmyndigheter trukket frem.

Produksjonsrisikoen ble generelt ansett som den kategorien med høyest risiko av utviklerne. I intervjuprosessen har vi avdekket en rekke utfordringer som

kan oppstå i produksjonsfasen, og mye kan tyde på at det er veldig individuelt hvilke risikoer som oppstår i de ulike prosjektene. For å håndtere risiko benytter mange seg av totalentreprise, for på denne måten å kunne overføre noe av produksjonsrisikoen til entreprenøren.

I intervjuene har det kommet frem at finansieringsrisikoen er svært avhengig av markedsrisikoen. I begge disse risikokategoriene dreier mye seg om å få solgt eller leiet ut eiendommen før byggestart. Dette forenkler prosessen med å skaffe byggelån ved at bankens risiko blir redusert, samt at markedsrisikoen blir redusert ved at sluttbruker har forpliktet seg til kjøp eller leie av den ferdig utviklede eiendommen. Det har også vist seg at bevaringshensynet har liten påvirkning på både markeds- og finansieringsrisikoen. Det kan derfor konkluderes med at verken banken eller sluttbrukerne har store betenkeligheter ved å finansiere eller etablere seg i vernet bebyggelse.

I forbindelse med strategi har det vist seg at det er stor forskjell på hvorvidt utviklerne har hatt noen klar strategi rundt det å bevare bebyggelsen. Det vi har sett er at strategi er svært avhengig av utviklers tilnærming og mål med prosjektet. De utviklerne som har hatt en tydelig strategi gjennom hele prosessen mener imidlertid at dette har vært med på å tilføre området mye ved at det skapes en identitet for området og en visuell variasjon for de som oppholder seg der.

## **Abstract**

The subject of this master thesis is risk in transformation projects. We have had a desire to examine how real estate developers are experiencing risk in projects where formally preserved buildings are transformed, how this risk has been handled and whether the developer had a clear strategy by preserving the buildings.

Oslo is experiencing a strong population growth, and it is expected that the population will increase by 160 000 by 2030 (Oslo kommune, 2016). Such growth creates a strong pressure on the real estate market and high requirements for space efficiency. Lack of available land means that property developers have to look for other opportunities to densify the existing city, by transforming older buildings that are no longer suitable for today's use. Real estate developers who want to transform older buildings may encounter a number of challenges associated with the regulations of preservation.

To create a theoretical foundation, we have used relevant theoretical material found in past master thesis, books, Internet articles and reports. We have used a case study to examine six different projects where formally preserved buildings have been transformed. We have examined the risk in such projects closer by categorizing the risk into Barlindhaug and Nordahls (2005) four categories; regulatory, production, marketing and funding risk. We have in this master thesis reached the following conclusions:

Regulatory risk was by real estate developers considered quite low. Most of the risk in the regulating process was related to the final regulation plan with degree of utilization and the allowed use of the building. There were also a number of challenges regarding the regulations of preservation associated with what could be changed and what needed to be preserved. Developers emphasized a close cooperation with planning authorities and preservation authorities to reduce and manage this risk.

Production risk was generally regarded as the category with the highest risk for the real estate developers. In the interview process, we identified a number

of challenges that may arise during the production process, and we discovered that the risks arising in the various projects are very individual. Many of the real estate developers used turnkey contracts to manage and reduce their own production risk.

In the interviews, it has emerged that the funding risk is highly dependent on market risk. Obtaining a selling or leasing contract for the property prior to construction can reduce risk in both these categories. This simplifies the process of obtaining construction loans from the bank as their risk is reduced, and the market risk is reduced as the end user has committed to purchase or lease the developed property. These studies have also shown that preservation considerations have little impact on both market and funding risk. It can therefore be concluded that neither the bank nor the end users have a serious concern by funding or establishing themselves in preservation-worthy buildings.

Regarding strategy these studies has shown that there is a big difference in whether the developers had a clear strategy by preserving the buildings. What we have seen is that strategy is highly dependent on the developer's approach to and goals for the project. The developers who have had a clear strategy throughout the process, argue that this has helped increase the value of the area by creating identity and visual variation.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b>	<b>1</b>
<b>SAMMENDRAG</b>	<b>2</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>4</b>
<b>1. INNLEDNING</b>	<b>8</b>
<b>1.1. AVGRENSNINGER</b>	<b>8</b>
<b>1.2. AKTUALITET</b>	<b>9</b>
<b>1.3. PROBLEMSTILLING</b>	<b>12</b>
1.3.1. UNDERPROBLEMSTILLINGER	12
<b>1.4. OPPGAVENS OPPBYGNING</b>	<b>13</b>
<b>1.5. METODE</b>	<b>14</b>
<b>2. TEORI</b>	<b>18</b>
<b>2.1. EIENDOMSUTVIKLING</b>	<b>18</b>
2.1.1. PROSESSEN OG AKTØRENE	19
2.1.2. TRANSFORMASJON	20
2.1.3. ENTREPRISEFORMER	22
<b>2.2. RISIKO</b>	<b>24</b>
2.2.1. REGULERINGSRISIKO	24
2.2.2. PRODUKSJONSRIKIKO	26
2.2.3. MARKEDSRISIKO	28
2.2.4. FINANSIERINGSRISIKO	29
<b>3. FORVALTNINGSMESSIGE RAMMER</b>	<b>31</b>
<b>3.1. LOVVERKET</b>	<b>31</b>
<b>3.2. FREDNING, VERN OG BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE</b>	<b>32</b>
3.2.1. FREDEDE BYGNINGER	34
3.2.2. VERNEDE BYGNINGER	35
3.2.3. BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER	35
<b>4. EMPIRI</b>	<b>36</b>
<b>4.1. LILLEBORG</b>	<b>37</b>
4.1.1. OM PROSJEKTET	37
4.1.2. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-3727)	40
4.1.3. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	40
4.1.4. INTERVJU MED ANDRÉ PLACHT	41
4.1.5. MUNTLLG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	47
4.1.6. SAMMENDRAG	47
<b>4.2. VULKAN</b>	<b>49</b>
4.2.1. OM PROSJEKTET	49
4.2.2. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-4268)	52
4.2.3. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	52
4.2.4. INTERVJU MED SVERRE LANDMARK	53
4.2.5. MUNTLLG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	59
4.2.6. SAMMENDRAG	59
<b>4.3. QUADRATUREN</b>	<b>61</b>
4.3.1. OM PROSJEKTET	61
4.3.2. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-4012)	64
4.3.3. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	64
4.3.4. INTERVJU MED JØRN GRINI	65
4.3.5. MUNTLLG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	70

4.3.6. SAMMENDRAG	70
<b>4.4. NEDRE GATE 5 - 7</b>	<b>72</b>
4.4.1. OM PROSJEKTET	72
4.4.2. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-2546)	75
4.4.3. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	75
4.4.4. INTERVJU MED LARS ANDREAS HELLEBUST	75
4.4.5. MUNTIG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	79
4.4.6. SAMMENDRAG	80
<b>4.5. KUNSTHØGSKOLEN</b>	<b>82</b>
4.5.1. OM PROSJEKTET	82
4.5.2. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-3851)	85
4.5.3. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	85
4.5.4. INTERVJU MED OLE CHRISTIAN JENSEN	86
4.5.5. MUNTIG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	90
4.5.6. SAMMENDRAG	90
<b>4.6. GRÜNERLØKKA STUDENTHUS</b>	<b>92</b>
4.6.1. OM PROSJEKTET	92
4.6.2. BYANTIKVARENS VURDERING AV BEVARINGSVERDI	94
4.6.3. REGULERINGSPLANENS BEVARINGSHENSYN (REG. PLAN S-3365 OG S-4676)	94
4.6.4. INTERVJU MED ØISTEIN MYHRVOLD	95
4.6.5. MUNTIG UTTALELSE FRA BYANTIKVAREN (WILBERG, 2016)	100
4.6.6. SAMMENDRAG	100
<b>5. DRØFTENDE OPPSUMMERING OG KONKLUSJON</b>	<b>102</b>
<b>5.1. DRØFTENDE OPPSUMMERING</b>	<b>102</b>
<b>5.2. KONKLUSJON</b>	<b>112</b>
<b>ØVRIGE REFLEKSJONER</b>	<b>115</b>
<b>KILDELISTE</b>	<b>116</b>
<b>FIGURLISTE</b>	<b>122</b>
<b>VEDLEGG</b>	<b>126</b>



## **1. Innledning**

I denne oppgaven ønsker vi å se nærmere på risikoer forbundet med transformasjonsprosjekter. Vi ønsker å se på prosjekter der eiendomsutvikleren har vært pålagt å bevare eldre bebyggelse. I denne oppgaven vil vi derfor fokusere på transformasjon av områder der hele eller deler av eldre bebyggelse har blitt bevart. Denne oppgaven vil forsøke å identifisere risikofaktorer sett fra en eiendomsutviklers perspektiv, i tillegg til å se på hvordan denne risikoen ble håndtert og eventuelle strategier ved å bevare bebyggelsen.

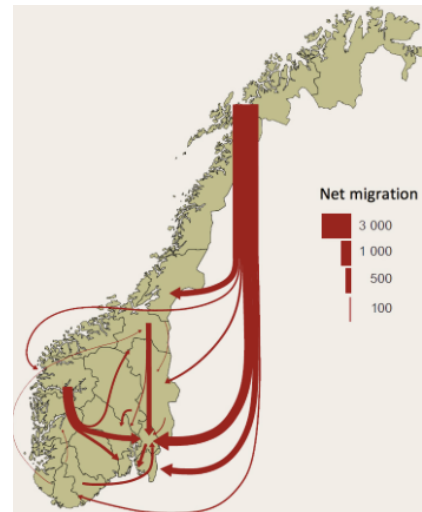
Vi vil i denne oppgaven benytte oss av begrepet vernet bebyggelse som er ensbetydende med regulert til bevaring eller vernet etter Plan- og bygningsloven (PBL). Vi har erfart at det generelt i bransjen er noe forvirring rundt denne begrepsbruken, men vi har valgt å forholde oss til vernet bebyggelse da dette er det som blir benyttet av riksantikvaren, noe vi også har fått bekreftet at er riktig begrepsbruk fra Byantikvaren i Oslo, Janne Wilberg.

### **1.1. Avgrensninger**

For å gjøre denne oppgaven mer håndterbar har vi måttet gjøre en rekke avgrensninger. Vi har valgt å geografisk avgrense oppgaven til å gjelde transformasjonsprosjekter i Oslo området. Videre har vi også valgt å se på risiko ut ifra en eiendomsutviklers perspektiv, og har derfor kun intervjuet representanter fra de ulike eiendomsselskapene som har stått som ansvarlige for prosjektet. Vi har avgrenset oppgaven til å gjelde prosjekter der hele eller deler av bebyggelsen er formelt vernet, og vi har derfor i større utviklingsområder kun forholdt oss til de bygningene som har et formelt vern. I intervjuprosessen har vi i utgangspunktet forholdt oss til negativ risiko i form av utfordringer som har oppstått underveis i prosjektet, men vi har ikke utelukket positive utfall der dette er blitt nevnt. Vi har også valgt å fokusere på prosjekter som har gjennomgått en større transformasjon og bruksendring. Vi har i denne oppgaven valgt å ikke gå spesifikt inn på økonomien i prosjektene som er undersøkt.

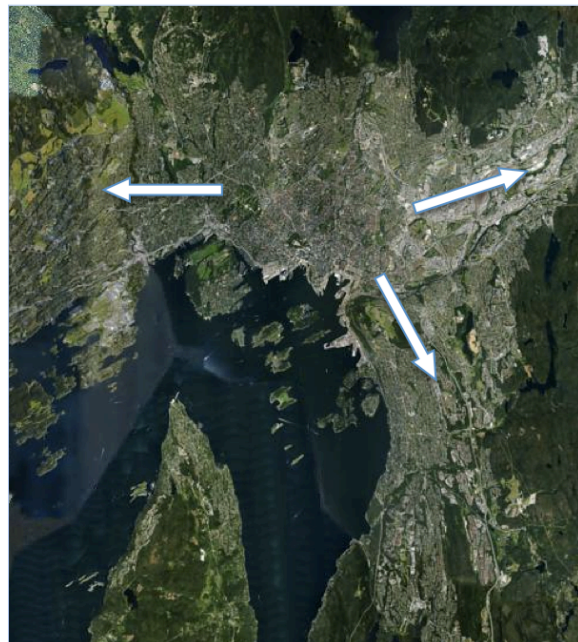
## 1.2. Aktualitet

I utgangspunktet er Norge et geografisk stort land sett i forhold til hvor mange innbyggere som bor i landet. Dette kan illustreres ved å se på befolkningstettheten i ulike land, der det i Norge er 16 personer per kvadratkilometer, mens det i Frankrike, Danmark, og India er henholdsvis 118, 131, og 390 innbyggere per kvadratkilometer (Globalis, 2016). Ut ifra dette kan vi tydelig se at det i utgangspunktet ikke bør være plassmangel i Norge, men på den annen side er det norske landskapet utformet på en måte som gjør en rekke steder ubeboelig. Videre står Norge overfor en forventet befolkningsvekst, i tillegg til at det er en økende urbanisering der en større andel av befolkningen ønsker å bosette seg i de store byene.



Figur 1 - Flyttestrømmer til Oslo, kilde: Regjeringen, 2014

Som Norges hovedstad er Oslo en av byene som opplever sterk befolkningsvekst. Det er i dag rundt 660 000 innbyggere i Oslo kommune, et tall som er forventet å øke med nærmere 160 000 frem mot 2030 (Oslo kommune, 2016). Denne veksten skaper et sterkt press på eiendomsmarkedet, og stiller høye krav til arealeffektivitet. Dette gjelder spesielt for Oslo med de begrensningene byen har. Oslo kan ikke utvikle seg på samme måte som mange andre byer, der byen ofte utvikler seg i en sirkel ut ifra sentrum. Dette er på grunn av de fysiske begrensningene Oslofjorden setter, i tillegg til den politisk vedtatte begrensningen som er blitt satt med markagrensen. Slik dagens begrensninger



Figur 2 - Kart over Oslo med mulige utviklingsretninger, kilde: egenprodusert, kart Gule sider, 2016

er vil Oslo kun kunne utvikle seg vestover mot Bærum, sør-øst mot Nordstrand, eller nord-øst mot Groruddalen. Dette i tillegg til ønsket om å bo og jobbe sentralt, øker presset på eiendomsmarkedet sentralt i Oslo.

Mesteparten av dagens eiendomsutvikling i Oslo blir utført av private aktører. Private eiendomsutviklere påtar seg som oftest kun prosjekter de ser kan gjennomføres med profitt. Befolkningsvekst og arealknapphet er med på å øke etterspørselen etter både bolig- og næringsbygg i Oslo sentrum, noe som igjen fører til høyere grad av fortetting sentralt i Oslo. Ønsket om fortetting og mangel på ledige tomter, fører til at utviklere må tenke kreativt i sine prosjekter, og finne muligheter der andre ser begrensinger. Prosesser som infill og transformasjon har blitt mer vanlig de siste årene, for å fortette områder der bebyggelse allerede eksisterer. Tradisjonell



Figur 3 – Eksempel på Infillprosjekt fra Parkveien i Oslo, kilde: Mine venners hjem, 2016

industrivirksomhet har i løpet av de siste tiårene gjennomgått store endringer, noe som har ført til nedleggelse og fraflytting, og resultert i en rekke gamle industribygg som enten står tomme eller ikke er egnet til dagens bruk (Swensen et al., 2012). Dette er en faktor som har bidratt sterkt til at transformasjon av eksisterende bygningsmasse er svært aktuelt i dagens byutvikling.

Ifølge byplansjef i Plan- og bygningsetaten i Oslo, Ellen de Vibe, er områder som Lysaker, Skøyen og Majorstuen definert som utviklingsområder i vest, mens Nydalen, Storo, Økern, Breivoll, Helsefyr, Bryn, Ryen, Hauketo, Grorud og Furuset definert som utviklingsområder i øst (Løken, 2016b). Blant disse blir Hovinbyen og Groruddalen trukket frem som områder som skal transformeres fra gammel industri til nye boliger (Løken, 2016b). Videre er det også et sterkt ønske om å skape mer liv i Kvadraturen ved å etablere flere

boliger i den eksisterende bebyggelsen (Løken, 2016a). Her er store deler av bebyggelsen enten vernet eller på Byantikvarens gule liste. I disse utviklingsområdene som har blitt trukket frem finnes det mye eksisterende bebyggelse, og utviklere som ønsker å transformere disse områdene vil kunne møte på en rekke utfordringer i forbindelse med transformasjonen og eventuelle vernehensyn på bebyggelsen.

Sterk fortetting kan ofte være ødeleggende for et sted eller områdets identitet. Ofte blir gammel identitetsskapende bygningsmasse revet ned for å gi plass til ny og moderne bebyggelse. Det vil derfor være viktig å ta vare på bebyggelse som underbygger et områdes historie og identitet for fremtiden. I prosjekter der det er snakk om utvikling på tomter hvor det allerede er oppført bebyggelse som anses å ha en kulturhistorisk verdi er det ikke uvanlig at Riks-



Figur 4 - Eksempel på transformasjonsprosjekt fra Grünerløkka studenthus i Oslo, kilde: Mapio, 2016

/Byantikvaren kommer på banen. Riks-/Byantikvaren kan legge føringer for utviklingen på tomten, og disse retningslinjene er noe en utvikler må forholde seg til. Blir den eksisterende bebyggelsen ansett som kulturhistorisk viktig, kan deler eller hele bebyggelsen bli vernet eller fredet. Det er forskjellige nivåer av vern og fredning, der det noen steder ikke er tillatt å gjøre noen endringer, mens det andre steder kun er deler av bebyggelsen som må bevares. Dette vil vi komme nærmere inn på i kapittel 3.2. om fredning, vern og bevaringsverdig bebyggelse.

Slike føringer kan virke begrensende for utvikler, men denne type eiendomsutvikling kan også være med på å skape verdier. Bevaring av eldre bebyggelse kan være med på å danne en klar historisk identitet for prosjektet,

noe mange brukere verdsetter. Gjenbruk og rehabilitering av eldre bygg kan også være med på å spare miljøet for unødvendig materialbruk, og er med på å motvirke et bruk og kast samfunn.

En undersøkelse av risiko forbundet med transformasjon av eldre vernede bygg er viktig, ettersom dette er en problemstilling eiendomsutviklere kan støte på i sine prosjekter. Transformasjon av eldre bebyggelse kan ha en annen risikoprofil enn ved nybygging, for eksempel på grunn av vernehensynet i reguleringsprosessen og med tanke på tilpasning av ny bebyggelse til den eldre bygningsmassen. Kommer en utvikler for eksempel ut for et prosjekt der en eller flere bygninger er helt eller delvis vernet, vil det kunne ha stor verdi for de som har ansvaret for prosjektet å vite hvilke typer risikoer de kan støte på, og hvordan disse har blitt håndtert i tidligere prosjekter.

### **1.3. Problemstilling**

Undersøke risiko forbundet med transformasjon av vernet bebyggelse i Oslo, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv.

#### **1.3.1. Underproblemstillinger**

1. Identifisere og vekte risikoer utviklere opplever i prosjekter der hele eller deler av eksisterende bebyggelse har blitt bevart innenfor risikokategoriene (regulerings-, produksjons-, markeds- og finansieringsrisiko).
2. Beskrive hvordan slik risiko er blitt håndtert av eiendomsutviklere i slike prosjekter.
3. Undersøke om utvikler så noen strategisk verdi i å bevare hele eller deler av eksisterende bebyggelse.

## **1.4. Oppgavens oppbygning**

### **Kapittel 1: Innledning**

I dette kapitlet blir oppgavens tema og aktualitet presentert, samt problemstilling for oppgaven og hvilken metode som vil bli benyttet for å besvare denne problemstillingen.

### **Kapittel 2: Teori**

I kapittel 2 vil relevant teori om blant annet eiendomsutvikling, transformasjon og risiko bli presentert.

### **Kapittel 3: Forvaltningsmessige rammer**

I kapittel 3 vil vi gå gjennom de mest relevante forvaltningsmessige rammene som lovverk og vernebestemmelser en utvikler må forholde seg til i eiendomsutviklingsprosjekter.

### **Kapittel 4: Case studier**

I kapittel 4 vil seks ulike prosjekter bli presentert, hvor vi gjennomgår hvert enkelt prosjekt ved hjelp av blant annet intervjuer med representanter fra den ansvarlige utvikleren.

### **Kapittel 5: Drøftende oppsummering og konklusjon**

Kapittel 5 vil bestå av en drøftende oppsummering av funnene der vi forsøker å besvare oppgavens problemstilling, etterfulgt av en konklusjon. Vi vil her også ta for oss øvrige refleksjoner som har oppstått i løpet av arbeidet.

## **1.5. Metode**

### **Kapittel 2 og 3 - Teori og forvaltningsmessige rammer**

For å danne et teoretisk fundament har vi i kapittel 2 og 3 om teori og forvaltningsmessige rammer blant annet benyttet oss av bøker, tidligere masteroppgaver, Norges Lover, og informasjon og rapporter funnet på internett.

Målet med kapittel 2 om teori har vært å definere og nærmere forklare ulike aspekter innenfor eiendomsutvikling og risiko som er relevant for senere besvarelse av problemstillingen. Vi har her gått nærmere inn på eiendomsutvikling, ved å se på prosessene og aktørene som er involvert, hva som menes med begrepet transformasjon i tillegg til de mest brukte typene entreprisformer. Vi har lest ulike tidligere masteroppgaver og rapporter, men ikke funnet noe som kan direkte overføres til vår oppgave, da disse primært ikke har fokusert på transformasjon av vernet bebyggelse. Vi har derfor valgt å bruke disse oppgavene som inspirasjon og rettesnor i arbeidet med denne masteroppgaven.

I kapittel 3 om forvaltningsmessige rammer har vi forsøkt å gi en kort innføring i lovverk og rammer utviklere må forholde seg til ved transformasjon av vernet bebyggelse. Dette er med på å fremheve hvilke utfordringer man står overfor ved denne type prosjekter. I dette kapittelet har vi i hovedsak benyttet Norges Lover, gjeldende forskrifter samt riks- og Byantikvarens nettsider som kilder.

### **Kapittel 4 - Empiri**

Vi startet vårt arbeid med å se på en rekke ulike utviklingsprosjekter i Oslo der vernet bebyggelse hadde blitt transformert, før vi valgte ut de prosjektene vi anså som mest interessante. Etter dette undersøkte vi hvilket firma som stod for utviklingen i de ulike prosjektene, og hvilke personer som var ansvarlige for utviklingen. Vi kontaktet disse representantene direkte, og de fleste var svært positive til å stille opp i et intervju. Det var imidlertid et par utviklere som ikke hadde anledning til å stille opp, og disse prosjektene ble derfor

forkastet. Vi endte til slutt opp med seks prosjekter som vi valgte å undersøke nærmere.

Prosjektnavn	Utvikler	Kontaktperson	Møtetidspunkt og sted
Lilleborg	Brødrene Placht	André Placht	2. mars - Lilleborg A2
Vulkan	Aspelin Ramm	Sverre Landmark	8. mars - Vulkan 16
Grunerløkka studenthus	Eiendomsavdelingen i SiO	Øistein Myhrvold	14. mars - Trimveien 4
Quadraturen	Linstow	Jørn Torstein Grini	16. mars - Kanalen 5
Nedre gate 5-7	Storm Properties	Lars Andreas Hellebust	17. mars - Nedre gate 7
Kunsthøgskolen	Brødrene Jensen	Ole Christian Jensen	29. mars - Strandveien 50

Tabell 1 - Oversikt over Intervjuobjekter med møtetidspunkt og sted; kilde: egenprodusert

Intervjuobjektene ble som nevnt valgt ut på grunnlag av deres tilknytning til det gjeldende prosjektet. Alle intervjuene ble gjennomført ansikt til ansikt i utviklers lokaler. Vi har benyttet oss av semistrukturerte intervjuer for å skaffe mest mulig informasjon om det gjeldende prosjektet. Vi benyttet en intervjuguide som ble sendt til intervjuobjektene i god tid før møtet, slik at representantene kunne forberede seg på spørsmålene som ville bli stilt (vedlegg 1). Denne intervjuguiden er utarbeidet med grunnlag i kunnskapene vi tilegnet oss i kapittel 2 og 3 om teori og forvaltningsmessige rammer. Under intervjuene tillot vi imidlertid at samtalen gikk noe utenfor de oppsatte spørsmålene for å kunne få et dypere innblikk i prosjektene og eventuelle interessante problemstillinger som var utenfor spørsmålenes rammer. Alle intervjuene ble etter avtale med intervjuobjektene tatt opp. Ettersom det i intervjuer kan oppstå misforståelser eller at intervjuer ubevisst påvirker objektet til å svare i en eller annen retning, har vi valgt å sende referat til intervjuobjektet for godkjenning. Dette ga intervjuobjektet mulighet til å rette eventuelle faktafeil eller misforståelser som kan ha oppstått i løpet av intervjuet. Referatet fra intervjuet er ikke direkte avskrift av opptakene, men et sammendrag av de viktigste momentene som kom frem. Det ble også innhentet skriftlig samtykke fra samtlige intervjuobjekter om deltagelse og publisering av navn i masteroppgaven.

For å få oversikt over Byantikvarens vurdering av bevaringsverdien og deres syn på prosjektet i ettertid i hvert enkelt prosjekt, hadde vi også et møte med Byantikvaren i Oslo, Janne Wilberg.



## **Kapittel 5 - Drøftende oppsummering og konklusjon**

Vi har i Kapittel 5 oppsummert og drøftet funnene fra empirien for å komme frem til en konklusjon på problemstillingene som er oppstilt. Teorien er som nevnt i hovedsak benyttet som et teoretisk fundament gjennom hele oppgaven, men vi har også forsøkt å knytte empirien opp mot teorien der vi har sett en tydelig sammenheng.

Vi har også sammenlignet funnene fra de ulike intervjuene for å avdekke utfordringer som har gått igjen i flere prosjekter. På denne måten har vi forsøkt å komme frem til hvilke utfordringer en utvikler kan vente seg ved å påta seg et prosjekt der hele eller deler av bebyggelsen er vernet. Vi har også forsøkt å forklare funnene som har blitt gjort, for å se om det er andre faktorer som kan ha vært med på å påvirke utfallet.

Vi har i dette kapittelet også undersøkt om utvikler har hatt noen bestemt strategi i transformasjonen av den vernede bebyggelsen, og om de på noe vis har utnyttet bebyggelsens historie til sin fordel.

### **Reliabilitet og overførbarhet**

Reliabilitet og overførbarhet er begreper som ofte benyttes i forbindelse med kvaliteten på en forskningsoppgave. Reliabilitet er knyttet til troverdigheten til en oppgave, og om studiene er utført på en tillitsvekkende måte (Bolseth, 2008). Overførbarhet dreier seg om hvorvidt resultatene i studiet vil kunne overføres til lignende situasjoner andre steder (Ringdal, 2001).

I forbindelse med reliabilitet og oppgavens troverdighet er det en rekke utfordringer knyttet til bruken av intervjuer. I en intervjusituasjon hvor man intervjuer en person som representerer en større gruppe, eller i dette tilfellet en bedrift, vil det være viktig å merke seg at informasjonen denne personen meddeler ikke nødvendigvis gjenspeiler bedriftens meninger. Informasjonen fra intervjuobjektet kan også være feilaktig, enten hensiktsmessig eller uhensiktsmessig. Hensiktsmessig feilinformasjon kan komme av at intervjuobjektet ønsker å dekke over noe, eller fremheve sider som ikke er sanne. Uhensiktsmessig feilinformasjon derimot kan komme av at

representanten selv sitter på feil informasjon, eller at objektet rett og slett ikke husker det nøyaktige hendelsesforløpet. Reliabiliteten kan også påvirkes av troverdigheten til kildene som er benyttet for å finne bakgrunnsinformasjon. Bruk av sekundærdata kan medføre usikkerhet rundt hvorvidt datagrunnlaget som er benyttet er gyldig og relevant. En annen utfordring er hvorvidt sekundærdataene er tolket på en riktig måte.

Når det kommer til overførbarhet er det i denne masteroppgaven kun undersøkt seks ulike prosjekter, og det er derfor vanskelig å generalisere ut ifra resultatene som blir funnet. Det kan også være ulike egenskaper eller hendelser ved hvert enkelt prosjekt som gjør resultatene vanskelig å sammenligne med andre lignende prosjekter. Jo større utvalg en undersøkelse har, jo mer representativ og overførbar vil resultatene være (Dahlum, 2014).

## 2. Teori

### 2.1. Eiendomsutvikling

*”Eiendomsutvikling er en prosess initiert og administrert av en aktør for å endre de fysiske, juridiske eller bruksmessige forholdene på et avgrenset/eksklusivt området med formål om verdiskapning”*  
(Eriksen, 2011, s. 10).

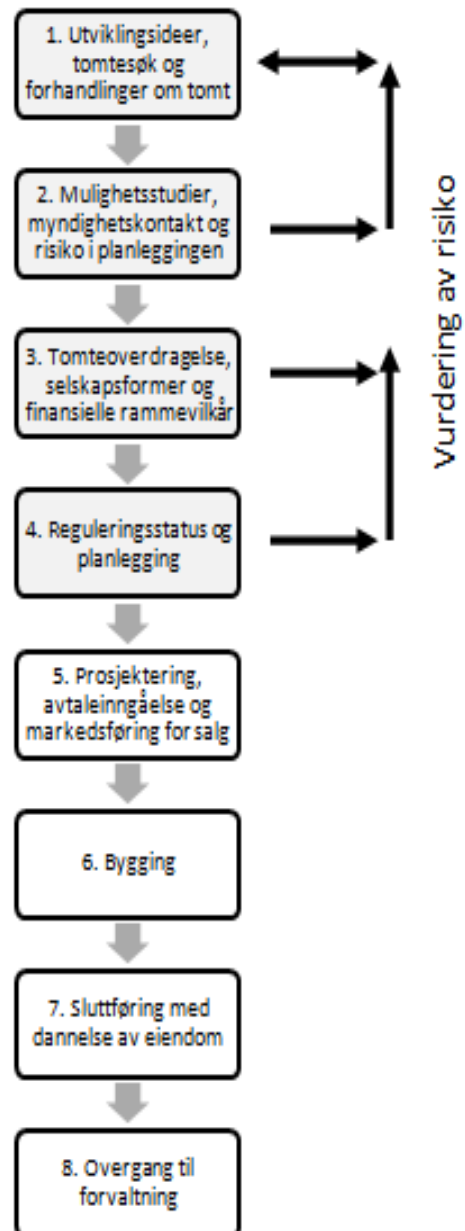
På denne måten handler eiendomsutvikling om å skape noe nytt på et avgrenset område. Dette kan for eksempel være ny bebyggelse, nytt bruksformål eller tillatelser til å bygge noe nytt på eiendommen. I eiendomsutviklingsbransjen finnes det både private og offentlige aktører som tar initiativ til å utvikle eiendommer. Det som ofte skiller disse fra hverandre er de ulike agendaene. Private aktører er stort sett profittsøkende. Dette betyr at det overordnede målet for bedriften er å skape profitt på et hvert prosjekt de gjennomfører. Prosjekter der utvikleren ikke ser noen mulighet for fremtidig profitt, vil derfor ikke bli gjennomført. Offentlige utviklere på den annen side, har som regel som hovedmål å dekke et behov i samfunnet. Dette kan for eksempel være ved å bygge skoler, barnehager, sykehus, eldreboliger, museer, offentlige bygninger, idrettsanlegg, eller lignende.

Det offentlige har også et ansvar innenfor eiendomsutvikling ved å sette føringer for hva en utvikler får lov til å gjøre på en eiendom. Det er kommunen som er reguleringsmyndighet, og gjennom kommune- og reguleringsplaner legges det føringer på hva som er tillatt av utbygging. Private profittsøkende utviklere ønsker i hovedsak regulering som tillater så høy som mulig utnyttelse på tomten, for å maksimere sin egen profitt. Kommunen som reguleringsmyndighet har imidlertid i slike tilfeller et ansvar for å sikre ”bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner” (Plan- og bygningsloven, 2008, §1).

### 2.1.1. Prosessen og aktørene

Eiendomsutvikling er en prosess som ofte foregår over lengre perioder, der mange ulike aktører er involvert. Prosessen med å utvikle en eiendom inkluderer personer fra en rekke ulike fagområder som økonomer, jurister, arkitekter, ingeniører, håndverkere, kommunale planleggere, og lignende. Dette betyr at en som arbeider med eiendomsutvikling må ha kunnskap innenfor mange av disse fagfeltene. Det er likevel nærmest umulig å være ekspert innenfor alle disse fagområdene, og en eiendomsutvikler bør derfor heller kunne "litt om mye" istedenfor å kunne "mye om lite". Vel så viktig er det som eiendomsutvikler å ha et bredt kontaktnett, slik at kompetente og riktige personer kan bli engasjert for å svare eller bistå på de ulike spørsmålene som oppstår i løpet av prosessen.

Som nevnt består eiendomsutvikling av en rekke ulike prosesser. Røsnes og Kristoffersen (2009) har utarbeidet en modell som illustrerer de ulike prosessene som samlet danner eiendomsutviklingsprosessen. Hvert enkelt prosjekt er dog forskjellig, og rekkefølgen på denne modellen vil derfor kunne variere noe.



Figur 5 – Sekvensmodellen, kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2009

Disse prosessene blir ofte inndelt i tre ulike faser; tidligfase, gjennomføringsfase og driftsfase (Samset, 2008). Tidligfase omhandler alt frem til byggeprosessen starter (prosess 1-5 i figur 5). Det er i denne fasen prosjektets rammer blir fastsatt, og det er også her det største verdipotensialet

ligger. I gjennomføringsfasen blir bebyggelsen oppført og ferdigstilt, før man i driftsfasen enten forvalter eller selger eiendommen.

### **2.1.2. Transformasjon**

Ordet transformasjon er ifølge Store norske leksikon synonymt med ord som omdanning eller omforming (Store norske leksikon, 2009b). Transformasjon blir ofte brukt i forbindelse med eiendomsutvikling, der eldre bebyggelse blir transformert slik at bebyggelsen skal kunne oppfylle nye behov og forventninger fra både samfunn og bruker. Stavanger kommune har på sine hjemmesider forklaring på ulike ord og begreper, der transformasjon er forklart på følgende måte:

*”Transformering (omforming) og utvikling innenfor den allerede utbygde byen. Det innebærer endret og mer effektiv bruk av dårlig utnyttede arealer sentralt i en by. Det kan være nedlagte industriområder eller havneområder, store parkeringsplasser eller gamle eller dårlig utnyttede kvartaler som får ny bebyggelse og ny infrastruktur” (Stavanger kommune, 2016).*



Figur 6 - Forslag til transformasjon av Spikerverkstedet i Nydalen, Oslo, kilde: FJORD ARKITEKTER AS, 2016

Enhver transformasjon er i utgangspunktet unik, og kan gjennomføres på mange ulike måter. Det finnes derfor ingen klare retningslinjer på hvordan slike prosjekter skal gjennomføres. Innen eiendomsutvikling blir transformasjon ofte omtalt som transformasjon av eksisterende bebyggelse. Dette kan være transformasjon av bebyggelse som ikke lenger er tjenlig etter dagens krav og behov, som for eksempel eldre kontorlokaler som blir transformert til nye moderne boliger. Det som gjør slike prosjekter så unike er at hvert bygg lever sitt eget liv og har ulike utfordringer ved en eventuell transformasjon. Byggetekniske løsninger vil variere, og en løsning som fungerte på et tidligere prosjekt vil ikke nødvendigvis fungere like godt på det neste prosjektet. Dette gjør transformasjonsprosessen utfordrende for en utvikler, som må legge opp ulike strategier for hvert enkelt prosjekt. Et prosjekt vil for eksempel kunne egne seg til boligformål, mens et annet vil være bedre egnet til kontorer eller annen næring. Det knytter seg også stor risiko til transformasjon av eldre bebyggelse, da man aldri kan være helt sikker på hvilke utfordringer som vil oppstå underveis i produksjonen.

I boken "Building Adaptation" skrevet av James Douglas i 2002 trekkes det frem ulike kriterier en utvikler bør vurdere før man beslutter å transformere en bygning om til et nytt formål. De tre hovedkriteriene er "økonomisk levedyktighet", "byggets fysiske muligheter" og "strukturelle forutsetninger". "Økonomisk levedyktighet" dreier seg om at ethvert bygg i utgangspunktet kan transformeres, men utfordringen ligger i det å utnytte bygget på en slik måte at man kan rettferdiggjøre kostnadene ved transformasjonen. Douglas trekker også frem "byggets fysiske muligheter" som et viktig prinsipp, ved at man må se på byggets muligheter ut i fra dets opprinnelige form og arkitektur. Det er da viktig at bebyggelsen kan transformeres uten at man må foreta ytterligere store endringer i fremtiden. "Strukturelle forutsetninger" er det siste hovedkriteriet Douglas trekker frem, og det dreier seg om byggets fundament og potensialet for å etablere ytterligere bygningsmasse på byggets bærende struktur. Mange eldre bygninger har ofte et overdimensjonert fundament noe som gjør at det kan egne seg godt til å oppføre flere etasjer på bebyggelsen.

Som nevnt i Stavanger kommunes forklaring på begrepet, er tidligere industriområder et av de vanligste formålene som blir transformert. Dette kan være en konsekvens av at samfunnsutviklingen gjør gamle industrieiendommer lite egnet til industriformål i dagens samfunn, noe som fører til at disse områdene blir frigitt til nye formål (Barlindhaug & Nordahl, 2005; Swensen et al., 2012). Eventuelt kan byutviklingen ha gjort disse arealene mer sentrale, og derfor mer lønnsomme å bruke til andre formål. Ettersom transport av varer har blitt mer effektivt har industrien kunnet flytte produksjonen ut av sentrum, da de ikke lengre er avhengige av en sentral beliggenhet i byen. Når disse tomtene blir frigitt gir dette store muligheter for utvikling av bysamfunnet, der det kan bygges både forretninger og boliger på områder der det tidligere var industri.

Tidligere industribebyggelse har flere egenskaper som gjør bebyggelsen egnet til å kunne transformeres og tilpasses til ny bruk. Eldre industribebyggelse har ofte store sammenhengende gulvflater, store vinduer, god takhøyde i tillegg til at det ofte er bygget i solide materialer, noe som gjør bygningene fleksible med tanke på transformasjon til ny bruk (Bolseth, 2008).

I mange tilfeller er det et vernevedtak på eldre bebyggelse. Dette fører til at bebyggelsen ikke kan rives eller gjøres store endringer på, noe som gjør at transformasjon er et alternativ utviklere ofte velger. Dette skaper ekstra utfordringer for en utvikler som ønsker å transformere bebyggelsen, da Byantikvaren kan legge føringer i forhold til hva som kan gjøres med bebyggelsen. Slike føringer er viktig for å ta vare på kulturhistoriske verdier, samtidig som at de i mange tilfeller også kan tilføre et område ekstra verdi i form av historie og identitet. Områder som består av både gammel og ny bebyggelse kan være med på å skape en visuell variasjon som kan gjøre det mer interessant for mennesker å oppholde seg der.

### **2.1.3. Entrepriserformer**

Ved gjennomføring av utviklingsprosjekter finnes det ulike måter å organisere samarbeidet mellom tiltakshaver og entreprenør. Valget mellom

entrepriseformene beror ofte på en avveining mellom hvor involvert byggherren ønsker å være i gjennomføringen av prosjektet, og hvor stor risiko vedkommende er villig til å påta seg. Entrepriseformene blir i hovedsak delt inn i to grupper, utførelsesentreprise og totalentreprise. I en totalentreprise er entreprenøren ansvarlig for hele utviklingsprosessen, inkludert prosjektering. I utførelsesentrepriser på den annen side utfører entreprenøren arbeidet etter gitte tegninger og beskrivelser fra tiltakshaver. Til denne gruppen inngår general-, hoved- og delentrepriser. Norsk Landbruksrådgivning (2016) beskriver de ulike entrepriseformene på følgende måte:

### **Totalentreprise**

I en totalentreprise har den valgte entreprenøren ansvar for prosjekteringen, gjennomføringen og valg av løsninger for prosjektet. Denne entrepriseformen velges der tiltakshaver vil ha minst mulig risiko.

### **Generalentreprise**

I en generalentreprise leveres hele entreprisen av en entreprenør, og denne entreprenøren engasjerer alle underentreprenører og har selv hele ansvaret for utførelsen av alle arbeider. Prosjektering inngår imidlertid ikke i entreprenørens kontrakt og må ivaretas av prosjekterende engasjert av tiltakshaver.

### **Hovedentreprise**

I en hovedentreprise er stort sett alle bygningsmessige arbeider samlet hos én entreprenør. Tiltakshaver oppretter i tillegg egne kontrakter med de prosjekterende og entreprenører for tekniske fag.

### **Delte entrepriser**

I delte entrepriser inngår tiltakshaver selv separate avtaler med en rekke entreprenører fra ulike fagområder (grunn, tømrer, elektro, VVS, og lignende). Tiltakshaver engasjerer en prosjekterende for prosjektering, men har selv ansvaret for å styre og koordinere alle aktørene i prosjektet, ofte i samarbeid med en engasjert byggeleder.



## **2.2. Risiko**

*”The possibility that future investment performance may vary over time in a manner that is not entirely predictable at the time when the investment is made” (Geltner et al., 2014, s. 126).*

Risiko blir i mange sammenhenger omtalt som avvik fra et antatt utfall (Coward, 1953). Ut ifra denne definisjonen kan avviket både være positivt og negativt. For eksempel kan en investering resultere i enten høyere eller lavere avkastning enn det som var antatt. I eiendomsutvikling er det mange ulike faser som kan by på en rekke utfall. I slike prosjekter omtales primært den negative siden av risiko, i form av uforventede utfordringer som oppstår underveis i et prosjekt. I denne oppgaven vil risikokategoriene utarbeidet av Barlindhaug og Nordahl (2005) bli benyttet.

### **2.2.1. Reguleringsrisiko**

Reguleringsrisikoen er knyttet til usikkerhet rundt innholdet i den endelige reguleringen, og tiden og kostnadene som oppstår i tiden før den endelige planen er vedtatt (Barlindhaug & Nordahl, 2005).

Reguleringsrisiko kan deles opp i to deler, planmyndighetene som vedtar den endelige planen, og vernemyndighetene som anbefaler hva som bør bevares.

Den endelige reguleringen, vedtatt av planmyndighetene, setter føringer for hva som kan bygges, og hvor stor bebyggelsen på eiendommen kan være. Kommune- eller reguleringsplan setter ofte begrensninger i størrelsen på bebyggelsen gjennom maksimal utnyttelsesgrad, høyde-/etasjebegrensninger og lignende. Disse planene sier også noe om hva som kan bygges på tomten, i form av hvilket formål bebyggelsen kan ha. Et annet risikomoment innen reguleringsrisiko er tiden det tar før endelig plan er vedtatt. Ved utbyggingsprosjekter kan det være mange motstridende interesser, noe som kan føre til at reguleringsprosessen trekker ut i tid, og fører til økte finanskostnader. For eksempel vil en tomt regulert til LNF-område

(Landbruks-, natur- og friluftsområder) med ønske om omregulering til boligformål ha en høy reguleringsrisiko. Dette er både på grunn av usikkerhet om dette vil la seg gjennomføre, eventuelt hvor mye man får lov til å bygge, i tillegg til usikkerheten rundt hvor lang tid denne prosessen vil ta. I motsetning vil en tomt ferdig regulert til det ønskede formålet ha en lav reguleringsrisiko.

Planer utarbeides på ulike nivåer, der Staten utarbeider nasjonale planer, fylkeskommunen utarbeider regionale planer, mens kommunen utarbeider lokale planer. De vanligste planene utbyggere må forholde seg til i et byggeprosjekt er reguleringsplaner i form av område- og detaljreguleringsplaner i tillegg til mer overordnede kommuneplaner. Denne risikoen strekker seg i utgangspunktet kun frem til den endelige planen er vedtatt.

Vernemyndighetene har ansvaret for at bebyggelse med kulturhistorisk verdi blir bevart også for fremtiden. I Oslo kommune er det Byantikvaren som har dette ansvaret. Byantikvaren fungerer som en rådgiver for Plan- og bygningsetaten i saker som omfatter eiendommer med kulturhistorisk verdi (Oslo kommune Byantikvaren, 2008). Hvis Byantikvarens uttalelser blir tatt til etterretning kan Plan- og bygningsetaten vedta at bebyggelsen skal reguleres til bevaring med medfølgende bestemmelser på hva som skal bevares (også kalt vernet etter PBL). Dette kan ha store konsekvenser for utvikler da dette vedtaket er rettslig bindende, og utvikler må følge disse retningslinjene dersom de ønsker å utvikle eiendommen. Vernemyndighetene har mulighet til å komme med innspill også underveis i byggeprosessen, noe som kan oppfattes som en ytterligere risiko. Denne risikoen strekker seg derfor helt fra prosjektering til ferdigstillelse.

Reguleringsrisiko omfatter byggetillatelse, rekkefølgebestemmelser, krav om utbyggingsavtale, jordskifte, natur- og kulturvern, midlertidig bygge- eller deleforbud, og så videre (Ekeli, 2011).

For å redusere reguleringsrisiko kan det ifølge Barlindhaug og Nordahl (2005) inngås en opsjonsavtale mellom utvikler og grunneier. En opsjonsavtale er en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe eiendommen på et tidspunkt i fremtiden, mot en opsjonspremie (Lid og Nyquist, 2008). Dette kan for eksempel være i avvente av en regulerings sak, der utvikler ønsker å forsikre seg om en viss utnyttelsesgrad før eiendommen blir ervervet.

### **2.2.2. Produksjonsrisiko**

Produksjonsrisiko er knyttet til kostnadene i prosjektets byggefase (Dahl, 2015). Et viktig skille her er om utvikleren selv innehar en intern entreprenør, eller om det må kjøpes inn tjenester fra eksterne entreprenører. Ved bruk av intern entreprenør ligger produksjonsrisikoen i byggekostnadene, noe som blir bestemt av prisen på byggevarer, arbeidskraft og underleveranser (Barlindhaug & Nordahl, 2005). For en utvikler som ikke har en intern entreprenør vil produksjonsrisikoen ligge i hvor mye han må betale en ekstern entreprenør for å gjennomføre byggefase av prosjektet (Barlindhaug & Nordahl, 2005). Dette vil si at ved bruk av intern entreprenør bærer utvikler risikoen gjennom hele byggefase, mens ved bruk av ekstern entreprenør blir deler av produksjonsrisikoen overført til entreprenør ved kontraktinngåelse, avhengig av avtalen (Barlindhaug & Nordahl, 2005).

Det er en rekke lover å forholde seg til i et eiendomsutviklingsprosjekt. Disse lovene fører til økt produksjonsrisiko, da de kan medføre til ekstra kostnader gjennom byggefase, og i verste fall stanse utbyggingen. Lovene man må forholde seg til er blant annet Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven, Forurensingsloven og Naturmangfoldloven (Løvøy, 2012). Eksempler på faktorer som kan utgjøre en produksjonsrisiko er forurensing i grunnen, dårlige grunnforhold, arkeologiske funn, og lignende.

I transformasjonsprosjekter er det en rekke utfordringer som kan medføre merkostnader for utvikler. En utfordring som kan oppstå er skjulte svakheter i bygget som ikke har vært oppdaget under prosjektering. Dette kan være svakheter i vegger og tak som for eksempel mindre armering enn forventet i

bærende betongkonstruksjoner (Janzon, 2016). En annen utfordring er at det ved transformasjonsprosjekter ofte er vanskelig å skaffe seg full oversikt over grunnforholdene (Janzon, 2016). Dersom utvikler ønsker å grave ut kjeller, kan det oppstå utfordringer forbundet med forurensing i grunnen, noe som kan føre til betydelige merkostnader. Et velkjent eksempel på dette var da NSB solgte en tomt på Lillestrøm der det ble anslått at det ville koste en halv million kroner å rense opp i grunnen, men som i realiteten endte med å koste 120 millioner kroner (Brun, 2012).

I forbindelse med transformasjon av vernet bebyggelse, kan det også oppstå en rekke utfordringer som er med på å øke produksjonsrisikoen. Dette knytter seg spesielt til det faktum at på bebyggelse som er regulert til bevaring ofte ligger bestemmelser som tillater få endringer. Dette betyr for eksempel at fasader skal være i sin opprinnelige stand, noe som kan være med på å skape ekstra utfordringer der vegger må støttes opp for å hindre at de raser når annet arbeid blir gjennomført.

En viktig avgjørelse i produksjonsfasen er valg av entreprisform. Ved å velge en utførelsesentreprise har tiltakshaver full kontroll og fleksibilitet langt inn i produksjonen, men tiltakshaver sitter selv med risikoen for eventuelle feil i prosjekteringen (Janzon, 2016). Ved valg av en totalentreprise vil imidlertid tiltakshaver kunne redusere sin produksjonsrisiko ved at risikoen for feil prosjektering og feil utførelse blir overført til entreprenøren (Janzon, 2016). Man kan derfor si at totalentreprise på generell basis overfører mer av produksjonsrisikoen til entreprenør enn utførelsesentrepriser. Overførsel av risiko til entreprenør vil imidlertid medføre en kostnad for tiltakshaver i form av risikopåslag til entreprenør (Janzon, 2016).

For å redusere produksjonsrisikoen kan utvikler også inngå partnerskap med entreprenørselskaper som kan ta seg av byggefasen (Barlindhaug & Nordahl, 2005). Ved å samarbeide med entreprenører som er økonomisk solide og har god kompetanse vil også risikoen for store uventede kostnader i løpet av byggefasen bli redusert (Selvaag Bolig, 2016).

### **2.2.3. Markedsrisiko**

Markedsrisikoen er relatert til hva markedet på et fremtidig tidspunkt er villige til å betale for det gjeldende objektet (Barlindhaug & Nordahl, 2005).

Ved eiendomsutvikling er det derfor viktig at utviklerne prøver å forutse salgs- og leiepriser på det tidspunktet i fremtiden prosjektet blir ferdigstilt. Disse prisene er det ofte knyttet stor usikkerhet til, noe som er med på å øke markedsrisikoen. Markedsprisen er en funksjon av tilbud og etterspørselen etter en type objekt/formål innenfor et avgrenset område, enten dette er bolig, kontor, handelslokale eller lignende. Etterspørselen er alle de i markedet som er interessert i å leie eller kjøpe et slikt type objekt. Denne etterspørselen påvirker tilførselen av nye enheter til markedet. Ved høy etterspørsel og derav høye priser, vil det være lønnsomt for utviklere å oppføre ny bebyggelse. Tilbudet på den annen side er all bygningsmassen som finnes i markedet. Dette betyr at tilbudet består av all eksisterende bygningsmasse, pluss nybygging, minus bebyggelse som blir revet. Tilbudet er ofte konstant på kort sikt, grunnet den lange tidshorizonten ved å oppføre/rive bebyggelse. Dette gjør eiendomsmarkedet mindre fleksibelt ettersom den eksisterende eiendomsmassen blir stående selv om etterspørselen faller, mens det i tider med sterk etterspørsel tar relativt lang tid å få tilført ny bebyggelse.

For å redusere markedsrisikoen er det vanlig praksis at utvikler har kontrakt med kjøper/leietaker før de setter i gang med bygging av prosjektet (Barlindhaug & Nordahl, 2005). På denne måten sikrer utvikler seg mot å ikke få solgt eller leiet ut objektet når prosjektet er ferdigstilt. Ved oppføring av ny boligbebyggelse er det ofte slik at utvikler må ha solgt en viss andel av prosjektet før byggestart. Dette kan enten være interne bestemmelser for å få godkjenning av styre, eller krav fra banken for å få utbetalt byggelån. For eksempel har Selvaag Bolig interne krav for å redusere markedsrisikoen som tilsier at 60% av boligene i et prosjekt skal være solgt før byggeprosessen kan igangsettes (Selvaag Bolig, 2016). På samme måten er det også vanlig at utviklere for å redusere markedsrisikoen, skriver kontrakt med leietaker av næringslokaler, da spesielt kontorlokaler, før byggestart.

Et annet risikoreduserende tiltak er trinnvis utbygging (Barlindhaug & Nordahl, 2005). Ved trinnvis utbygging forhindrer man at det blir tilført for mye bygningsmasse til markedet på en gang. Ved å bygge ut i ulike faser/perioder prøver utbygger å balansere tilførselen av ny bygningsmasse med etterspørselen i markedet.

En utvikler kan også redusere risiko ved å inngå partnerskap med andre bedrifter (Barlindhaug & Nordahl, 2005). På denne måten deles risikoen mellom flere, slik at de eventuelle tapene blir redusert for hver av deltagerne ved mislykket prosjekt.

Markedsrisikoen strekker seg i utgangspunktet fra prosjektering og helt til eiendommen er leiet ut eller solgt. For en utvikler er det imidlertid perioden fra ferdigstilling til eiendommen er utleiet eller solgt som medfører økonomiske tap.

#### **2.2.4. Finansieringsrisiko**

Finansieringsrisiko er knyttet til hvordan man finansierer prosjektet. I utgangspunktet finnes det to måter å finansiere et prosjekt på, internt ved hjelp av egenkapital, eller eksternt ofte i form av et banklån (Løvøy, 2012). En kombinasjon av dette er det mest vanlige. Intern finansiering i form av egenkapital begrenser finansieringsrisikoen betydelig. Dette er på grunn av at man ved bruk av egne midler ikke må forholde seg til eksterne långivere eller investorer. Ved bruk av egenkapital har man heller ingen rentekostnader å forholde seg til, samtidig som at dette gir utviklerne mer fleksibilitet når det kommer til utførelsen av bygningsarbeidet.

Ettersom eiendomsutvikling er en svært kapitalkrevende prosess, er det ofte slik at utviklere er avhengig av ekstern finansiering for å klare å gjennomføre prosjektene sine. Denne typen finansiering er betydelig mer risikofylt enn den interne finansieringen. Ekstern finansiering er når utvikleren henter penger fra en tredjepart. Dette kan for eksempel være lån fra en bank eller

finansiering fra investorer. Det vanligste for en eiendomsutvikler er å først benytte seg av et byggelån, før dette ved ferdigstillelse konverteres til tilfredsstillende langsiktig finansiering av eiendommen. Ved banklån må utvikleren betale renter og avdrag på lånet, noe som fører til ytterligere finansieringsrisiko, da rentene ofte er flytende og man ikke vet hva disse kostnadene vil være på i fremtiden. Det er også en viss risiko for at prosjektet kan trekke ut i tid, noe som vil føre til økte finanskostnader. Det er også knyttet en viss risiko til hvorvidt man får tilgang til banklån. I gode økonomiske tider vil det ofte være relativt enkelt å skaffe fremmedkapital fra bankene, mens i dårligere økonomiske tider vil bankene være mer restriktive på utlån. I hovedsak handler det for banken om å minimere sin egen risiko, det er derfor ofte lettere å få banklån til prosjekter som banken har tro på. Banken kan også justere betingelsene ved lånet etter hvor mye risiko de selv må påta seg. Som nevnt kan utvikler redusere bankens risiko, og lette arbeidet med å få lån, ved å signere leie-/kjøpskontrakter før lånet utbetales.

Ekstern finansiering fører også til at prosjektet får flere interessenter. Både banken som har lånt penger til utvikler og investorer som har investert i prosjektet ønsker å få pengene sine tilbake. Dette kan derfor føre til at de ønsker å ha et ord med i avgjørelsene som tas i prosjektet, da dette har betydning for deres avkastning, noe som vil føre til mindre fleksibilitet for utvikleren.

En opsjonsavtale mellom utvikler og tomteeier vil også her kunne være med på å redusere finanseringsrisikoen. Ved bruk av en opsjonsavtale vil utvikler ikke trenge å kjøpe tomten før den er ferdig regulert, noe som vil spare han for rentekostnader gjennom reguleringsprosessen.

For å sikre seg mot økende rentekostnader kan en utvikler også inngå avtale med banken om å binde renten. Dette sikrer utvikler mot uventede høye rentekostnader i fremtiden, og er derfor med på å redusere finansieringsrisikoen. Finansieringsrisikoen strekker seg fra prosjekteringsfasen og helt til lånet er ferdig nedbetalt. Denne risikoen starter allerede i prosjekteringsfasen der det er knyttet stor usikkerhet til om man vil

få utbetalt lån av banken. Når dette lånet eventuelt er utbetalt vil det fremdeles være noe risiko i forbindelse med rentesvingninger helt frem til lånet er ferdig nedbetalt.

### **3. Forvaltningsmessige rammer**

#### **3.1. Lovverket**

Ved eiendomsutvikling er det en rekke lover og regler som må følges. Loven som i hovedsak benyttes er Plan- og bygningsloven (PBL) (Lov 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling). Ifølge formålsparagrafen skal loven ”fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner” (PBL §1-1). Alle tiltak etter PBL skal være i tråd med ”lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan” (PBL §1-6 annet ledd).

Planer blir som nevnt utarbeidet på tre ulike nivåer, der Staten utarbeider statlige planer, fylkeskommunen utarbeider regionale planer og kommunen som utarbeider kommunale planer. For en utvikler er det i hovedsak kommunale planer man må forholde seg til. På kommunalt nivå blir det utarbeidet kommuneplaner og reguleringsplaner. Kommuneplanen er en overordnet plan for hele kommunen som skal ”angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene” (PBL §11-5 annet ledd). Reguleringsplaner kan utarbeides som enten områderegulering eller detaljregulering. Områderegulering brukes av kommunen for å gi en mer detaljert beskrivelse av et større område og brukes blant annet til å fastlegge avgrensning av arealer for utbygging til forskjellige formål (Regjeringen, 2016b). Detaljregulering brukes der det er behov for en mer detaljert beskrivelse på mindre områder, og er en plan for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg (Regjeringen, 2016a).

Ved utvikling av eiendom må det som regel søkes om tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Hvilke tiltak som er søknadspliktige er nærmere



beskrevet i PBL §20-1. Når det gjelder transformasjon av eksisterende bebyggelse er dette også regnet som et tiltak som krever søknad og tillatelse etter PBL §20-1. Det kommer også frem av PBL §31-2 at ”tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven”. Dette betyr at man ved transformasjon av eksisterende bebyggelse må forholde seg til loven og tilhørende forskrifter. Denne loven, med tekniske forskrifter som blant annet TEK10, er i utgangspunktet beregnet for nybygg og kan derfor være både vanskelig og kostbar å følge ved transformasjon av eksisterende bebyggelse. Det følger imidlertid av PBL §31-2 fjerde ledd at kommunen kan ”gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk”. Ved transformasjon av bevaringsverdig bebyggelse ”skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart” (PBL §31-1). Kommunen kan sikre bevaringsverdig bebyggelse ved hjelp av bestemmelser i reguleringsplanen om vern av blant annet fasader, materialbruk og interiør med hjemmel i PBL §12-7 nr. 6.

### **3.2. Fredning, vern og bevaringsverdig bebyggelse**

Vi lever i dag i et samfunn som er i sterk utvikling og der eldre bebyggelse ofte blir sett på som både uhensiktsmessig og ineffektiv for dagens bruk. Vernebegreper som fredning, vern og bevaringsverdig bebyggelse blir derfor brukt av det offentlige med sikte på å ta vare på områder eller bebyggelse som er ansett som å ha en kulturhistorisk verdi. Dette er for å sikre at gammel historisk bebyggelse ikke blir revet og erstattet med ny og moderne bebyggelse. Med disse verktøyene kan det offentlige legge føringer på hva en utvikler kan gjøre med et bygg eller en tomt, og på denne måten bevare historie og identitet for fremtidige generasjoner. For eksempel kan det offentlige bestemme at eksteriør, vinduer, tak eller trapper skal bevares slik at bygget beholder sitt opprinnelige uttrykk. For strenge vernebestemmelser kan i verste fall føre til at bebyggelsen blir stående ubrukt slik at det på sikt vil

kunne forfalle. Det er derfor viktig å finne en balanse der man klarer å verne om kulturhistoriske verdier, samtidig som at det blir lagt til rette for at bygget kan brukes etter dagens behov.



Figur 7 - Børsen i Oslo, eksempel på fredet bebyggelse, kilde: Stein Henningsen, 2016

Byantikvarstillingen i Oslo kommune ble opprettet i 1956, med mål om å bevare kulturminner (Stige, 2010). Byantikvaren i Oslo opererer i dag med noe som blir kalt gul liste, og dette er en liste over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Denne listen ble første gang vedtatt i bystyret i 1962, og hadde da 106 bygninger oppført (Stige, 2010), mens den i dag er på rundt 10 000 bygninger (Riksantikvaren, 2014).

Alle byggesaker som omfatter bygninger oppført på gul liste skal oversendes fra Plan- og bygningsetaten til Byantikvaren som kommer med en rådgivende uttalelse. Saken blir sluttbehandlet av plan- og bygningsetaten. Byantikvaren kan dog oversende saker der de anser at byggesaken påvirker viktige kulturminneinteresser på en uakseptabel måte til riksantikvaren for vurdering av innsigelse (Oslo kommune Byantikvaren, 2008). Innsigelse fra Riksantikvaren i byggesaken vil medføre at Plan- og bygningsetatens vedtak ikke blir rettskraftig (Oslo kommune Byantikvaren, 2008).

Riksantikvaren har utarbeidet en database kalt Askeladden, der all bebyggelse som er fredet, vernet og ansett som bevaringsverdig (gul liste/listeført) er oppført. En av oppgavene til Byantikvaren i Oslo er å registrere eiendommer

som anses ha en kulturhistorisk verdi. Under arbeidet med å registrere kulturminner bruker Byantikvaren et skjema (Skjema for vernekriterier – vedlegg 2), hvor det blir registrert både kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og forsterkende faktorer (Wilberg, 2016). Dette skjemaet blir brukt for å opplyse hvilke verdikriterier Byantikvaren anser som viktige ved den gjeldende bebyggelsen.

### **3.2.1. Fredede bygninger**

Fredning av kulturminner er den sterkeste formen for vernestatus. Fredede kulturminner er kulturminner som av myndighetene blir sett på som å ha nasjonal verdi. Er en bygning fredet betyr dette at alle inngrep og endringer som går utover vanlig vedlikehold må bli godkjent av myndighetene (Riksantikvaren, 2016). Det er Riksantikvaren som fatter vedtak om fredning av kulturminner med lovhjemmel i Kulturminneloven (Anholt, 2010).

Fredning av bygninger kan gjelde alt fra fasader, tak, inventar og lignende til å gjelde hele bygget både utvendig og innvendig. Det finnes mange ulike typer fredning, deriblant automatisk fredede kulturminner og vedtaksfredede kulturminner.

Automatisk fredede kulturminner gjelder alle arkeologiske lokaliteter, gravplasser, bygninger og lignende datert før år 1537 (Kulturminneloven, §4). Samiske kulturminner som er mer enn 100 år gamle blir også automatisk fredet (Kulturminneloven, §4). Dette gjelder også for stående byggverk fra perioden mellom 1537 og 1649 (Kulturminneloven, §4).

Vedtaksfredede kulturminner er kulturminner som er ansett å ha nasjonal verdi, og som bør bevares for ettertiden. Dette kan for eksempel være byggverk eller anlegg som har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter som har hatt betydning i nasjonens historie (Riksantikvaren, 2016). Denne fredningen oppstår gjennom et vedtak etter kulturminneloven eller ved forskrift (Riksantikvaren, 2016).

### **3.2.2. Vernede bygninger**

Vernede kulturminner er vernet med hjemmel i lov som Plan- og bygningsloven, Kirkeloven eller Naturmangfoldloven eller andre virkemidler som statlige verneplaner, avtaler, listeføring etter kirkerundskrivet, og så videre (Riksantikvaren, 2016). Kommunens fremste mulighet til å verne om kulturminner er gjennom reguleringsplaner (Oslo kommune Byantikvaren, 2014). I disse sakene blir ofte bebyggelsen regulert til bevaring (regulert til bevaring er ensbetydende med vernet etter PBL (Wilberg, 2016)). Disse reguleringsplanene kan sette begrensinger for hva som er tillatt å gjøre av endringer på bebyggelsen.

### **3.2.3. Bevaringsverdige bygninger**

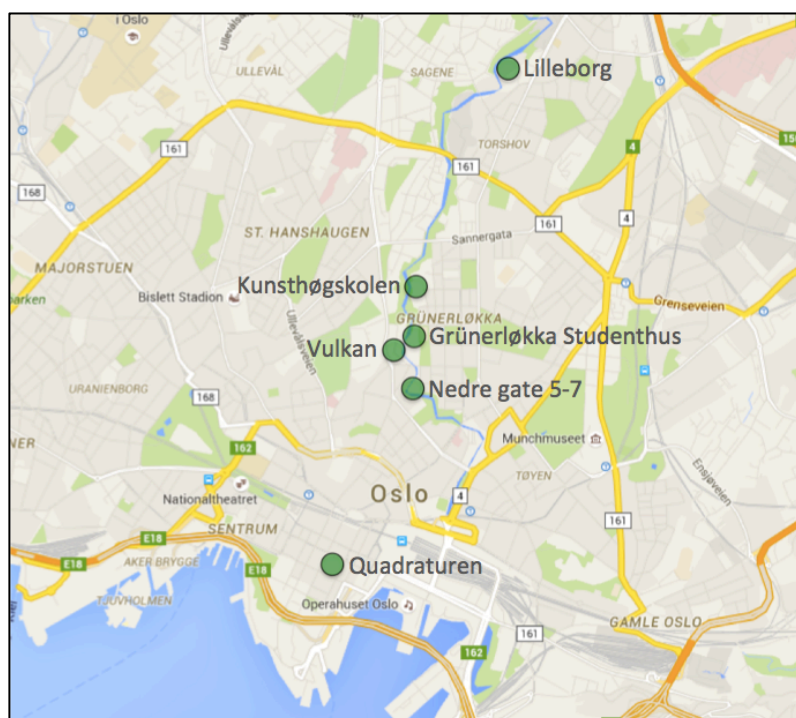
Bevaringsverdige kulturminner blir ofte også kalt listeførte kulturminner eller verneverdige kulturminner, og det er disse kulturminnene som er oppført på Byantikvarens gule liste. Dette er de kulturminnene som er ansett å ha lokal eller regional verdi i form av byggeskikk, arkitektur eller kulturhistorie (Riksantikvaren, 2016). Disse kulturminnene er ikke formelt fredet eller vernet, men er betraktet etter Byantikvarens verne vurdering til å ha en viss bevaringsverdi. Bevaringsverdi kan betraktes som et varsel om at vernemyndighetene med en viss grad av sannsynlighet vil kunne melde sin interesse i plan- eller byggesaker som angår objektet, noe som ofte fører til at bebyggelsen blir regulert til bevaring (vernet etter PBL).

## 4. Empiri

I dette kapitlet vil vi se nærmere på seks ulike utviklingsprosjekter i Oslo-området der vernet bebyggelse har blitt transformert. Det vil være et intervju med en ansvarlig representant fra hvert enkelt prosjekt for å få klarhet i erfaringer og utfordringer ved prosjektet. Det vil også være et intervju med Byantikvaren i Oslo, Janne Wilberg, for å få deres syn på de ulike prosjektene både før transformasjonen fant sted og etter prosjektet var gjennomført. Målet er å avdekke ulike risikoer underveis i prosjektet og få klarhet i om det er noen fellesnevnerne med tanke på risiko i transformasjonsprosjekter av vernet bebyggelse. Vi vil også undersøke om utviklerne så noen strategisk verdi i det å bevare den historiske bebyggelsen.

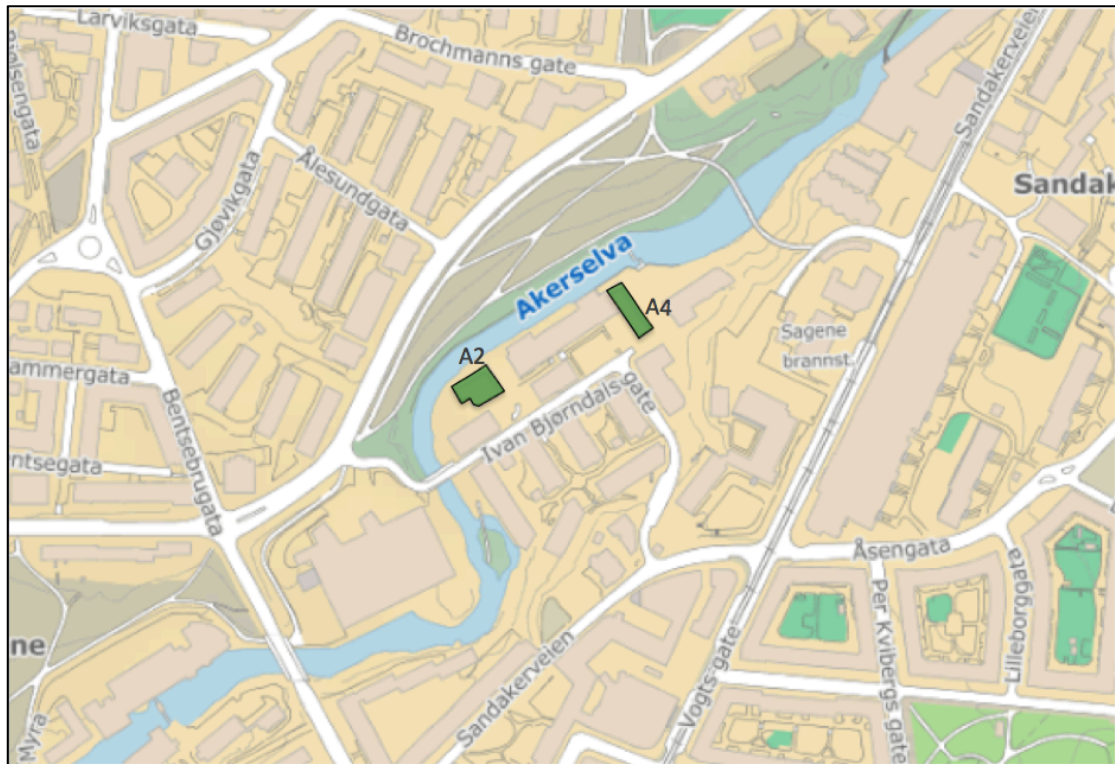
Prosjektene vi har valgt å se nærmere på er alle beliggende sentralt i Oslo (figur 8), og vi vil ta for oss de ulike eiendommene i følgende rekkefølge:

- Lilleborg (bygg A2 og A4)
- Vulkan (Mathallen og Dansens Hus)
- Quadraturen
- Nedre gate 5-7
- Kunsthøgskolen
- Grünerløkka Studenthus



Figur 8 – Oversiktskart over prosjektene som har blitt undersøkt nærmere i denne masteroppgaven, kilde: egenprodusert, kart: Google Maps, 2016

## 4.1. Lilleborg



Figur 9 - Oversiktsbilde over Lilleborg, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

Adresse: Ivan Bjørndals gate 9 og 25  
Gnr./bnr.: 224/399 og 224/386  
Areal: A2 – 614 kvm, A4 – 1 600 kvm

### 4.1.1. Om prosjektet

#### Historie

Lilleborg er beliggende langs Akerselva i bydel Sagene. Dette området er mest kjent for å ha huset Lilleborg fabrikker gjennom en årrekke. Den første produksjonen på eiendommen ble etablert allerede i 1708 da Gerhard Treschow som eide Bjølsen gård fikk privilegier på et såpekokeri og en oljemølle nedenfor Bjølsenfossen (Lilleborger, 2016). I 1759 ble Nye Jerusalems Papirmølle etablert, og var i drift frem til 1912 da Lilleborg Klædesfabrik ble etablert på området. I 1830 årene ble det oppført en oljemølle og såpekokeri på eiendommen. Klesproduksjonen opphørte i 1863 da Lilleborg gikk over til å satse fullt og helt på oljemølla og såpeproduksjonen. Lilleborg vokste seg etter hvert til å bli Norges ledende produsenter av vaskemidler og produkter for personlig pleie, og i 1997 flyttet de produksjonen til Ski der de fremdeles holder til (Lilleborger, 2016).

I 1999 ble eiendommen solgt fra Lilleborg AS til NCC AS som hadde planer om å utvikle hele Lilleborgområdet med ferdigstillelse i 2007. Utviklingen av området har imidlertid tatt lenger tid enn forventet og det siste bygget NCC utviklet ble ferdigstilt i 2015. Området er i dag ferdig utviklet med et høyt antall boliger, og en rekke mindre næringslokaler. Majoriteten av næringslokalene ble i 2002 kjøpt av Brødrene Placht. Vi vil i denne masteroppgaven kun fokusere på byggene ”A2” og ”A4” da disse er de eneste verneede byggene som er blitt utviklet av Brødrene Placht på Lilleborg.

A2 bygget ble oppført en gang tidlig på 1900 tallet, og ble i 1924 bygget om fra bøkkerverksted til vaskeri for stålfat (Brdr. Placht, 2016b).



Figur 10 - Før og etter transformasjonen av bygg A2, kilde: André Placht, 2016

Bygningen A4 ble oppført i ca. 1850, opprinnelig som spinneri i første etasje, men senere brukt til mottak av råstoffer, mens det i annen etasje var kontorer for administrasjonen i Lilleborg fabrikker (Brdr. Placht, 2016b).



Figur 11 - Før og etter transformasjonen av bygg A4, kilde: Venstre: Brdr. Placht, 2016, høyre: Trip Advisor, 2016

## Prosessen

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
A2	2002	2003	2004	2013	2015
A4	2009	2009	2010	2010	2011

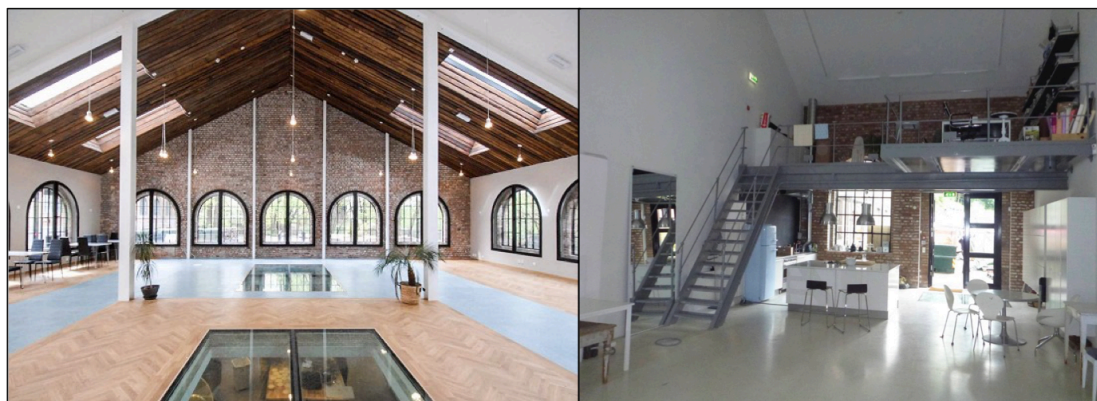
Tabell 2 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Lilleborg, kilde: egenprodusert

## Dagens bruk

Lilleborg består i dag av en rekke ulike seksjoner som Kolonihagen, Det Andre Teateret, en Sultan filial, kaféen Copa Con Oro, i tillegg til kontorer for ulike kreative bedrifter som fotografer, arkitekter og interiør arkitekter samt en rekke boliger.

Kolonihagen holder i dag til i "A2" bygget på Lilleborg og er både et økologisk bakeri og kafé. Kaféen ligger i førsteetasje, mens bakeriet holder til i underetasjen. Bakeriet forsyner kaféen med varer, samt Kolonihagen sine restauranter rundt om i landet (Kolonihagen, 2016). Siste del av lokalet vil fra våren 2016 huse et nytt restaurantkonsept.

Det Andre Teateret åpnet i 2011 i "A4" bygningen på Lilleborg og er Norges første og eneste improvisasjonsteater. Teateret har både kurs og forestillinger og i 2014 var mer enn 30 000 publikummere innom (Det Andre Teateret, 2016). Det er også en kafé ved navn "Den Andre Caféen" samt at fotostudioet Dreyer Hensley også holder til i bygningen, mens det er en rekke andre kreative selskaper som holder til i den øvre etasjen.



Figur 12 - Innvendig i A2 (venstre) og A4 (høyre) etter transformasjon, kilde: André Placht, 2016



## **Om Brødrene Placht**

Eiendomsselskapet Brødrene Placht ble etablert i 1979 av brødrene Per Johan og André Placht (Brdr. Placht, 2016a). De drev opprinnelig med tekstil og etablerte i 1976 tekstilselskapet Jean Paul (Brdr. Placht, 2016a). Dette driftet de frem til 1995 hvor de så gikk over til å fokusere helt på eiendomsselskapet (Brdr. Placht, 2016a). I dag utvikler og forvalter de primært næringslokaler på bakkeplan hovedsakelig i Oslo-området.

### **4.1.2. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-3727)**

”På felt A tillates blandet bruk; bolig, kontor, forretning, bevertning. Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal sendes Byantikvaren til uttalelse. Bygningene A1 - A5 skal bevares. 1. etasje i disse skal primært benyttes til kontor, forretning og bevertning. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

Ved utbedring og reparasjon skal fasadene mot elva på A1 - A4 tilbakeføres til opprinnelig utførelse så langt det er mulig. Øvrige fasader tillates tilpasset ny bruk i samarbeid med Byantikvaren. I tilknytning til bygning A2 tillates oppført pergola i forlengelse av bygningens fasadelinje mot sydøst på plassdannelsen mot elva.”

### **4.1.3. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Lilleborg fabrikker har en lang historie, og har sågar gitt navn til strøket Lilleborg. Området har en betydelig opplevelsesverdi med et bredt spektrum av ulike bygningsselementer som daterer seg helt tilbake til 1850-årene, noe som er med på å gjenspeile den lange historien til området. På dette området er den kulturhistoriske interessen i flere tilfeller større enn den rent arkitektoniske, selv om det også er flere interessante enkeltbygg fra ulike epoker på eiendommen.” (Byantikvaren, 1996)

#### **4.1.4. Intervju med André Placht**

##### Tilknytning til prosjektet

*Brødrene Placht er gårdeier, utvikler og forvalter av byggene A2 og A4 på Lilleborg. André Placht er styreleder og ansatt som en av to i bedriften.*

##### Tidligere erfaring

*Brødrene Placht hadde ingen erfaring med utvikling av vernet bebyggelse fra tidligere prosjekter, så dette var helt nytt. De hadde erfaring og kompetanse fra tidligere med forvaltning og utvikling av detaljhandel, for eksempel har de gravet ut kjeller til flere av sine næringslokaler i Oslo. ”Vi er sånn sett en veldig a-typisk utvikler ved at vi er ganske risikovillige, og vi er villige til å risikere det vi har bygget opp for å få til noe nytt. På dette prosjektet så vi for oss at det skulle være bærekraftig i løpet av 10-20 år”.*

##### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*”Hvis man tenker langsiktig med tanke på fremtidige generasjoner, er det helt klart at man skaper en verdi ved å beholde fasadene fra industriens vugge langs Akerselva, i forhold til å oppføre helt ny bebyggelse. Det er nok ikke gunstig på kort sikt ut fra en eiendomsutviklers ståsted, men vi så på det som gunstig på lang sikt også med tanke på byutviklingen, nærområdet og mangfoldet, noe som er i tråd med vår ideologi”. Begge byggene var vernet i henhold til reguleringsplanen. Fasadene mot Akerselva var strengt regulert.*

##### Risiko

##### **Reguleringsrisiko**

*Ved overtagelse hadde byggene stått brakk i mange år, noe som hadde ført til at taket på A2 var råttent og hadde et stort hull, mens alle vinduene var borte. A4 var i langt bedre stand, der det var et stort lager, kontorer i andre etasje og et loft.*

*Reguleringsrisikoen ble ansett som å ikke være så veldig stor, ettersom området allerede var regulert og veldig godt definert da de kjøpte eiendommene på Lilleborg. Reguleringsplanen la opp til at største handelsenhet kunne være 400 kvm, og det ble definert to områder. Sør-øst for Ivan Bjørndals gate ble det lagt opp til handel, mens det på nord-vestsiden ble lagt til rette for handel og servering, noe som var i tråd med Brødrene Plachts visjoner. All bebyggelsen som ligger mot Akerselva ble vernet, med ekstra høye restriksjoner på fasadene som vender ut mot elven. Dette var for å bevare bebyggelsens originale utseende sett fra Akerselva. Innvendig hadde de i begge byggene frie tøyler til å gjøre hva de ønsket.*

*Utbygging av kjeller i A2 førte til krav i forhold til rømningsvei/nødutganger og arbeidsmiljø i form av lys og luft. Dette førte til utfordringer med Byantikvaren som i utgangspunktet ikke ønsket noen endring på fasadene. For å få inn mer lys var det et ønske om å etablere vinduer i kjelleretasjen, noe Byantikvaren var skeptisk til dersom dette ville endre fasadene. De kom til slutt frem til en løsning der vinduene ble lagt under bakkeplan med en rist over slik at det både kom lys inn, samtidig som at fasadene ikke ble nevneverdig endret. Brødrene Placht ønsket også å etablere en direkte utgang fra kjelleren, noe Byantikvaren ikke ønsket ettersom denne fasaden rettet seg mot elven. Etter to års arbeid kom de frem til en løsning hvor kjelleren ble gravet lengre ut slik at de kunne etablere rømningstrapp og vareheis opp fra kjeller uten at fasaden ble endret. Dette ble godtatt av Byantikvaren. Ettersom Brødrene Placht kun eide byggets fotavtrykk førte dette til et behov for å skille ut og kjøpe ekstra tomt fra NCC for å få dette gjennomført.*

*En annen utfordring var å få tillatelse til å etablere takvinduer på A2 bygget, og da spesielt på den delen av taket som rettet seg ut mot elven, da det tidligere ikke hadde vært takvinduer på bygget. Dette fikk de tillatelse til ettersom de tilbakestilte taket til slik det opprinnelig hadde vært båndtekket i sink, og restaurerte de to*

luftehettene for å beholde byggets estetiske utforming selv om disse ikke skulle brukes. I tillegg ble det bestilt spesiellagde takvinduer slik at de gikk i ett med taket, og kantene på vindene ble derfor ikke like synlige.

Utviklingen av A4 hadde samme utfordringer som i A2 i forbindelse med rømningsveier og brannforskrifter. Det ble etterhvert gitt tillatelse til å montere inn en branntrapp på fasade mot nord (type vindeltrapp) for å sikre rømningsvei fra 2. etasje og loft. Det var også svært strenge krav i forbindelse med etablering av teater (forsamlingslokale). Dette bygget hadde krav om å koble seg til Hafslund fjernvarme, og det ble her gravet ut utenfor fotavtrykket til bygget for å få plass til ventilasjonsanlegg/teknisk rom og fordelingsentral til fjernvarmeanlegget. Også her fikk de skilt ut en egen tomt rundt huset for å fange opp dette arealet. Bygget ble totalt sett tilbakeført i original stand. Men de fikk også her tillatelse til å sette inn takvinduer på loft. Fasaden mot sydvest og elven ble på grunn av utgraving av kjeller noe dypere, men er rehabilitert til original stand.

For å håndtere og redusere reguleringsrisiko, ble et tett og godt samarbeid med Byantikvar trukket frem som et viktig moment.

### **Produksjonsrisiko**

For å redusere risiko i produksjonsfasen valgte Brødrene Placht å inngå en totalentreprise med M3 Management som er et konsulentselskap innenfor bygge- og eiendomsbransjen med hovedfokus på prosjekt- og byggeledelse og generell byggherrebestand. På denne måten kunne prosjektet planlegges helt ned til materialvalg, før de fikk det priset, noe som førte til at Brødrene Placht hadde en fast pris å forholde seg til. M3 Management hadde egne kontrakter med en rekke ulike spesialister innenfor blant annet blikk, mur, el, VVS og lignende, mens M3 Management selv hadde ansvaret for at totalbudsjettet ble overholdt.

*Transformasjonen av A4 ble imidlertid påbegynt uten en totalentreprise da det var usikkerhet i forhold til arealer som kunne utvikles og brukes (for eksempel loft og kjeller). M3 ble tatt inn etter en stund for å bistå frem til ferdigstilling.*

*Utgraving av kjelleretasje i A2 bygget førte med seg en rekke utfordringer i produksjonsfasen. Ettersom det tidligere ikke hadde vært noen kjeller i bygget måtte det fundamenteres ny mur ned til det nye kjellernivået. For å unngå at det raste ovenfra måtte det graves ned og støpes ny mur under de eksisterende veggene, på to meter av gangen. I tillegg måtte de sikre fasadene ved å støtte opp veggene med jern støpt ned i bakken. Risikoen i denne prosessen ble betydelig minimert på grunn av M3 Management sin erfaring og kompetanse fra tidligere på slike typer prosjekter.*

*Under graving fant de også ett av de opprinnelige vinduene som tilhørte fasaden, og de ønsket da å gjenskape disse vinduene. Dette vinduet ble brukt som utgangspunkt for å lage nye rammer som var så nær som mulig de originale vinduene. Dette var en utfordring i seg selv, i tillegg til at de fant ut at hver av vindusåpningene hadde ulik størrelse, noe som førte til at hvert enkelt vindu på fasadene måtte spesialtilpasses. Vinduene ble derfor håndsmidd etter en mal av hver vindusåpning.*

*Den største uventede utfordringen, som førte til store kostnader for Brødrene Placht under byggeprosessen, var at det ble avdekket store mengder forurensning i grunnen etter Lilleborg Fabrikker. Dette førte til at de ble pålagt å rense grunnen og frakte jordmassene til et spesialdeponi. Dette er i ettertid en risiko Brødrene Placht mener kunne vært begrenset ved å ha med et forbehold i kjøpekontrakten om at selger er ansvarlig for det som er i grunnen.*

*Det ble også avdekket at en rekke av bebyggelsen sin opprinnelige murstein måtte byttes på grunn av alder og slitasje.*

## **Markedsrisiko**

*”Vi så for oss i 2002 å skape et type fransk marked på området, med kafeer, delikatessebutikker, restauranter, grønnsakhandlere og så videre der det var liv og røre hele tiden. Handelsmarkedet har etter dette fullstendig forandret seg, der markedet for små handelsbedrifter nesten ikke er til stede, på grunn av kjøpesentre og bilbasert handel. Storo Storsenter tar mye av handelen i området, og det er vanskeligere å få tak i leietakere til områder som Lilleborg, så i løpet av 10 år forandret nesten alt seg”.*

*I utgangspunktet så Brødrene Placht på markedsrisikoen som høy, ettersom de ikke hadde leiekontrakt på noen av byggene før etter byggestart. Dette er fordi de har hatt et ønske om å få på plass en spesiell type leietakere i byggene, og de har for eksempel bevisst sittet med deler av A2 uten leiekontrakt i over et år før de fant den rette leietakeren. Det ble imidlertid inngått en opsjonsavtale på leiekontrakt mellom Brødrene Placht og en leietaker i A2 bygget, for å redusere bankens risiko ved utlån.*

*I A2 har Kolonihagen leid kafedelen siden 2015 og bakeriet i underetasjen siden åpningen i 2014. Restaurantlokalene ble i juni 2015 leiet ut til kjøkkensjefen på Vaaghals som skal etablere en ny restaurant i tråd med Placht sine ønsker med planer om å åpne våren 2016. Ettersom A4 er et større bygg (med etter hvert 7 leieforhold) ble deler ferdigstilt og utleid fortløpende mens andre deler fortsatt var under arbeid. Dette var en krevende øvelse da arbeider med utgraving av kjeller til teatersal skapte ulemper og støy for de som hadde flyttet inn.*

## **Finansieringsrisiko**

*Finansieringsrisikoen ble sett på som middels høy. Placht trekker frem et tett samarbeid og tillit mellom de og banken (BN Bank) ettersom de har brukt samme bank gjennom hele deres tid i eiendomsbransjen. De fikk derfor relativt enkelt byggelån til dette prosjektet. Det ble som*

*nevnt også inngått en opsjonsavtale på leiekontrakt mellom Brødrene Placht og en leietaker, som sa at hvis Brødrene Placht ikke klarte å finne en restaurant som ønsket å etablere seg i lokalene, ville dette firmaet få leie lokalene til kontorformål. Dette ble gjort for å redusere bankens risiko og lettet derfor prosessen med å få byggelån.*

*Forsinkelser i NCCs utbygging på området, førte til at Brødrene Placht ventet med å ferdigstille både A2 og A4. Dette medførte ekstra finansieringskostnader i prosjektet.*

*Etter nye bankkrav avsluttet BN bank sin utlånsvirksomhet i næringsmarkedet, noe som førte til at Placht måtte flytte alle lånene sine til en ny bank. Dette ble løst ved at de fikk reforhandlet lånene sine og overført de til Handelsbanken, som er en svensk bank og har derfor ikke de samme kapitalkravene som norske banker.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko – Lav*

*Produksjonsrisiko – Medium*

*Markedsrisiko - Høy*

*Finansieringsrisiko – Medium*

### Vellykkethet

*Veldig godt mottatt både av Byantikvar, kunder og kommunen. Byantikvaren i Oslo Janne Wilberg holdt en tale under åpningen av A2 bygget, hvor hun roste prosjektet, noe som tyder på at hun er godt fornøyd med resultatet. Det Andre Teateret i A4 vant kulturprisen i 2015, et godt tegn på at kundene er tilfreds.*

#### **4.1.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Byantikvaren ser mange positive sider ved utviklingen av bygg A2 og A4 på Lilleborg. Totalt på Lilleborgområdet fikk nok utvikler lov til litt for mye, men hun trekker frem måten man har bevart visse deler av bebyggelsen som svært positiv.

#### **4.1.6. Sammendrag**

Brødrene Placht som stod for utviklingene av de to byggene på Lilleborg hadde ingen erfaring med utvikling av vernet bebyggelse fra tidligere.

I dette prosjektet er det helt tydelig at Brødrene Placht har sett en verdi i å bevare bebyggelsen. De har hatt en klar strategi ved transformasjonen av den vernede bebyggelsen med tanke på hvilken type leietakere de ønsket, og hvordan disse kunne være med på å skape nytt liv i det historiske miljøet på Lilleborg. Ifølge Placht vil en slik type utvikling ofte være lite lønnsomt på kort sikt, men at det på lang sikt vil tilføre området en karakter som vil skape en ekstra verdi.

#### **Reguleringsrisiko**

For dette prosjektet ble reguleringsrisikoen sett på som relativt lav. Dette var på grunn av at området allerede var ferdig regulert da Brødrene Placht kjøpte eiendommen, og hadde klare retningslinjer som var i tråd med deres visjoner. Likevel var det en rekke utfordringer i forhold til hva de fikk tillatelse til av Byantikvaren, ettersom bebyggelsen var strengt vernet, spesielt på fasadene som rettet seg mot Akerselva. Her trekkes det frem et godt samarbeid med Byantikvaren for å komme frem til løsninger som begge parter var fornøyde med.

#### **Produksjonsrisiko**

Under transformasjonene oppstod det en rekke utfordringer. Blant annet ble det oppdaget store mengder forurensede masser i grunnen da det skulle graves ut kjeller. Brødrene Placht hadde ikke noe forbehold om dette i kjøpekontrakten, noe som førte til en stor merkostnad. Det ble inngått en



totalentreprise med M3 Management, noe som reduserte produksjonsrisikoen for Placht, da eventuelle uforutsette problemer ville bli delt mellom utvikler og entreprenør. Produksjonsrisikoen ble derfor ansett å være moderat.

### **Markedsrisiko**

Markedsrisikoen i dette prosjektet ble sett på som høy. Dette skyldtes at de før byggestart ikke hadde noen signerte leiekontrakter, dog ble noen signert underveis i byggeprosessen. Under utbyggingen av A4 ble deler av bebyggelsen ferdigstilt og utleid mens andre deler var under utvikling, noe som var med på å skape ulemper og støy for de leietakerne som allerede var etablert i bebyggelsen. Brødrene Placht har også hatt et klart syn på hvilken type virksomheter de ønsket at skulle etablere seg i lokalene, og flere lokaler har derfor stått tomme i lengre perioder før man fant den rette leietakeren.

### **Finansieringsrisiko**

Ettersom Brødrene Placht over en lengre periode hadde hatt et tett og godt forhold til banken fikk de relativt enkelt byggelån. Denne banken avsluttet imidlertid sin utlånsvirksomhet i næringsmarkedet, noe som førte til at Brødrene Placht måtte reforhandle lånene sine med en ny bank. En annen utfordring var forsinkelsene i NCC sitt arbeid på resten av området, noe som medførte merkostnader for Placht da de valgte å vente med ferdigstillelse til NCC var ferdige. En risikoreduserende faktor i finansieringen var at Placht inngikk en opsjonsavtale der et kontorfirma ville få leie lokalene dersom Placht ikke klarte å finne den leietakeren de ønsket. Samlet ble finansieringsrisikoen sett på som moderat.

## 4.2. Vulkan



Figur 13 - Oversiktsbilde over Vulkan, undersøkt bebyggelse markert i grønt , kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

Adresse: Vulkan 1, 3 og 5  
Gnr./bnr.: 218/252 og 218/253  
Areal: 4 468 kvm + 3 500 kvm

### 4.2.1. Om prosjektet

#### Historie

Vulkan er et område beliggende i bydel Grünerløkka, vest for Akerselva. Tidlig på 1800 tallet var det plassert et sagbruk på eiendommen, en drift som med kun noen få opphold fortsatte frem til Vulkan Jernstøberi overtok tomten i 1873. Det gamle Broverkstedet, som i dag er kjent som Mathallen, ble oppført i 1908 (Joelson, 2012), mens det vi i dag kjenner som Dansens Hus opprinnelig ble oppført i 1943 som en maskinhall (Joelson, 2008). På denne tiden produserte jernstøperiet støpegods og broer. Denne driften fortsatt helt frem til den endelige nedleggelsen i 1968 (Joelson, 2012). Etter produksjonsnedleggelsen ble bebyggelsen på eiendommen utleid til diverse kontor- og næringsformål.



Figur 14 – Bilder av Vulkan før transformasjon, kilde: venstre: LPO Arkitekter, 2016, høyre: Martinsen, 2008

I 1996 ble eiendommen kjøpt av Statsbygg som hadde et ønske om å etablere produksjonslokaler for Riksteateret, Riksutstillinger og Rikskonsertene. Dette ble ikke gjennomført, og tomten ble i 2003 solgt videre til Vulkan Eiendom som på den tid var eid av Aspelin Ramm Eiendom og Anthon B. Nilsen Eiendom, før Aspelin Ramm Eiendom overtok hele prosjektet fra 2009.

Siste del av Aspelin Ramm Eiendom sin utvikling på Vulkan stod ferdig i 2013. Området som vi kjenner det i dag består av blant annet flere skoler, hoteller, kontorer, boliger, butikker og ikke minst Mathallen og Dansens Hus.

Mathallen og Dansens Hus ligger begge i vernede bygninger, og denne masteroppgraden vil derfor kun fokusere på disse to byggene.

## Proessen

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
Mathallen	2003	2004	2010	2010	2012
Dansens Hus	2003	2004	2006	2006	2008

Tabell 3 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Vulkan, kilde: egenprodusert

## Dagens bruk

Det tidligere broverkstedet på Vulkan stod i 2012 ferdig som det vi i dag kjenner som Mathallen. Det er rundt 30 ulike foretak som har sine lokaler i Mathallen (Mathallen, 2016). Dette inkluderer matbutikker, spisesteder, barer og lignende. Mathallen blir også brukt som lokale for en rekke konferanser, kurs, messer, konkurranser, festivaler og andre arrangementer som handler

om mat og drikke (Vulkan Oslo, 2016). Mathallen retter seg mer mot profesjonelle enn det vanlige kjøpesentre gjør, og en rekke av butikkene som holder til i disse lokalene selger produkter fra norske småskalaprodusenter, og er ikke tilknyttet noen kjede (Vulkan Oslo, 2016).



Figur 15 - Bilder av Mathallen etter transformasjon , kilde: venstre: Daily Scandinavian, 2016, høyre: Cess here and there, 2014

Dansens Hus ble i 2008 åpnet i den gamle maskinhallen på Vulkan, som nasjonal scene for danseforestillinger (LPO Arkitekter, 2016). Bygget er i dag et topp moderne dansehus der det er en hovedscene med plass til 350 personer, en studioscene i tillegg til fine arealer for både kunstnere og publikum (LPO Arkitekter, 2016).



Figur 16 - Bilder av Dansens Hus etter transformasjon, kilde LPO, 2016

### **Om Aspelin Ramm**

Aspelin Ramm er en utvikler og forvalter av eiendom, og har stått for utbyggingen på Vulkan. Bedriften ble først etablert i 1881 av Gustaf Aspelin som en forretning som solgte varer som jern, stål og tråd samt spader og håndverksredskaper (Aspelin Ramm, 2016). Aspelin Ramm Gruppen AS

består i dag av to ulike divisjoner, handelsdivisjonen (Motek AS) som leverer verktøymateriell til bygge- og anleggsindustrien samt offshorevirksomhet, og eiendomsdivisjonen (Aspelin Ramm Eiendom AS) som driver med utvikling og forvaltning av eiendom. Det er 52 ansatte i eiendomsdivisjonen, som eier og drifter rundt 600 000 kvm eiendom, hovedsakelig i Oslo og Østlandsregionen samt i Göteborg og Stockholm (Aspelin Ramm, 2016).

#### **4.2.2. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-4268)**

”Alle bygningsmessige endringer skal skje i samråd med Byantikvaren. Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.”

”På bygningen i felt S1 tillates oppført glasstak tilpasset opprinnelig utforming. Til bygningen i felt S2 tillates tilbygg mot nordvest, i tilknytning til inngangsparti og servering. På bygningen i felt S3 tillates påbygg med maks. kotehøyde som angitt på plankartet. I bebyggelse med stor takhøyde tillates lagt inn mesaniner eller ekstra etasje. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.”

(S1 – Mathallen, S2 og S3 – Dansens Hus)

#### **4.2.3. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Broverkstedet fra 1908 er en svært flott teglbygning tegnet av arkitekt Ove Ekman. Den øvre delen av taket hadde opprinnelig overlys i hele flaten. Deler av fasaden mot Akerselva fikk et påbygg allerede i 1909. Gavlen i sør er særlig flott og karakteristisk, med en kombinasjon av eksponerte jernkonstruksjoner,

smårutete støpejernsvinduer og avtrappet teglgavl. Motstående gavl ble revet da tilbygget ble oppført i 1936. Tilbygget viderefører volum, materialbruk og uttrykk, men avviker i vindusstørrelser og innvendig takkonstruksjon. Tiltaket berører betydelige kulturminne- og naturmiljøverdier, og innenfor influensområdet er det et bredt spekter av kulturminner med stor tidsdybde” (Byantikvaren, 2004).

#### **4.2.4. Intervju med Sverre Landmark**

##### Tilknytning til prosjektet

*Sverre Landmark har hatt litt forskjellige roller gjennom prosjektet. Han var i styret i Vulkan Eiendom frem til han i 2009/10 ble markedsdirektør i Aspelin Ramm, som stod for utbyggingen av Vulkan området. Dette betyr at han under utbyggingen av Dansens Hus kun var tilknyttet gjennom styreverv i Vulkan Eiendom, mens han under utbyggingen av Mathallen var ansatt som markedsdirektør i Aspelin Ramm. Aspelin Ramm er gårdeier, utvikler og forvalter av Mathallen og Dansens Hus på Vulkan gjennom datterselskapet Vulkan Eiendom.*

##### Tidligere erfaring

*Selskapet har en del erfaring med utvikling av vernet bebyggelse fra tidligere. De har for eksempel hatt prosjekter som Hausmannsgate 16 (DogA), Christianiakvartalet og Hotell 33, der de har utviklet vernet bebyggelse.*

##### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*”Jeg vil nesten si det så sterkt som at det at det er bevaringsverdig bebyggelse er med på å gjøre prosjektet interessant.” Aspelin Ramm er veldig tilhenger av en sterk Byantikvar, som tar vare på historisk bebyggelse. Ifølge Sverre Landmark ville byggene som i dag huser Mathallen og Dansens Hus blitt bevart selv om det ikke forelå et formelt vernevedtak på denne bebyggelsen. ”Vi anså disse bygningene som å være et aktivum i området.”*

## Risiko

### **Reguleringsrisiko**

*For Dansens Hus var ikke reguleringsrisiko en utfordring, da bygget var regulert til kulturformål noe som var i tråd med Aspelin Ramm sine tanker. ”Hadde vi ikke fått leiekontrakt med Dansens Hus, så hadde vi funnet en annen leietaker som også passet til kulturformålet.”*

*Ønsket om å etablere en mathall var i utgangspunktet relativt risikabelt ettersom dette var noe helt nytt, i tillegg til at de var avhengige av mange leietakere. For å begrense denne risikoen trekkes det frem en fleksibel regulering som tillot flere ulike formål dersom de ikke klarte å etablere en mathall. Dersom de imidlertid klarte å etablere en mathall ville heller ikke disse arealene gå utover den generelle begrensingen på området som var satt på 4 000 kvm til forretningsarealer. Dette ga Aspelin Ramm et insentiv til å etablere en mathall på Vulkan.*

*Landmark opplevde bevaringskravene fra Byantikvaren som svært sterke. Dette gjaldt spesielt for fasadene som Byantikvaren ønsket å bevare, mens de på innsiden hadde frie tøyler til å gjøre det de ønsket. Ettersom alle bygningsmessige endringer skulle skje i samråd med Byantikvaren, har alle prosesser i forbindelse med transformasjonen tatt lengre tid enn først antatt. Dette førte også til at prosessen med å rive deler av den tidligere verkstedhallen i nord, for å åpne opp mot Akerselva, var vanskelig og tok relativt lang tid. Da Mathallen ble bygget i 1908 var det et separat bygg, men det ble i 1942 forlenget med 35 meter slik at det kunne kobles sammen med bebyggelsen i nord der Bellona i dag holder til. Etter lengre diskusjoner med Byantikvaren fikk Aspelin Ramm til slutt tillatelse til å rive 25 meter ved at 10 meter av påbygget ble beholdt. På denne måten ble hele den opprinnelige bebyggelsen fra 1908 bevart, i tillegg til at man hadde 10 meter som representerte hvordan påbygget fra 1942 så ut. Denne prosessen ble avgjort av Byantikvaren ved at verdien av bevaring ble*

*veid opp mot verdien av å kunne åpne opp mot elven. I dette tilfellet ble verdien av å kunne åpne og få gangbro, uteservering og mer liv til området ansett som å veie tyngre enn å bevare de siste 25 meterne.*

*Ettersom Byantikvaren har et ønske om å skape et klart skille mellom ny og eksisterende bebyggelse var ikke avgjørelsen om å etablere en glassfasade på endeveggen noen utfordring, da den opprinnelige fasaden fra 1908 ble revet under påbygningen i 1942.*

*Generelt for reguleringsprosessen trekkes et godt samarbeid med Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten i Oslo frem for å finne løsninger som alle parter var fornøyde med.*

### **Produksjonsrisiko**

*I transformasjonen av Dansens Hus ble det benyttet en totalentreprise med AF Bygg, noe som var med på å redusere produksjonsrisikoen for Aspelin Ramm. I Mathallen var det derimot langt mer usikkerhet rundt prosjektets rammer og hvordan sluttproduktet skulle bli i forhold til antall leietakere og hvilken type bruk som skulle inn i bygget. Totalentreprise ble ansett som for lite fleksibelt, da potensielle endringer underveis i byggeprosessen ville medføre store merkostnader. Det ble derfor benyttet en byggherrestyrt hovedentreprise med Håndverkskompaniet, noe som medførte mer fleksibilitet og kontroll for Aspelin Ramm. Selv om både transformasjonen av Mathallen og Dansens Hus ble dyrere enn først antatt ble produksjonsrisikoen ansett som moderat ettersom begge byggene er relativt enkle bygg.*

*Av utfordringer underveis i byggeprosessen ble det for eksempel funnet store mengder forurensede masser i grunnen under utbygging av kjeller i både Mathallen og i Dansens Hus. Dette førte til økte kostnader ved at disse massene måtte sorters og kjøres til deponi. Dette hadde Aspelin Ramm forutsett at kunne bli en utfordring, og hadde derfor lagt inn et forbehold i kjøpekontrakten med Statsbygg*



*som var selger, om at Aspelin Ramm kun ville dekke kostnadene opp til et visst nivå. Denne merkostnaden ble derfor delt mellom Aspelin Ramm og Statsbygg.*

*Det ble også oppdaget at i en rekke av de gamle vinduene var flere av sprossene borte og vinduene knust. I disse tilfellene ble sprossene sveiset tilbake til original stand. En utfordring her var at det var vanskelig å sveise nytt stål på de gamle sprossene. Dette ble håndtert ved at de brukte stål fra vinduene som tilhørte bygget som hadde blitt revet til å reparere de ødelagte sprossene. Det var også en del av sprossene som ikke ble reetablert for å vise steder der sprossene hadde blitt skåret bort for å få inn luftekanaler til bygget.*

*Under rehabiliteringsarbeidet ble det også avdekket at en rekke murstein i de gamle veggene var i dårligere forfatning en forventet. Dette førte til at nærmere 15 000 murstein ble skiftet ut.*

### **Markedsrisiko**

*For Dansens Hus ble markedsrisikoen sett på som svært lav, nesten slik at den kunne omtales som positiv. Landmark forklarer dette ved at Dansens Hus i utgangspunktet var i dialog med eierne av et annet nytt lokale for å huse den nasjonale dansescenen, men de forelsket seg da de så dette bygget. I utgangspunktet var disse lokalene for små for Dansens Hus, men ønsket om å etablere seg i disse lokalene var så sterkt at de valgte å heller forandre sine programmer og krav til størrelse, slik at de ville passe inn. Dette førte til at Aspelin Ramm fikk skrevet kontrakt med Dansens Hus før byggestart, noe som var med på å redusere markedsrisikoen drastisk.*

*Markedsrisikoen i Mathallen ble sett på som høy ettersom Aspelin Ramm transformerte verkstedhallen uten å ha signert noen leiekontrakter på forhånd. Dette var veldig risikabelt ettersom de ønsket opp mot 30 leietakere på disse arealene. Den fleksible reguleringsplanen som tillot flere ulike typer formål var i denne*

sammenheng med på å redusere markedsrisikoen. Dersom arealene i Mathallen ikke hadde blitt leiet ut som en mathall hadde Aspelin Ramm en alternativ løsning der de selv kunne etablere sine egne kontorer i dette bygget, noe som også var med på å redusere markedsrisikoen. Det ble også gravet ut kjeller under hele bygget uten at de hadde noen leiekontrakt på disse arealene. Risikoen på dette var svært høy, men de mente dette ville være verdt kostnadene på lang sikt.

Landmark trekker som et av de viktigste risikoreducerende tiltakene frem en trinnvis utbygging av Mathallen. I Mathallen ble det i første omgang gravet ut kjeller, lagt gulv, restaurert vegger og tak i tillegg til å etablere mesaninene, mens en rekke tekniske installasjoner ble utelatt. Alt dette ble etablert uten noen form for innredning slik at bygget fremstod som et åpent råbygg, da det ble ferdigstilt høsten 2011. Det ble bestemt at bygget skulle brukes som eventarena inntil de hadde nok leietakere til at de kunne ferdigstille bygget med innredning og tekniske installasjoner. ”I ettertid har dette vist seg som en veldig god strategi, både med tanke på destinasjonsbygging og økonomisk da disse eventene trakk så mye folk at de aktørene som var usikre på om de skulle etablere seg i Mathallen hoppet ned fra gjerdet og skrev leiekontrakt.”

Standardisering av lokalene i Mathallen ble også brukt som et tiltak for å redusere markedsrisikoen. Det ble dannet fire øyer med plass til tre forretninger på hver, med opphøyd gulv og tilgang til vann og strøm. Dette tillot at forretningene enkelt kunne bytte plass og roteres etter behov.

Dansen Hus har programmessig vært veldig viktig for hele prosjektet på Vulkan. Dette er på grunn av at det kulturaspektet Dansens Hus står for er veldig viktig, og har vært med på å definere hva Vulkan er der du har en blanding av kultur og kommersielle aktører.

## **Finansieringsrisiko**

*For Dansens Hus var finansieringsrisikoen lav, ettersom de hadde en langsiktig leiekontrakt med Dansens Hus som skulle etablere en nasjonal dansescene. Dette reduserte risikoen for banken, og Aspelin Ramm og Anthon B. Nilsen som eide dette sammen fikk byggelån uten store problemer.*

*Mathallen på den annen side hadde ingen leiekontrakter før byggestart. Dette så banken på som en stor risiko, spesielt i forhold til Anthon B. Nilsen som ikke hadde de samme økonomiske ressursene som Aspelin Ramm. Da finanskrisen i tillegg kom valgte Aspelin Ramm og Anthon B. Nilsen å fisjonere og dele eiendommene seg imellom. Aspelin Ramm beholdt Mathallen, og uten Anthon B. Nilsen kunne de ta større risiko og stille annen sikkerhet overfor banken, slik at de fikk byggelån til å gjennomføre prosjektet.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko – MH: Lav DH: Lav*

*Produksjonsrisiko – MH: Medium DH: Medium*

*Markedsrisiko – MH: Høy DH: Lav*

*Finansieringsrisiko – MH: Medium DH: Lav*

## Vellykkethet

*Mathallen ble i 2013 tildelt Olavsrosa fra stiftelsen Norsk Kulturarv til publikumsrettede tiltak, noe som må sees på som et kvalitetsstempel for bevaring av kulturarv, i tillegg til at det er et uttrykk for at Byantikvaren er fornøyd med prosjektet. ”Noe av magien ved Vulkan er knyttet til historien i de gamle bygningene, og det er forferdelig vanskelig å tenke seg stedet uten de.” Området har blitt et reisemål med høyt aktivitetsnivå, noe som tyder på at det er godt mottatt av kundene.*

#### **4.2.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Vulkan er et område Byantikvaren er fornøyd med i forhold til at det var en god og ryddig prosess, der man har klart å ta vare på viktige deler av anlegget både på det som i dag er Mathallen og Dansens Hus. Hun synes dog at bebyggelsen rundt Mathallen og Dansens Hus ble noe høy, da denne stenger for utsynet til Akersryggen og Gamle Aker kirke.

#### **4.2.6. Sammendrag**

Aspelin Ramm, som stod for utviklingen av Vulkan området, er et utviklerfirma som fra tidligere prosjekter har god erfaring med utvikling av vernet bebyggelse.

Ifølge Aspelin Ramm har det hele tiden vært en klar strategi rundt det å bevare bebyggelsen i det som i dag er Mathallen og Dansens Hus. Landmark mener denne bebyggelsen er med på å gjøre prosjektet interessant, og at bebyggelsen ville blitt bevart selv uten det formelle vernet. Rent strategisk har denne bebyggelsen vært en stor ressurs for hele Vulkan området.

#### **Reguleringsrisiko**

I dette prosjektet ble reguleringsrisikoen sett på som lav for både Mathallen og Dansens Hus. Dette var på grunn av en fleksibel reguleringsplan som var i tråd med hva Aspelin Ramm ønsket å etablere i denne bebyggelsen. Likevel var det noen diskusjoner med vernemyndighetene, ettersom alle endringer skulle skje i samråd med Byantikvaren, grunnet vernevedtaket på både Mathallen og Dansens Hus. Dette ble løst gjennom avveininger og et godt samarbeid med Byantikvar og Plan- og bygningsetaten.

#### **Produksjonsrisiko**

Det ble i produksjonen av Dansens Hus benyttet en totalentreprise for å redusere produksjonsrisikoen, mens det på Mathallen ble inngått en hovedentreprise for å ha mer fleksibilitet og innsyn. Produksjonsrisikoen i både Mathallen og Dansens Hus ble sett på som moderat ettersom begge byggene i utgangspunktet var ganske enkle bygg. Det kom imidlertid opp noen

problemer i produksjonsfasen som for eksempel forurensning i grunnen, arbeid med å restaurere vinduer og ødelagte murstein. Måten forurensningen i grunnen ble håndtert på illustrerer hvor viktig det er å ha kjennskap til slike utfordringer på forhånd. Ettersom Aspelin Ramm visste at denne typen utfordringer kunne oppstå hadde de lagt inn et forbehold i kjøpekontrakten. Dette forbeholdet var med på å redusere produksjonsrisikoen.

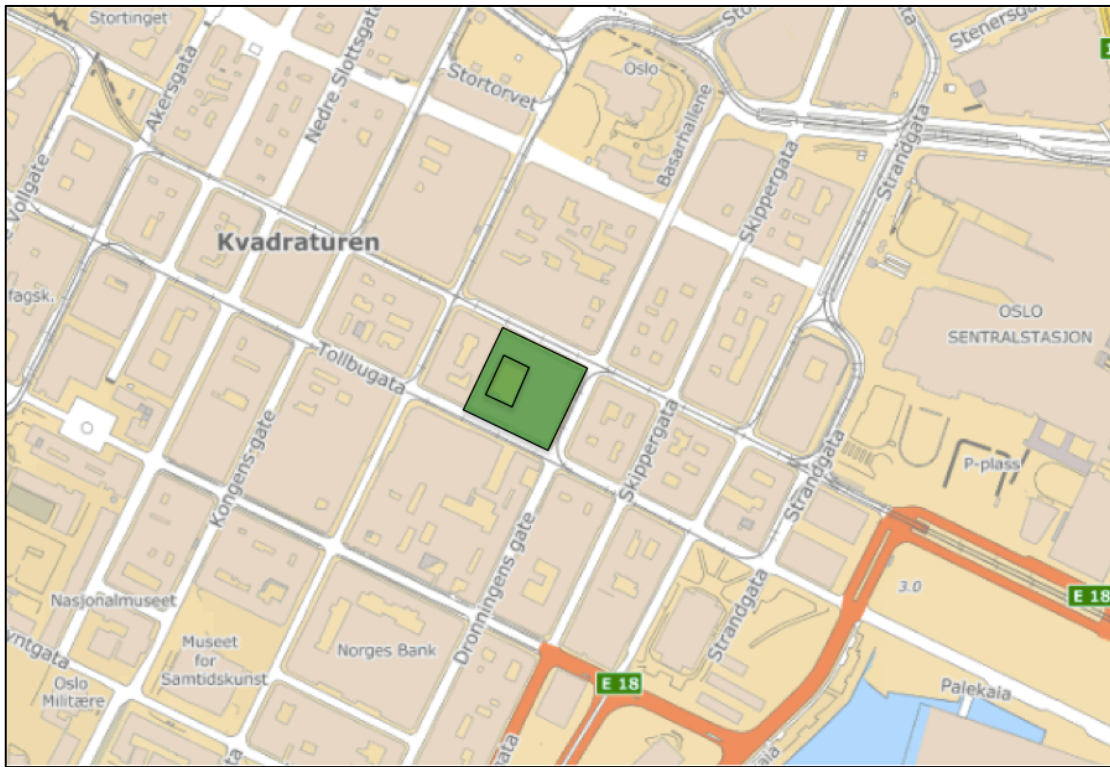
### **Markedsrisiko**

Markedsrisikoen var i dette prosjektet todelt. Dansens Hus hadde allerede før byggestart inngått leiekontrakt, og markedsrisikoen var derfor svært lav. Mathallen på den annen side hadde en svært høy markedsrisiko, ettersom det ikke var inngått noen leiekontrakter på forhånd, og det å starte en ny mathall ble sett på som relativt risikabelt. Utbyggingen ble imidlertid delt i to trinn, noe som var med på å redusere denne risikoen, ved at byggetrinn to ikke ble igangsatt før de hadde et visst antall leiekontrakter. Videre ble også Mathallen bygget med standardiserte og fleksible handelslokaler, noe som var med på å redusere markedsrisikoen ytterligere.

### **Finansieringsrisiko**

Man kan si at finansieringsrisikoen i dette prosjektet også var todelt. For Danses Hus var risikoen veldig lav, ettersom at man hadde en langsiktig kontrakt med en sikker leietaker før byggestart. Dette lettet arbeidet med å få lån, og reduserte risikoen både for banken og for Aspelin Ramm. I Mathallen på den annen side hadde de ingen leiekontrakter før byggestart. Dette gjorde det vanskeligere å få byggelån ettersom Anthon B. Nilsen og Aspelin Ramm ikke hadde de samme økonomiske forutsetningene, og førte til slutt til at firmaene fisjonerte. Etter fisjonen ble det imidlertid lettere for Aspelin Ramm å få byggelån, da de kunne stille annen sikkerhet. Finansieringsrisikoen for Mathallen ble derfor betegnet som moderat.

## 4.3. Quadraturen



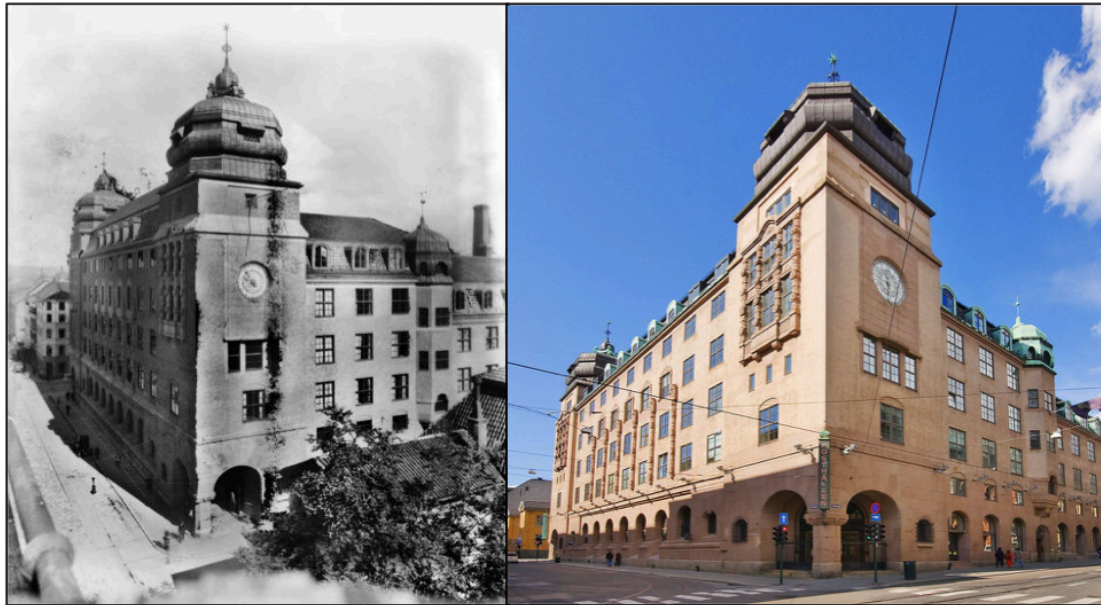
Figur 17 - Oversiktsbilde over Quadraturen, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

Adresse: Dronningensgate 15  
Gnr./bnr.: 207/39  
Areal: 26 000 kvm

### 4.3.1. Om prosjektet

#### Historie

Sentralt plassert i Kvadraturen i Oslo sentrum ligger ærverdige Posthallen. Eiendommen ble bygget i regi av Posten, og stod i 1924 ferdig etter en lang byggeprosess på nesten ti år. I 1924 ble bygget tatt i bruk som Postverkets hovedterminal, hvilket den forble frem til 1976, da terminalen ble flyttet til Biskop Gunnerus' gate (Eldal et al., 2006). Etter dette ble eiendommen brukt som lokaler for Sentrum postkontor, Postdirektoratet og Postmuseet frem til nedleggelse i 2004 (Lokalhistoriewiki, 2016). Linstow AS kjøpte i 1999 Posthuskvartalet fra Posten Norge med ønske om å utvikle eiendommen etter at Posten hadde flyttet ut (Linstow, 2016b). Kvartalet består av Dronningensgate 15, Tollbugata 17 og Kirkegata 20. Tollbugata 17 og Kirkegata 20 ble beholdt som kontorbygg, mens Dronningensgate 15 ble transformert (Linstow 2016b). Vi har derfor valgt å fokusere på Dronningensgate 15 i denne oppgaven.



Figur 18 - Før og etter transformasjonen av Quadraturen, kilde: venstre: Anders Beer Wilse, 1924, høyre: Linstow, 2016

## Proessen

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
<b>Quadraturen</b>	1999	2004	2004	2005	2008

Tabell 4 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Quadraturen, kilde: egenprodusert

## Dagens bruk

Linstow transformerte den tidligere Posthallen (Dronningensgate 15) til slik den er i dag med ferdigstillelse mellom 2006 og 2008. Prosjektet som fikk navnet Quadraturen er i dag på 26 000 kvm bestående av 211 leiligheter og rundt 7 000 kvm næringsareal brukt til blant annet restaurant, frisør, handel og lignende (Linstow, 2016b).

Næringsarealene ble i 2008 kjøpt av Søylen Eiendom med planer om å forvalte de videre (Saltnes, 2008), mens de siste leilighetene ble overlevert kjøperne samme år (Linstow, 2016b).



Figur 19 – Bilder innvendig i en av boligene (venstre) og i Posthallen restaurant (høyre) i Quadraturen, kilde: venstre: Krogsveen, 2016, høyre: Posthallen, 2016



Figur 20 – Bilder av Quadraturen utvendig, kilde: Linstow, 2016

### **Om Linstow**

Linstow AS ble etablert i 1998 etter en fusjon mellom Linstow Eiendom og Nydalens Compagnie ASA (Linstow, 2016a). Selskapet eier, utvikler og forvalter ulike segmenter innen eiendom både i Norge og i utlandet. I Norge har de eierrolle i flere store utviklingsprosjekter samt at de eier og forvalter kontor- og parkeringseiendommer, mens de i utlandet har en stor del av sine aktiviteter i Baltikum primært innen hotell- og kjøpesentermarkedet (Linstow, 2016a). Linstow har totalt 1155 ansatte, hvor 28 av disse holder til på hovedkontoret på Tjuvholmen i Oslo (Linstow, 2016a).



### **4.3.2. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-4012)**

#### Generelt

”Bebyggelsen tillates ombygd eller utbedret kun under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.”

#### Dronningens gate 15

”Tiltak kan gjennomføres for etablering av høyere vindus- og dørfelt, tilpasset ny bruk. I 1. etasje mot gate kan opprinnelige vinduer tillates utvidet innenfor eksisterende nisjeåpning ned til gatenivå etter følgende prinsipp:

- Inntil fem vinduer i fasadens midtfelt mot Dronningens gate kan utvides i symmetrisk mønster i forhold til fasaden. Begrenset til område ca. over samme felt, kan det etableres baldakin i lett konstruksjon og transparente materialer, med utkraging inntil 3,0 meter.
- Av fire store, spesielle vindus-/dørfelt nærmest Tollbugata 17 skal de ytterste vinduene, et på hver side, beholdes uforandret.
- Minimum et av de typiske vinduene mot hver av gatene Tollbugata og Prinsens gate skal beholdes uforandret.

Vinduer i 1. og 2. etasje mot gården kan utvides etter samme prinsipp med representative opprinnelige vinduer uendret.”

### **4.3.3. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Bygningen med sin plassering og utforming er et viktig monument fra perioden etter unionsoppløsningen i 1905. Posthallen har derfor en betydelig kulturhistorisk og arkitektonisk verdi ved at den representerer en epoke av stor betydning for Posthuset som virksomhet og Kristiania som hovedstad. Bygningens eksteriør, trappeoppgangene og hallen anses å ha høy verneverdi” (Byantikvaren, 1995).

#### **4.3.4. Intervju med Jørn Grini**

##### Tilknytning til prosjektet

*Jørn Grini jobber i dag i Watrium Eiendom, men var prosjektleder i Linstow som stod for transformasjonen av Posthallen da dette prosjektet ble gjennomført. Han var med som prosjektleder i perioden fra eiendommen ble ervervet til og med tre år etter ferdigstilling.*

##### Tidligere erfaring

*Linstow hadde erfaring med transformasjon av vernede bygninger fra blant annet Stortingsgata 6 i tillegg til et prosjekt i Bergen. Dette var en fordel i forhold til prosessen i Quadraturen, da de allerede hadde god kontakt og kjennskap til Byantikvaren, ettersom Stortingsgata 6 ble transformert like før prosjektet i Quadraturen.*

##### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*Den gamle Posthallen ble beholdt ettersom dette bygget er et av Oslos mest monumentale bygg, der Posten har holdt til helt siden det stod ferdig i 1924. Dette var ingen spesiell strategi fra Linstow sin side, men et krav fra planmyndighetene.*

##### Risiko

##### **Reguleringsrisiko**

*Den opprinnelige bebyggelsen i Posthallen hadde et sterkt fasadevern, der Byantikvaren ønsket å bevare det opprinnelige uttrykket i størst mulig grad. Eksteriøret inne i bygården var også vernet, men her var det imidlertid større frihet i forhold til hva man kunne gjøre.*

*Innvendig i den gamle Posthallen var det også relativt strenge krav om hva som skulle vernes. Blant annet måtte gulv, et par diskere samt trapperom bevares, mens det ble gitt tillatelse til å åpne opp mot bakgården slik at de fikk etablert en gjennomgang.*

*En stor utfordring for Linstow var å få lagt til rette slik at det kunne etableres handelslokaler på bakkeplan ut mot gatene. Etablering av handelslokaler krevde flere innganger og mer innsyn, noe som ville*

*medføre at de gamle vindusåpningene som var plassert relativt høyt på fasaden, måtte åpnes ned mot bakkeplan. Det sterke fasadevernet førte i denne sammenheng til en diskusjon mellom Linstow og Byantikvaren om hvordan dette kunne løses. Linstow fikk til slutt tillatelse til å senke noen vinduer slik at det kunne etableres innganger langs fasadene, i tillegg til at det ville skape mer innsyn til lokalene. For å få tillatelse til å gjøre dette måtte en rekke vindusåpninger, deriblant hjørnevinduene som hadde det karakteristiske stålgitteret, bevares slik de opprinnelig var utformet. Selve vinduene hadde vært byttet av Posten på 70-tallet, og Linstow stod derfor fritt til å sette inn nye vinduer. I tillegg oppførte Posten et påbygg inne i bygården i 1960-70-årene. Ettersom dette ikke var noe av den opprinnelige bebyggelsen fikk Linstow tillatelse til å rive og erstatte dette påbygget med ny og moderne bebyggelse.*

*Reguleringsrisikoen i forhold til boligprosjektet ble i ettertid sett på som relativt lav. Dette var fordi det store usikkerhetsmomentet i dette prosjektet lå på hvilken fordeling av leilighetstørrelser som ville bli tillatt. "Vi ønsket primært mange ett-roms leiligheter, ettersom takhøyden i hver etasje var på over fire meter, noe som tillot en hems som bedret utnyttelsen. Det var også ett-roms leiligheter som ville gi høyest fortjeneste i forhold til to- og tre-roms leiligheter." Linstow fikk her tillatelse til å bygge flere ett-roms leiligheter enn det de i utgangspunktet forventet.*

*Et annet moment som blir trukket frem av Grini er at reguleringsrisikoen blir større jo lengre tid denne prosessen tar. Han begrunner dette med at man i en lengre reguleringsprosess kan bli utsatt for å måtte forholde seg til flere ulike saksbehandlere hos Byantikvaren. Nye saksbehandlere vil både bruke tid på å sette seg inn i saken og de tillatelser som har blitt gitt, i tillegg til at de ofte har et annet syn på hva som bør bevares.*

*I utgangspunktet lå det et krav i reguleringsplanen om at det måtte etableres 80 parkeringsplasser i kjelleren på dette prosjektet. Etter diskusjon med planmyndighetene fikk de redusert dette antallet til 40, ettersom flesteparten av beboerne ikke ville ha behov for bil grunnet nærheten til kollektivknutepunkter. Linstow hadde et ønske om å etablere boder i kjelleretasjen istedenfor garasje, noe de fikk tillatelse til ved å tinglyse rettigheter til leie av parkeringsplasser i et nærliggende parkeringshus.*

*Grini trekker frem et tett samarbeid med både planmyndigheter og Byantikvaren som et viktig moment for å redusere risikoen. Ettersom planmyndighetene har et ønske om å skape mer liv i Kvadraturen, følte Grini at det var stor velvilje fra både planmyndighetene og Byantikvaren som begge ønsket å få til et vellykket prosjekt.*

### **Produksjonsrisiko**

*Hele byggeprosessen tok lengre tid enn det som var forventet. Dette skyldtes blant annet at NCC som var entreprenør ikke hadde sjekket kvaliteten på betongpussen som lå i underkant av takdekket. Underveis i byggeprosessen løsnet dette betongpusslaget, noe NCC ikke hadde fått med seg, og få uker før ferdigstilling raste dette laget ned. For å utbedre dette måtte den resterende betongpussen fjernes før det ble lagt på et nytt lag.*

*Videre oppstod det også problemer i forbindelse med utbedringer på dekket i bakgården som ligger over kjellerarealene. Linstow ble pålagt å utbedre dette dekket slik at det hadde lik høyde som terrenget på fortauet på begge sider, og fall slik at vann kunne renne ut. Dette førte til at det gamle dekket først måtte fjernes før nytt ble satt opp. I ettertid har det også vært en del utfordringer vedrørende dette dekke i form av lekkasjer. Dette ble håndtert ved at Linstow hadde en totalentreprise med NCC, noe som for Linstow har vært svært risikoreduserende i produksjonsfasen. For eksempel er det NCC som*

*har måttet bære kostnadene for utbedringene i både betongpussen i taket, og dekket i bakgården.*

*Ved eiendomsutvikling i sentrale strøk vil det alltid være en utfordring med plass og tilgang for varelevering og anleggsmaskiner. I dette tilfellet ble denne utfordringen håndtert ved at anleggsmaskiner kunne kjøre inn i bakgården, i tillegg til at vareleveranser var tillatt i Prinsensgate.*

*NCC hadde ikke god nok kunnskap med byggemåten fra 1920, med granittfasader som puster slik at fuktigheten transporteres ut og inn avhengig av temperaturen inne. Når den innvendige veggen ble sparklet og malt slik at den ble tett, oppstod det etter hvert bobler og fuktskader i veggen. Dette førte til merkostnader for NCC som måtte utbedre disse skadene.*

### **Markedsrisiko**

*Markedsrisikoen for Quadraturen var i utgangspunktet relativt høy ettersom verken boligene eller næringsarealene var solgt eller leiet ut før byggestart. Restaurantlokalet ble imidlertid leiet ut tidlig i byggeprosessen og disse lokalene kunne da også spesialtilpasses til leietakeren. De resterende næringslokalene var stort sett mindre handelslokaler på bakkeplan, og disse ble leiet ut etter ferdigstillelse. Linstow bygget disse som standardiserte rålokaler, noe som var med på å forenkle prosessen med å finne leietakere.*

*Det ble vurdert å etablere hotell i boligdelen, men ettersom dette ville bli dobbelt så dyrt, så Linstow på dette som for risikabelt til å gjennomføre. Det var også knyttet stor usikkerhet rundt det å etablere boliger og handelsarealer i Kvadraturen ettersom dette var et belastet område i form av kriminalitet og prostitusjon. Linstow håndterte dette ved å etablere mer og bedre belysning på fasadene til Posthallen, noe som førte til at denne typen uønsket virksomhet forflyttet seg til andre områder.*

*Som nevnt var heller ingen av boligene solgt før byggestart. Kvadraturen var et av de første store boligprosjektene i Kvadraturen, og det var derfor knyttet stor usikkerhet til hvor attraktive disse leilighetene ville være for boligkjøpere. Leilighetene ble lagt ut for salg 30 – 50 stykker av gangen underveis i byggefasen. Ifølge Grini ønsket ikke Linstow boligspekulanter, og satte derfor en begrensning på kjøp av to leiligheter. Alle leilighetene ble solgt så fort de ble lagt ut for salg, men i ettertid har det imidlertid vist seg at disse boligene ble solgt for en relativt lav pris, noe som bidro sterkt til det raske salget.*

### **Finansieringsrisiko**

*Linstow hadde meget gode økonomiske ressurser, og de kunne derfor finansiere hele dette prosjektet med egenkapital og interne lån i bedriften. Det var derfor ikke behov for byggelån, noe som førte til en veldig lav finansieringsrisiko.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko - Lav*

*Produksjonsrisiko - Medium*

*Markedsrisiko – Medium*

*Finansieringsrisiko – Lav*

### Vellykkethet

*Linstow har fått mye skryt etter at prosjektet var ferdigstilt, både fra Kvadraturforeningen og kommunen. Byantikvaren var også fornøyd, selv om de i ettertid kanskje syntes at Linstow hadde fått lov til å gjennomføre litt for mye. Som utvikler var Linstow selv godt fornøyd, selv om de ønsket noe bedre utnyttelse av utearealene mot gatene. Prosjektet er også blitt trukket frem som ”en av Oslos mest perfekte boligprosjekter” av kommunen.*

#### **4.3.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Byantikvaren synes at utviklingen i Posthuskvartalet har vært et interessant prosjekt. Hun er veldig fornøyd med slik prosjektet ble, med boliger og at hele arbeidet ble gjennomført med høy kvalitet. Likevel har hun sett at det i ettertid har vært noen problemer i forbindelse med vedlikehold når bebyggelsen er privateid, som for eksempel løse sprosser som ikke blir utbedret. Det har derfor vist seg som en dårlig beslutning å tillate privateide boliger i verneverdig bebyggelse.

#### **4.3.6. Sammendrag**

Linstow som utviklet og transformerte den gamle Posthallen hadde god erfaring med utvikling av vernet bebyggelse fra tidligere. Dette blir trukket frem som en fordel, ettersom de allerede hadde god kontakt med Byantikvaren.

Ifølge Grini hadde Linstow aldri noen klar strategi i forbindelse med bevaringen av bebyggelsen. Bebyggelsen ble i utgangspunktet kun bevart på grunn av vernebestemmelsene de ble pålagt.

#### **Reguleringsrisiko**

Reguleringsrisikoen i dette prosjektet ble ansett som relativt lav. Hovedutfordringen for Linstow i reguleringsfasen var hvor mange ett-roms leiligheter de ville få tillatelse til å bygge. I ettertid viste det seg at de fikk tillatelse til å bygge flere slike leiligheter enn først forventet. Et annet moment som blir trukket frem innen reguleringsrisikoen var faren for at prosjektet ville trekke ut i tid. Dette kunne føre til at utvikler måtte forholde seg til nye saksbehandlere hos Byantikvaren, som både ville medføre tid for denne personen å sette seg inn i prosjektet, i tillegg til at den nye saksbehandleren kunne ha andre synspunkter på hva som burde blitt bevart. Videre var det også en rekke utfordringer i forbindelse med vernehensynet, for eksempel i forbindelse med åpninger ut mot gaten. Grini trekker her frem som en risikoreduserende faktor stor velvilje fra, og godt samarbeid med, både

Byantikvar og kommune som begge hadde et sterkt ønske om å skape mer liv i Kvadraturen.

### **Produksjonsrisiko**

I denne transformasjonens produksjonsfase oppstod det en rekke uventede utfordringer, som lekkasje til kjelleretasjen, betongpuss som raste fra taket, og lignende. Dette førte til merkostnader, men Linstow hadde en totalentreprise med NCC, noe som betød at NCC selv måtte utbedre dårlig håndverk for egen regning. Denne totalentreprisen har på dette viset vært et risikoreduserende tiltak for Linstow. Produksjonsrisikoen ble derfor ansett som moderat.

### **Markedsrisiko**

Markedsrisikoen var i utgangspunktet relativt høy for utviklingen i Kvadraturen. Dette skyldtes at veldig få leiligheter var solgt, og lite næringsareal var leiet ut før byggestart. Kvadraturen var også ansett som et belastet område på denne tiden, noe som var et usikkerhetsmoment i forhold til hvem som ville etablere seg her. Leilighetene ble imidlertid solgt for det som i ettertid har vist seg å være relativt lave priser, noe som bidro sterkt til stor etterspørsel. Markedsrisikoen ble samlet sett ansett å være moderat.

### **Finansieringsrisiko**

Finansieringsrisikoen i dette prosjektet ble sett på som svært lav, ettersom Linstow hadde egenkapital nok til å finansiere prosjektet uten banklån.



## 4.4. Nedre gate 5 – 7



Figur 21 - Oversiktsbilde over Nedre gate 5-7, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

### 4.4.1. Om prosjektet

#### Historie

I Nedre gate 5 – 7 i bydel Grünerløkka i Oslo ligger de gamle lokalene til Tekstilfabrikken Indigo. Området blir ofte omtalt som Ny York på grunn av den raske utviklingen dette området gjennomgikk på slutten av 1850-tallet. Fabrikken ble opprinnelig grunnlagt i Brenneriveien 9 i 1891, men behovet for utvidelse gjorde at de i 1898 også ble bygget lokaler på andre siden av Akerselva i Nedre gate 5 – 7 (Industrimuseum, 2016a). Fabrikken drev i hovedsak med produksjon og trykking av bomullstøy. Fabrikkbyggene i Nedre gate 5 - 7 var tegnet av arkitektene Ove Ekman og Einar Smith, og lå opprinnelig helt inntil elven, som buet rundt bygget, derav den runde buede formen. I 1904 ble Indigo kjøpt opp av det danske firmaet I. H. Ruben, som endret navn på fabrikken til Nordisk Tekstil Aktieselskab (Industrimuseum, 2016a). Dette selskapet fortsatte produksjonen i lokalene fram til 1933.

Adresse: Nedre gate 5 - 7 Gnr./bnr.: 228/630 og 228/631 Areal: 4 800 kvm
--

Lokalene har senere vært brukt av Jacobsens karosserifabrikk, der det ble produsert drosjebiler, sykebler, kjølevogner, førerhus for lastebiler, kraner, og lignende, frem til slutten av 1960-tallet (Industrimuseum, 2016b). Etter dette ble lokalene brukt til ulike formål som bryggeri og lagerlokaler (SPOL, 2016b). Den vestlige delen av bebyggelsen brant på 1980-tallet, og ble senere gjenreist i en ny fortolkning (Norske arkitekters landsforbund, 2016).



Figur 22 - Nedre gate 5-7 før og etter transformasjon, kilde: venstre: Industrimuseum, 2016, høyre: Engenius, 2016

## Proseszen

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
Signal Mediahus	2004	2009	2009	2010	2012
Office of Contemporary Art	2004	2006	2007	2008	2009
Ny York Barnehage	2004	2008	2008	2009	2009

Tabell 5 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Nedre gate 5 – 7, kilde: egenproduser

## Dagens bruk

I 2004 ble Nedre gate 5 – 7 kjøpt av Signal Mediahus, som i 2012 transformerte interiøret på bebyggelsen til tre deler; Signal Mediahus, Office for Contemporary Art og Ny York Kulturbarnehage. Nedre gate 5 – 7 vant i år 2013 Oslo kommunes pris for god byarkitektur (Oslo Bys arkitekturpris) (Haugsvær, 2013).



Figur 23 - Under transformasjonen av Nedre gate 5 – 7, kilde: Space Group, 2016

I Signal Mediahus holder det til flere ulike filmproduksjonsselskaper under samme tak (Space Group, 2016b). I lokalene i Nedre gate 7 finner man kinosaler/visningsrom i kjelleretasjen, lydstudioer på bakkeplan og kontorer og møterom i de øvre etasjene (Space Group, 2016b).

Office for Contemporary Art holder til i en annen del av bebyggelsen i Nedre gate 7. I disse lokalene er kontorer for administrasjonen i Office for Contemporary Art i tillegg til produksjonsstudioer og utstillingslokaler (Space Group, 2016a).

I Nedre gate 5 ligger Ny York Kulturbarnehage. Barnehagen er delt inn i fire ulike deler som inneholder temarom for kunst, kultur, natur og mangfold, og har en kapasitet på 65 barn (SPOL, 2016a).



Figur 24 - Innvendig i Signal Mediahus (venstre) og Ny York Barnehage (høyre), kilde: venstre: Engenius, 2016, høyre: SPOL Architects, 2016

## **Om Storm Properties**

Storm Properties er et eiendomsselskap som er eiet og drevet av Lars Andreas Hellebust. Selskapet ble etablert i forbindelse med utviklingen i Nedre gate 5-7, og hadde fra tidligere liten erfaring fra eiendomsutvikling.

### **4.4.2. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-2546)**

”Området reguleres til følgende formål: Spesialområde - bevaring/offentlig bebyggelse, industri, bolig.

Ved eventuell modernisering eller ombygging er det en forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller i størst mulig utstrekning føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt.

Søknad om eksteriørendringer skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.”

### **4.4.3. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Nedre gate 5-7 utgjør sammen med bebyggelsen på den andre siden av elva, Brenneriveien 9, et nesten uforandret industriområde. Her er de historiske sporene etter virksomhetene som preget Akerselva til langt ut på 1900-tallet, godt synlige. Bebyggelsen er tett og konsentrert, den ligger nær elvebredden og den inneholder også i dag mange forskjellige foretak. Bevaringsverdien på samtlige bygninger i dette unike miljøet er høy” (Byantikvaren, 2006).

### **4.4.4. Intervju med Lars Andreas Hellebust**

#### Tilknytning til prosjektet

*Lars Andreas Hellebust er daglig leder og eneste aksjonær i Storm Properties AS som eier bebyggelsen i Nedre gate 5-7, og han stod selv som utvikler i dette prosjektet. Etter ferdigstilling har Hellebust beholdt eiendommen og forvalter bebyggelsen.*

### Tidligere erfaring

*Fra tidligere hadde Hellebust ingen erfaring med eiendomsutvikling eller vernemyndigheter. Han trekker dette frem som en stor risiko, men ettersom dette prosjektet ble utviklet trinn for trinn opparbeidet han seg erfaring med både eiendomsutvikling og vernemyndigheter underveis i prosessen. Hellebust har nå satt i gang med et nytt eiendomsprosjekt i Biermannsgate, der han vil ta med seg den erfaringen han har tilegnet seg i løpet av dette prosjektet.*

### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*Bygget var vernet, så planen var hele tiden å bevare bebyggelsen. Hellebust har personlig en interesse for gammel bebyggelse, og dette var derfor noe av drivkraften for at han gikk inn i et prosjekt som dette. Med en slik bebyggelse så han også et potensiale der det kunne skapes et miljø for kreative bedrifter. ”Vi har for eksempel bevart de opprinnelige bjelkelagene i taket, og vi mener at kvaliteten i bygget ligger i nettopp denne type detaljer.”*

### Risiko

#### **Reguleringsrisiko**

*Reguleringsrisikoen var i utgangspunktet relativt lav for dette prosjektet. Bebyggelsen var regulert til industri, men det ble gitt dispensasjon fra planmyndigheten til dagens bruk. På denne måten var det ikke behov for noen omregulering.*

*Reguleringsrisikoen i forbindelse med vernemyndighetene var imidlertid langt høyere. Bebyggelsens fasader var vernet, mens de innvendig stod fritt til å gjøre det de ønsket. Prosessen med vernemyndighetene tok lengre tid og medførte flere utfordringer enn Hellebust i utgangspunktet forventet.*

*En utfordring var å få bygget dagens tak bestående av store glassvinduer. Før transformasjonen hadde bebyggelsen i den vestlige delen flatt tak som ble oppført etter en brann på 80-tallet. Ettersom*

*det opprinnelige taket hadde brent ned, og senere gjenreist i en ny fortolkning, ble Hellebust og Byantikvaren til slutt enige om en løsning der det ble bygget et skrått glasstak. Bygget ble i denne prosessen også hevet med en etasje. Dette fikk de tillatelse til ettersom det var i samsvar med den opprinnelige bebyggelsen som også var en etasje høyere før den nevnte brannen. I transformasjonsprosjekter der man arbeider med vernet bebyggelse er det ikke uvanlig at man blir pålagt å bevare de opprinnelige vinduene. I dette prosjektet var dette ikke tilfelle, ettersom vinduene hadde blitt byttet under en tidligere rehabilitering.*

*Som en risikoreduserende faktor i reguleringsprosessen trekkes det frem et tett samarbeid med både Byantikvar og planmyndigheter. Hellebust karakteriserer likevel reguleringsrisikoen i dette prosjektet som moderat.*

### **Produksjonsrisiko**

*Produksjonsrisikoen i dette prosjektet ble ansett som høy. De største utfordringene i produksjonsfasen var ifølge Hellebust knyttet til bebyggelsens nærhet til Akerselva. Da det ble gravet ut kjeller gravde de seg under vannstanden i Akerselva. Dette førte til problemer med vanninntrenging under utgravningsprosessen noe som måtte pumpes ut og renses, på grunn av veldig strenge krav i forbindelse med avhending av vann. I tillegg var det en utfordring å få kjelleren tett ettersom denne ble etablert under vannstanden i elva. Kjelleren måtte derfor støpes vanntett med dobbel bunn, slik at vann som kom inn kunne pumpes ut igjen før det traff gulvet.*

*Under utgravningen i kjelleren ble det også oppdaget store mengder forurensede masser i grunnen. Disse massene måtte fraktes til eget deponi, noe som medførte en stor merkostnad. Hellebust hadde forutsett at man kunne støte på forurensede masser ved utgravning av kjeller, og hadde derfor lagt inn et forbehold om dette i kjøpekontrakten. Dette forbeholdet fikk han imidlertid ikke glede av*

*ettersom dette først ble oppdaget såpass mange år etter kjøpet av eiendommen. En annen utfordring som oppstod under utgravningen var at den gamle betongen bygget står på hadde blitt porøs og mindre stabil over tid. Dette førte til at de under utgravningen av kjelleretasjen måtte støtte opp veggene for å forhindre at de skulle rase sammen.*

*Hellebust valgte i dette prosjektet å inngå en delentreprise der han hadde kontrakt med en entreprenør som hadde ansvaret for all utgravning og all støp, mens de resterende arbeidene ble delt mellom ulike entreprenører. Han begrunner dette valget med at en totalentreprise hadde blitt for dyrt å gjennomføre, ettersom entreprenøren ville lagt til et stort risikopålegg for å påta seg arbeidet. Videre mente han det ville være en fordel i et komplisert prosjekt som dette å selv kunne inngå kontrakter med hver enkelt entreprenør som skulle utføre de ulike oppgavene. Dette ga han muligheten til å forhandle med hver enkelt entreprenør, noe som også bidro til lavere byggekostnader. En slik type entrepriseform vil på den ene siden kunne være med på å øke produksjonsrisikoen, mens det på den andre siden kan gi mer kontroll for byggherre og lavere produksjonskostnader.*

### **Markedsrisiko**

*Hellebust hadde før byggestart signert flere store leiekontrakter med blant annet Nordisk Film og en barnehage i regi av kommunen. Markedsrisikoen var spesielt høy i årene etter finanskrisen, selv om Hellebust trekker frem at dette er et område som domineres av kultur og kreative virksomheter som ikke er like påvirket av sykliske endringer. De har i ettertid ikke hatt noen problemer med å leie ut lokalene, og det har vært så stor etterspørsel at det ikke har vært behov for å annonsere ledige lokaler.*

## **Finansieringsrisiko**

*Utbyggingen ble finansiert gjennom byggelån, og for å få dette byggelånet var Hellebust avhengig av å få signert leiekontrakter for store deler av bebyggelsen før byggestart. Hellebust fikk i utgangspunktet tilsagn på byggelån fra en privat bank, men det oppstod vanskeligheter med å få lånet utbetalt ettersom dette var like etter finanskrisen. Hellebust fikk etter hvert på plass flere leiekontrakter, noe som førte til at banken kunne utbetale lånet. For å redusere egen finansieringsrisiko ble det også bygget ut modul for modul mens den resterende bebyggelsen var fullt utleid.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko – Medium*

*Produksjonsrisiko - Høy*

*Markedsrisiko – Medium*

*Finansieringsrisiko – Medium*

## Vellykkethet

*Prosjektet er veldig populært blant leietakerne, noe som viser seg ved at de aldri har måttet annonsere ledige lokaler. Hellebust har selv måttet flytte sine kontorer ut fra bygget på grunn av stor etterspørsel fra andre bedrifter. Totalt har dette prosjektet vært med på å løfte hele området som tidligere har vært et belastet område. Byantikvaren og planmyndighetene har gitt tilbakemeldinger om at de er veldig fornøyde med prosjektet slik det har blitt. Prosjektet vant forøvrig Oslo bys arkitekturpris i 2013.*

### **4.4.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Byantikvaren synes utviklingen i Nedre gate fremstår som et ganske vellykket anlegg, selv om hun mener at utviklingen i utgangspunktet er litt i overkant i forhold til hva de anbefalte.



#### **4.4.6. Sammendrag**

Lars Andreas Hellebust stod selv for hele utviklingen av Nedre gate 5-7 gjennom Storm Properties, og han hadde ingen erfaring med verken eiendomsutvikling, vernet bebyggelse eller Byantikvaren fra tidligere.

I utgangspunktet ble bebyggelsen bevart på grunn av vernevedtaket som lå på eiendommen. Likevel så han en mulighet for å skape et miljø der kreative bedrifter kunne etablere seg, noe han mente denne bebyggelsen var godt egnet til. Hellebust hadde også personlig interesse for eldre bebyggelse, noe som bidro til ønsket om å påta seg et slikt prosjekt.

#### **Reguleringsrisiko**

Reguleringsrisikoen for denne transformasjonen ble sett på som moderat. I forbindelse med planmyndighetene og regulering var tomten regulert til industriformål. Ettersom det ble gitt en dispensasjon til dagens drift, var det ikke behov for noen omregulering, og denne siden av reguleringsrisikoen var derfor relativt lav. Reguleringsrisikoen i forbindelse med vernemyndigheter ble derimot sett på som langt høyere. Byggets fasader var vernet, noe som førte til at hele reguleringsprosessen tok lengre tid og medførte flere utfordringer en forventet. Hellebust trekker frem et tett samarbeid med planmyndigheter og Byantikvar som en risikoreduserende faktor.

#### **Produksjonsrisiko**

For dette prosjektet ble produksjonsrisikoen ansett som høy. I denne fasen oppstod det en rekke komplikasjoner som vanninntrenging fra Akerselva, forurensing i grunnen, dårlig fundamentering og lignende. I tillegg hadde Hellebust inngått en delentreprise, noe som medførte ytterligere risiko ved at Hellebust selv stod ansvarlig dersom noe uventet oppstod. På den annen side kunne Hellebust med en slik entrepriseform forhandle frem gode priser, noe som gjorde at byggekostnadene i dette prosjektet ble svært lave.

### **Markedsrisiko**

Ettersom Hellebust kun hadde signert leiekontrakter for deler av bebyggelsen før byggestart ble markedsrisikoen ansett som moderat. I ettertid har dette vist seg å ikke være noe problem, da etterspørselen etter disse lokalene har vært svært stor.

### **Finansieringsrisiko**

Hellebust hadde visse utfordringer i forbindelse med å skaffe byggelån, men ettersom han klarte å signere flere leiekontrakter fikk han til slutt innvilget lånet. Bygget ble transformert modul for modul, mens de resterende arealene var fullt utleid, noe Hellebust mener var med på å redusere egen finansieringsrisiko. Samlet ble finansieringsrisikoen ansett som moderat.

## 4.5. Kunsthøgskolen



Figur 25 - Oversiktsbilde over Kunsthøgskolen, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

### 4.5.1. Om prosjektet

#### Historie

Adresse: Fossveien 20 og 24  
Gnr./bnr.: 228/46  
Areal: 40 000 kvm

Kunsthøgskolen ligger i de gamle lokalene til Christiania Seildugsfabrik øst for Akerselva. Bebyggelsen ble oppført i 1856, og i fabrikken ble det produsert seil, fiskeutstyr, garn, tau og sekker til den norske skipsflåten, noe som krevde store lokaler. På slutten av 1950 tallet var det stor overproduksjon av tekstilvarer i verden, noe som førte til at produksjonen på Seilduksfabrikken ble nedlagt i 1960. Etter nedleggelsen ble lokalene leiet ut til virksomheter som drev med blant annet regnskap, småindustri, grossister, møbeltapetserere og en systue (Industrimuseum, 2016c). Senere kom også flere kreative leietakere som Westerdals reklameskole, Einar Granums Kunstfagskole og arkitektfirmaer inn i lokalene til den gamle Seilduksfabrikken.



Figur 26 - Historiske bilder fra Seilduksfabrikken, kilde: Anders Beer Wilse, 1906

I 1976 kjøpte Brødrene Jensen AS opp eiendommen (Joelson, 2010) fra Vesta. Eiendommen ble i 1999 valgt av Kunnskapsdepartementet til å huse den nye Kunsthøgskolen, der en rekke kreative skoler skulle slås sammen (Industrimuseum, 2016c).

## Prosesen

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
Trinn 1	1976	2000	2001	2001	2003
Trinn 2	1976	2005	2006	2007	2010

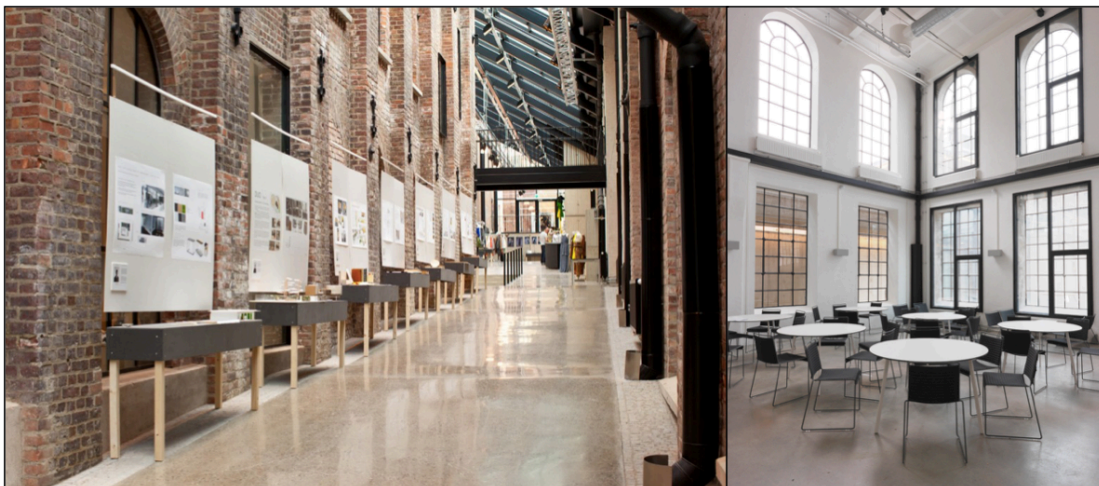
Tabell 6 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Kunsthøgskolen, kilde: egenprodusert

## Dagens bruk

Kunsthøgskolen i Oslo er en høyskole for utdanning i design, kunst, teater, ballett og opera, og huser i dag 500 studenter og 200 ansatte (Store norske leksikon, 2009a). Med et samlet areal på 40 000 kvm er Kunsthøgskolen i Oslo et av Nord-Europas største anlegg for kunst og design (Holth & Pedersen, 2010).



Figur 27 - Utvendige bilder av dagens Kunsthøgskolen, kilde: venstre: Gorm K. Gaare, 2013, høyre: Designavgang, 2016



Figur 28 - Innvendige bilder av dagens Kunsthøgskole, kilde: venstre: Henrik Haugan, 2011, høyre: Fin Serck Hansen, 2016

### **Om Brødrene Jensen**

Brødrene Jensen AS er et eiendomsselskap som holder til i Strandveien 50 på Lysaker. Firmaet ble stiftet i 1935 og var opprinnelig et entreprenørselskap. Byggevirksomheten ble imidlertid nedlagt for noen tiår siden, og firmaet har i dag eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som kjerneområde. Brødrene Jensen var både grunneier og byggherre under utbyggingen av Kunsthøgskolen i Oslo (Joelson, 2010). Firmaet står registrert med 6 ansatte (Proff, 2016), og har en eiendomsportefølje på nærmere 120 000 kvm (Joelson, 2013).

### **4.5.2. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-3851)**

”Innenfor spesialområdet skal eksisterende bygninger bevares. Bygninger som er markert med kryss på planen kan tillates revet. Det kan tillates nye inngangspartier og andre mindre bygningselementer endret eller addert til eksisterende bygninger. Eksisterende trapper, murer, gjerder, anlegg og andre liknende elementer i bygningsmiljøet skal søkes bevart. Disse tillates ikke revet eller fjernet uten at Byantikvaren har uttalt seg. Eksteriørmessige anlegg av særlig kulturhistorisk verdi, herunder trallebaner, vanninntak, piper, murer o.l, og rester av slike skal bevares uendret eller restaureres. Opprinnelig materialbruk og detaljering skal i regelen nyttes. Taktekkingsmaterialer skal være mest mulig homogene for hele anlegget. Skilt og reklameinnretninger skal ikke bryte med bebyggelsens karakter og skal ha tilknytning til virksomhet i området. Takvinduer og tekniske anlegg på taket skal utformes helhetlig. Alle tekniske anlegg, som antenner, ventilasjonsanlegg, kabelfester, belysning, skilt og stolper, koplingsbokser mv. skal innpasses med behørig hensyn til bevaringsverdiene i området.

Dersom eksisterende bebyggelse må fjernes på grunn av brann eller andre årsaker, skal eventuelt ny bebyggelse oppføres med samme volum og høyde som dagens situasjon og i henhold til utformingsbestemmelsene for område A innenfor denne paragraf. På eksisterende bygninger innenfor del B 1 skal hovedfasader bevares, eventuelt gjenoppbygges identisk med opprinnelig utførelse.”

### **4.5.3. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Seilduksfabrikken har en historisk verneverdi ettersom bygningsmiljøet ved fabrikken er banebrytende for industri-/teglsteinsarkitekturen som vokste fram i Norge fra midten av 1800-tallet. Fabrikken fremstår som det mest intakte industrianlegget langs Akerselva og har klart å beholde sitt preg som industrianlegg og sin opprinnelige detaljering i eksteriøret til tross for endret bruk i de senere årene. Fossveien 20 representerer mangfoldet av bygninger og virksomheter som var typisk langs Akerselva. Fasadene i pusset mur skaper en kontrast til fasadene i Seilduksfabrikken og viser to ulike

utviklingshistorier side om side. Seilduksfabrikkens bygninger er svært rikt artikulert og anlegget innehar en rekke arkitektoniske og tekniske elementer/detaljer, som har historiefortellende verdi” (Dokument mottatt fra Janne Wilberg (2016)).

#### **4.5.4. Intervju med Ole Christian Jensen**

##### Tilknytning til prosjektet

*Brødrene Jensen har siden 1976 sittet som en aktiv forvalter av eiendommen i Fossveien 24, da eiendommen var eiet av et sameie som de var en del av. Formelt ble ikke eiendommen ervervet av Brødrene Jensen AS før senere da Fossveien 20 ble innlemmet som en del av byggetrinn to. Brødrene Jensen stod også for transformasjonen til dagens Kunsthøgskole. Ole Christian Jensen er daglig leder og medeier i eiendomsselskapet Brødrene Jensen AS.*

##### Tidligere erfaring

*Brødrene Jensen hadde liten erfaring fra transformasjon av vernet bebyggelse før de gjennomførte dette prosjektet. De hadde imidlertid god erfaring fra generell eiendomsutvikling der de tidligere hadde utviklet både bolig- og næringseiendom.*

##### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*Bebyggelsen i Fossveien er vernet etter PBL, og dette er hovedgrunnen til at bebyggelsen ble bevart. Ettersom leiekontraktene begynte å løpe ut, og lokalene var vanskelige å få leiet ut da de ikke lengre tilfredstilte dagens behov og bruk, var det nødvendig å gjøre noe med eiendommen. Videre trekker også Jensen frem at det var et veldig spesielt fabrikanlegg som ikke hadde gjennomgått store moderniseringer, og at det derfor var et spennende prosjekt. ”Hele området viser industrihistorie, der Seilduksfabrikken en gang var Norges største kvinnearbeidsplass, og bebyggelsen på eiendommen på et tidspunkt hadde den nest største bygningsmassen etter slottet.”*

## Risiko

### **Reguleringsrisiko**

*Reguleringsrisikoen i dette prosjektet ble sett på som relativt lav. Dette skyldtes det faktum at denne tomten hadde blitt tildelt retten til å huse den nye Kunsthøgskolen. På denne måten var det en sterk interesse fra både Stat og kommune som ønsket at dette skulle bli et vellykket prosjekt, noe som førte til at omregulering og tillatelser enkelt ble innvilget. Ifølge Jensen fikk de på grunn av kommunens velvilje lov til å gjennomføre tiltak de ikke nødvendigvis hadde fått tillatelse til uten Kunnskapsdepartementet som leietaker.*

*Plan- og vernemyndighetene hadde vedtatt at bebyggelsens fasader skulle bevares, mens de innvendig hadde større spillerom. Selv om bebyggelsens fasader var vernet fikk de tillatelse til å rive et par bygg. De gamle vinduene var også vernet, noe som førte til at Jensen måtte beholde disse også etter transformasjonen. Disse vinduene var gamle og dårlig isolert, så for å bedre isolasjonen ble det satt inn nye vinduer innvendig, da vernet kun gjaldt eksteriøret.*

*Enkelte tidligere uteområder ble innlemmet i bygningsmassen ved hjelp av glasstak. "Vernede fasadevegger kan i en slik sammenheng fremtre som innvendige vegger som gir rommene en flott karakter. I dette tilfellet er det benyttet glasstak for på den måten mest mulig beholde inntrykket av de gamle bygningene uforstyrret." Fasadene som nå er innvendig under glasstak er fremdeles å regne som utvendige fasader med de gjeldende vernebestemmelsene.*

### **Produksjonsrisiko**

*I dette prosjektet ble det benyttet en totalentreprise med Bundebygg som gikk over to byggetrinn, der utvikler hadde fullt innsyn i arbeidet til totalentreprenøren. Dette var med på å redusere risiko, både i form av at Brødrene Jensen hadde fullt innsyn i hva som ble gjort, samtidig som at eventuelle uforutsette kostnader ville bli fordelt mellom totalentreprenøren og utvikler. Jensen hadde også god erfaring med*



*denne entreprenøren fra tidligere prosjekter, og visste derfor at dette var et firma med dyktige og kompetente fagfolk. Dette var en ytterligere risikoreducerende faktor for Brødrene Jensen i produksjonsfasen.*

*For å imøtekomme leietakers særskilte romkrav med hensyn til etablering av ballettstudioer, teaterscener og operasal er dette spesialrom som ikke lot seg etablere i den gamle bebyggelsen på grunn av krav til store volumer. Det ble derfor besluttet å oppføre nybygg for å huse denne typen lokaler, og på grunn av begrenset tomteareal måtte dette bygges i høyden. For at den nye bebyggelsen ikke skulle bli for dominerende måtte de derfor sprengte seg nedover i grunnen. Utgraving så tett på den eksisterende vernede bebyggelsen førte til en rekke utfordringer, der eksisterende fasader måtte støttes opp for å hindre at den raste, og utfordringer med uttransportering av masser på grunn av vanskelig adkomst til byggegroppen.*

*Samlet førte disse utfordringene til en moderat produksjonsrisiko for Brødrene Jensen.*

### **Finansieringsrisiko**

*Finansieringsrisikoen var i dette prosjektet svært lav. Ettersom Brødrene Jensen allerede hadde leiet ut hele bebyggelsen til en sikker og langsiktig leietaker i form av Staten, hadde de svært få problemer med å skaffe byggelån. Fra tidligere hadde de også hatt et nært og godt samarbeid med banken som ble benyttet, noe som ytterligere forenklet prosessen med å skaffe finansiering. Prosjektet ble gjennomført i to trinn, slik at det første trinnet ble fullført før trinn to ble igangsatt. Dette var også en faktor som var med på å redusere finansieringsrisikoen, ettersom banken så at første trinn var vellykket før de ga byggelån til det neste byggetrinnet.*

## **Markedsrisiko**

*De eksisterende leietakerne begynte å forsvinne ettersom eiendommen ikke var bygget for moderne formål, og Brødrene Jensen måtte derfor vurdere ny bruk. Brødrene Jensen foreslo først denne eiendommen som lokasjon for samlingen av Høgskolen i Oslo, noe de ikke fikk tilslag på. Da det senere ble holdt en tilbudskonkurranse for eventuelle eiendommer der de kunstfaglige skolene kunne samles, var Brødrene Jensen igjen på banen. De mente denne eiendommen var godt egnet til å bli utviklet til en kunsthøgskole. Markedsrisikoen i denne sammenheng var derfor i hovedsak knyttet til om de ville bli valgt til å huse den nye Kunsthøgskolen.*

*En utfordring Jensen trekker frem var kostnads- og inntektsanslaget i tilbudet som ble sendt inn til Kunnskapsdepartementet. Risikoen her lå på usikkerheten rundt både hva det ville koste å transformere denne bebyggelsen til en skole, og hvilke leieinntekter Brødrene Jensen kunne forvente fra Staten i årene etter ferdigstillelse. Beslutningen falt til slutt på å etablere Kunsthøgskolen på Brødrene Jensens eiendom. Dette har i ettertid ført til at markedsrisikoen har vært svært lav, ettersom de før transformasjonen fikk signert en svært lang leiekontrakt med Kunnskapsdepartementet.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko – Lav*

*Produksjonsrisiko – Medium*

*Markedsrisiko – Lav*

*Finansieringsrisiko – Lav*

## Vellykkethet

*Kunsthøgskolen er veldig fornøyd med bygget slik det har blitt. Både rektor, lærere og elever har kommet med gode tilbakemeldinger på at de trives i bygget. De har også fått tilbakemelding om at besøkende til skolen er imponert over hva skolen kan tilby av fasiliteter. Brødrene Jensen er selv svært fornøyd med resultatet av transformasjonen.*

#### **4.5.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Utviklingen av Kunsthøgskolen er et prosjekt Byantikvaren er veldig fornøyd med. Hun trekker for eksempel frem hvordan glasstakene mellom de ulike byggene er med på å bevare den opprinnelige strukturen på eiendommen, og hvordan det nye inngangspartiet spiller på de gamle takene fra tekstilindustrien.

#### **4.5.6. Sammendrag**

Brødrene Jensen er en utvikler som fra tidligere hadde stor erfaring med utvikling av eiendom, men liten erfaring med transformasjon av vernet bebyggelse.

Bevaringen av den gamle bebyggelsen var i hovedsak ingen bestemt strategi fra Brødrene Jensen sin side, men et krav fra planmyndighetene. Likevel har de hele tiden syntet det har vært spennende med eiendommens historie og de gamle bygningene som gjennom tiden ikke hadde gjennomgått store moderniseringer.

#### **Reguleringsrisiko**

I dette prosjektet ble reguleringsrisikoen sett på som relativt lav. Dette skyldtes i hovedsak at de ble tildelt retten til å etablere Kunsthøgskolen, noe som lettet arbeidet med regulering da alle de involverte partene ønsket å få dette gjennomført. Det lå et strengt fasadevern på bebyggelsen, men ettersom Stat og kommune hadde stor egeninteresse i dette prosjektet fikk de gjennomført flere tiltak som trolig ellers ville vært vanskelig. På mange måter kan man si at det at de vant denne konkurransen i stor grad har vært med på å gjøre at dette prosjektet ble gjennomførbart.

#### **Produksjonsrisiko**

Brødrene Jensen så på produksjonsrisikoen i dette prosjektet som moderat. Den største utfordringen var i forbindelse med utgravning og sprengning for å etablere kjelleretasjer. I dette arbeidet oppstod det ulike utfordringer som blant annet håndtering av jord- og steinmasser, i tillegg til at eksisterende

fasader måtte støttes opp for å forhindre kollaps. For å redusere produksjonsrisikoen inngikk Brødrene Jensen en totalentreprise med Bundebygg, som de hadde god erfaring med fra tidligere. Eventuelle merkostnader i forbindelse med produksjonen ville på denne måten bli delt mellom Bundebygg og Brødrene Jensen.

### **Markedsrisiko**

For markedsrisikoen lå den største utfordringen i om de ville vinne konkurransen om å utvikle lokalene til den fremtidige Kunsthøgskolen i Oslo. Avgjørelsen om å bruke Brødrene Jensens eiendom førte til at markedsrisikoen ble minimal, ettersom de hadde en langsiktig og svært sikker leiekontrakt for hele bebyggelsen.

### **Finansieringsrisiko**

Finansieringsrisikoen for denne transformasjonen ble også sett på som svært lav. Den langsiktige leiekontrakten med staten gjorde risikoen for banken minimal, noe som lettet prosessen med å skaffe byggelån. I tillegg hadde Brødrene Jensen et godt forhold til banken som de hadde brukt i tidligere prosjekter, noe som også var med på å redusere finansieringsrisikoen.

## 4.6. Grünerløkka Studenthus



Figur 29 - Oversiktsbilde over Grünerløkka Studenthus, Undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016

### 4.6.1. Om prosjektet

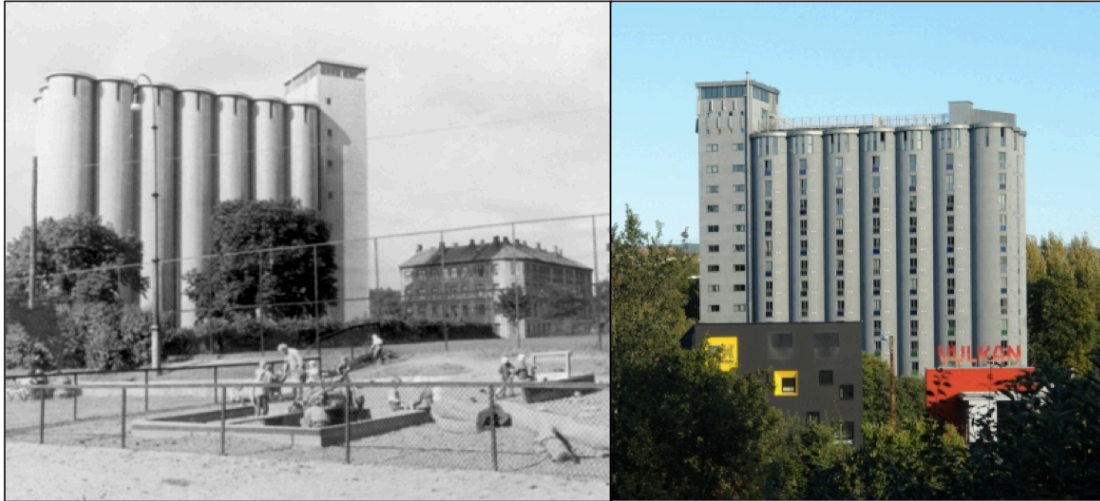
#### Historie

Grünerløkka Studenthus ligger i Marselis' gate 24, like på andre siden av Akerselva for Vulkan. Bygningen ble opprinnelig bygget i 1953 som en kornsilo i tilknytning til driften på Nedre Foss mølle (Støldal, 2003). Bygget består av tre rekker med syv silosjakter i hver, altså til sammen 21 silosjakter. Bygningen fungerte som kornsilo i rundt 40 år før den i 1993 ble regulert til boligformål (Støldal, 2003). I år 2000 kjøpte Studentskipnaden i Oslo (SiO) den gamle siloen fra KLP, og høsten 2001 stod studentboligene klare (Støldal, 2003).

Adresse: Marselis' gate 24

Gnr./bnr.: 228/208

Areal: 9 000 kvm



Figur 30 – Bilder av siloen før og etter transformasjon til studentboliger, kilde: venstre: Oslobilder, 2016, høyre: Archi, 2016

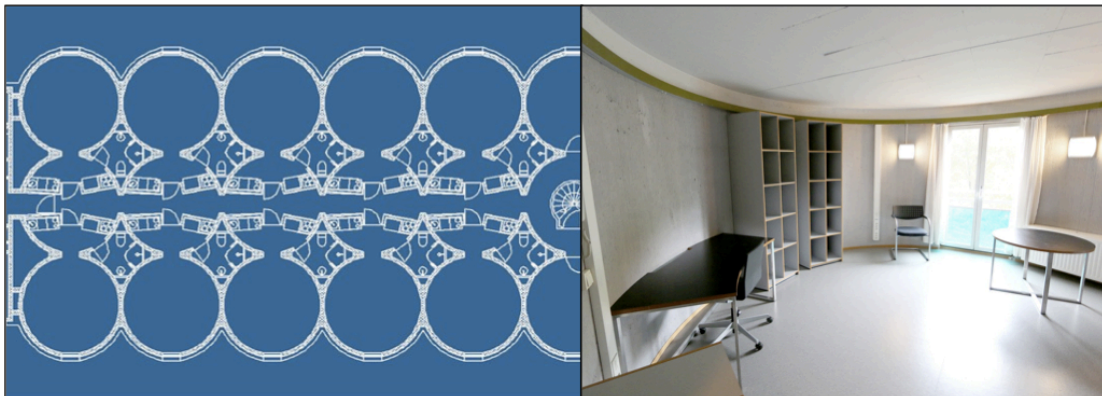
## Prosessten

	Erverv av tomt	Reguleringsstart	Rammetillatelse	Byggestart	Ferdigstillelse
Grünerløkka Studenthus	2000	2000	2000	2000	2001

Tabell 7 - Årstall over milepæler i transformasjonen av Grünerløkka Studenthus, kilde: egenprodusert

## Dagens bruk

Det er i dag totalt 226 leiligheter og hybler fordelt på 19 etasjer (Støldal, 2003). Heis og hovedtrappehus ligger i sidebygningen, i tillegg til at en av silosjektene er benyttet som branntrepp. Prosjektet vant i 2002 Oslo kommunes pris for god byarkitektur (Oslo Bys arkitekturpris) (Støldal, 2003).



Figur 31 - Plantegning over etasjene (venstre), og bilde innvendig (høyre) i Grünerløkka Studenthus, kilde: venstre: Norske arkitekters landsforbund, 2011, høyre: SiO, 2016

## **Om Eiendomsavdelingen i SiO**

Eiendomsavdelingen i SiO utvikler, drifter og rehabiliterer eiendomsmassen til Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SIO). De leverer velferdstjenester til studenter ved 26 høyskoler i Oslo og Akershus, noe som tilsvarer om lag 60 000 studenter (Byggeindustrien, 2016).

Eiendomsavdelingen i SiO sin eiendomsmasse utgjør rundt 275 000 kvm (Norsk møteforum, 2016) fordelt på 8000 studentboliger (Byggeindustrien, 2016). De har et videre ønske om å bygge 4000 nye studentboliger innen 2020 (Byggeindustrien, 2016).

### **4.6.2. Byantikvarens vurdering av bevaringsverdi**

”Siloen er det eneste gjenstående bygget fra møllevirksomheten som har holdt til på Nedre Foss siden middelalderen. Bygget er også ansett som et karakteristisk landemerke ved Akerselva, og en elegant silo i arkitektonisk forstand” (Dokument opplest av Janne Wilberg (2016)).

### **4.6.3. Reguleringsplanens bevaringshensyn (reg. plan S-3365 og S-4676)**

Reguleringsplanen som var gjeldende ved transformasjonen av Siloen på Nedre Foss var reguleringsplan S-3365 fra 1993. I denne reguleringsplanen er det ikke nevnt noe om bevaringshensynet av siloen. Her står følgende:

”Området kan nyttes/utbygges enten ved at eksisterende silo ominnredes til boliger etter bokstav (a) eller nybygg oppføres etter bokstav (b). Dersom nybygg oppføres forutsettes det at silo rives”.

Dette kan tyde på at det på dette tidspunktet ikke var et formelt vernevedtak på eiendommen, ettersom det var tillatelse til å rive siloen, og at det formelle vernet først ble vedtatt etter at utvikler bestemte seg for å gå for alternativ (a). Vi har ikke klart å oppdrive hvilke vernebestemmelser som lå på eiendommen under transformasjonen, men i dagens reguleringsplan (S-4676 fra 2012) er siloen regulert til bevaring. Her står det: ”Fossens karakter, damanlegget, inkludert vannspeilet, strukturer som dokumenterer møllebygningens

fotavtrykk samt silobygningen, skal bevares. Silobygningen tillates ombygd og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.”

#### **4.6.4. Intervju med Øistein Myhrvold**

##### Tilknytning til prosjektet

*Da dette prosjektet ble gjennomført var Øistein Myhrvold prosjektleder i SiO Eiendom (nå Eiendomsavdelingen i SiO). Eiendomsavdelingen i SiO er gårdeier, utvikler og forvalter av studentsiloen. Myhrvold hadde gjennom sin stilling prosjektansvaret for transformasjonen av siloen.*

##### Tidligere erfaring

*Eiendomsavdelingen i SiO har tidligere hatt prosjekter der Byantikvaren har vært involvert, men ikke på dette nivået. Flesteparten av Eiendomsavdelingen i SiO sine tidligere prosjekter hadde vært nybygg, og de hadde derfor lite erfaring både i forhold til vernet bebyggelse og transformasjon.*

##### Strategi / Hvorfor ble bygget bevart?

*Bygget ble i utgangspunktet bevart fordi dette var det alternativet som tillot bygging av flest kvadratmeter. ”I ettertid har det blitt en gimmik å bo i siloen, og mange studenter ønsker seg dit både på grunn av plasseringen og hvordan bygget ser ut.” Dette bygget har også blitt brukt som symbolbygget til Eiendomsavdelingen i SiO på logoer og lignende. Bygget har også blitt kjent over store deler av verden, og har blitt en attraksjon for både lokalbefolkning og turister.*

##### Risiko

##### **Reguleringsrisiko**

*Da Eiendomsavdelingen i SiO kjøpte eiendommen, var området allerede regulert til boligformål, og de trengte derfor ikke omregulere ettersom studenthybler faller inn under boligformål. De fikk*



imidlertid to alternativer; enten å beholde bygget slik det var ved å bygge boliger i den eksisterende siloen, eller å rive siloen og bygge terrasseboliger på tomten. Ved nye terrasseboliger ville de kun få tillatelse til å bygge et volum tilsvarende rundt 40% av det de kunne i siloen. "Vi var ikke interesserte i å bygge terrasseboliger, ettersom dette ville blitt alt for dyrt for studenter, i tillegg til at vi ønsket å bygge flest mulig billige studentboliger, og valget falt derfor på å transformere siloen." Den store risikoen her var derfor om det ville komme et politisk vedtak om at siloen skulle rives. Dette ville bety at Eiendomsavdelingen i SiO ville bli begrenset til å måtte bygge terrasseboliger tilsvarende rundt 40% av det volumet de kunne bygget i siloen. Dette ble til stor glede for Eiendomsavdelingen i SiO ikke tilfelle, og de fikk tillatelse til å bygge studenthybler i den gamle kornsiloen. Dette alternativet krevde imidlertid at det måtte kjøpes litt mer tomt av KLP for å kunne etablere et søppelrom. Dette påbygget ble tillatt av Byantikvaren, og skapte således ingen store problemer.

Da Eiendomsavdelingen i SiO valgte å bygge boliger i den gamle siloen ble fasadene på bygget vernet, mens de innvendig var frie til å gjøre det de ønsket. Byantikvaren ønsket at alle fasadene både mot elven og på baksiden ble bevart slik at bygget beholdt sitt opprinnelige uttrykk som en silo. For eksempel var Byantikvaren svært nøye på fargevalget slik at det skulle se ut som betong. De fikk imidlertid lov til å isolere bygget utvendig mot at de gjenskapte det opprinnelige uttrykket til siloen. Det var også et ønske om å bevare vinduene i maskinrommet slik de var, men Eiendomsavdelingen i SiO klarte å overbevise Byantikvaren om at de kunne klare å gjenskape samme uttrykk med nye vinduer.

En utfordring ved å transformere en slik type bygning er rømningskravene. Det fantes allerede en trapp i sidebygningen, men tiltakshaver ble også pålagt å etablere en ny rømningstrapp. Denne trappen ble etablert i en av silosjaktene og gikk hele veien fra taket og ned til bakkeplan. På denne måten kunne man ved brann også rømme

*over taket til den andre trappen. Det ble også etablert en ny heis, som også var brannheis, i tillegg til at den gamle vareheisen ble renoveret.*

*En annen utfordring var kravet til uteområde. I dette prosjektet ble dette håndtert ved at det ble etablert en takterrasse, samt noe uteområde på bakkeplan, i tillegg ble det også lagt vekt på at det var god tilgang til offentlige parker i området. Nedre Foss som ligger like nedenfor studentsiloen stod også for en utfordring med tanke på støy. Dette ble håndtert ved at vinduene i de mest utsatte etasjene ble bedre lydisolert enn de øvrige etasjene.*

*”Vi hadde en veldig god dialog med Byantikvaren gjennom hele prosessen. Byantikvaren var veldig positiv til prosjektet, men hadde et sterkt ønske om at siloen fremdeles skulle fremstå som en silo.”*

### **Produksjonsrisiko**

*En utfordring i byggeprosessen var at man ved å fjerne bygningsmasse for å lage åpninger til dører og vinduer kunne endre bygningskonstruksjonen og stabiliteten i bygget. Det ble derfor gjort en ganske grundig jobb med en RIB-konsulent for å se hvordan dette kunne løses. Det ble også undersøkt om det var gjennomført tilsvarende prosjekter tidligere. Prosjekter som Mølla hotell på Lillehammer, Carlsberg siloene i København, en tilsvarende type silo i Buenos Aires og Hilton hotell Ohio ble undersøkt for å se om de kunne lære noe av disse prosjektene. Blant annet reiste representanter fra eiendomsavdelingen i SiO sammen med entreprenøren over til Ohio for å møte arkitektene og utvikler for dette prosjektet. I Ohio ble de tipset om ulike utfordringer som kunne oppstå i et slik type prosjekt. Dette var med på å redusere risikoen i produksjonsfasen.*

*En annen utfordring ved å transformere et slik type bygg er å få bygget isolert. I dette tilfellet ble dette håndtert ved at bygget ble utvendig isolert og pakket inn, før det ble lagt murpuss på utsiden. På denne måten ble byggets opprinnelige uttrykk bevart både gjennom*

*form og farge, noe som også var et krav fra Byantikvar, i tillegg til at hyblene fikk god isolasjon.*

*Under transformasjon av siloen kom det frem at det på innsiden av siloene holdt til store mengder insekter. Eiendomsavdelingen i SiO kontaktet derfor Mycoteam for råd om hvordan dette skulle håndteres. Beslutningen falt på å sandblåse alle siloene innvendig og male med en pustende maling, slik at alle levende organismer ble eliminert. I ettertid har det vist seg at studentsiloen er blant de beste på inneklimatemålingene Eiendomsavdelingen i SiO utfører på alle sine studentboliger.*

*For å få flest mulig etasjer i siloen, ble det også gravet ut underetasje. Ved en slik type utgravning kan det ofte være fare for at man finner forurensede masser i grunnen, men i dette tilfellet fant de kun kornrester og organisk materiale. Denne utgravingen førte også til at veggene i den nederste etasjen ble noe tykkere enn i de øvrige etasjene. Dette medførte noe mindre areal til hyblene i underetasjen og noe dårligere lysforhold.*

*Eiendomsavdelingen i SiO så for seg at det å etablere etasjeskiller i en silo der veggene allerede eksisterte kunne bli en utfordring. Denne utfordringen ble håndtert av entreprenøren ved at disse dekkene ble plassbygd i hver enkelt etasje fra bunn og oppover. Videre førte de allerede eksisterende veggene også til en utfordring i forhold til å trekke el, vann og lignende til alle hyblene i bygget. I dette prosjektet ble det valgt en løsning med vertikale sjakter på utsiden av innerveggen for å transportere strøm og vann til hyblene, ettersom horisontale sjakter ville svekket byggets konstruksjon.*

*Eiendomsavdelingen i SiO valgte i dette prosjektet å inngå en totalentreprise der det meste av produksjonsrisikoen lå hos totalentreprenøren. På denne måten ble produksjonsrisikoen betydelig redusert. I ettertid har det oppstått problemer med lekkasjer*

*fra badene. Dette skyldtes dels dårlig produkter og dels dårlige løsninger. Her bidro totalentreprisen sterkt til lavere risiko, da kostnaden ved å bytte badene ble delt mellom Eiendomsavdelingen i SiO og entreprenøren.*

### **Markedsrisiko**

*Markedsrisikoen i dette prosjektet var svært lav. Dette skyldes at Eiendomsavdelingen i SiO har som formål å tilby boliger til studentene i Oslo og Akershus, der de hvert år har lange ventelister av studenter som ønsker seg bolig. Ettersom dette prosjektet har en sentral beliggenhet, anså de det ikke som noen risiko å få leiet ut hyblene. Hyblene blir leiet ut med kontrakter på 12 måneder, med opsjon på videre leie så lenge man er student.*

### **Finansieringsrisiko**

*Eiendomsavdelingen i SiO fikk på denne tiden et tilskudd til nye boliger på kr 200 000 – 250 000 per boligenhet fra Kirke- og undervisningsdepartementet. Kravet for å få dette tilskuddet var at kostnadene for å produsere hver enkelt enhet ikke måtte overstige kr 600 000. Dette var derfor den største finansieringsrisikoen for Eiendomsavdelingen i SiO, ettersom de ikke ville fått noe tilskudd dersom produksjonskostnadene ble for høye.*

*I tillegg hadde de byggelånsfinansiering på den resterende summen i byggeperioden, før den ble overført til Husbanklån når prosjektet ble ferdigstilt. Bankene krevde i dette tilfellet ingen leiekontrakter før byggestart, ettersom Eiendomsavdelingen i SiO kunne vise til lange ventelister av studenter som ønsket bolig.*

Hvor vil du plassere de ulike risikokategorien på skalaen lav-medium-høy?

*Reguleringsrisiko – Medium*

*Produksjonsrisiko – Medium*

*Markedsrisiko – Lav*

*Finansieringsrisiko – Medium*

## Vellykkethet

*Naboer i bydelen har i ettertid uttalt at de er stolte av siloen og hvordan dette prosjektet ble utført. Studentene som leier er også meget fornøyde. Byantikvaren hadde et ønske om at dette skulle bli et vellykket prosjekt, og de er i ettertid veldig fornøyde med den jobben som ble gjort.*

### **4.6.5. Muntlig uttalelse fra Byantikvaren (Wilberg, 2016)**

Byantikvaren er fornøyd med transformasjonen av den gamle kornsiloen. Hun mener dette er et av de bedre prosjektene i forhold til siloutbygginger. Hun synes også det er veldig morsomt hvordan de har plassert den gamle korntrikken i inngangspartiet for å fremheve eiendommens historie.

### **4.6.6. Sammendrag**

Eiendomsavdelingen i SiO har fra tidligere noe erfaring med transformasjon av vernet bebyggelse, selv om deres tidligere prosjekter hovedsakelig hadde dreid seg om oppføring av nye studentboliger.

Siloen ble i dette prosjektet bevart i hovedsak på grunn av at dette var det alternativet som tillot Eiendomsavdelingen i SiO å bygge flest boliger til studentene. Dog har de i ettertid sett at bevaring og transformasjon av siloen har hatt en verdi i form av etterspørsel fra studenter og oppmerksomheten dette prosjektet har medført.

### **Reguleringsrisiko**

Reguleringsrisikoen for dette prosjektet ble ansett for å være moderat. Eiendommen var allerede regulert til boligformål, noe som i seg selv ikke innebar noen risiko for Eiendomsavdelingen i SiO. Utfordringen lå hovedsakelig på om de ville få tillatelse til å transformere siloen til studenthybler, eller om de måtte rive siloen og bygge terrasseboliger tilsvarende rundt 40% av arealet man potensielt kunne utvikle i siloen. De fikk til slutt tillatelse til å transformere kornsiloen, og Byantikvaren ønsket da at

siloen skulle beholde sitt opprinnelige uttrykk. I denne prosessen trekkes et godt samarbeid med Byantikvaren frem.

### **Produksjonsrisiko**

Ved en slik type transformasjon er det knyttet stor usikkerhet til produksjonen. Hovedgrunnen til dette er at man må fjerne store deler av bygningsmassen for å gjøre plass til vinduer, dører og åpninger mellom de ulike silosjaktene, noe som vil påvirke stabiliteten i bygget. Denne typen prosjekter er svært uvanlige, og entreprenører har sjelden erfaring med slike arbeider. For å redusere risikoen inngikk Eiendomsavdelingen i SiO en totalentreprise. Med en slik entrepriseform ville entreprenøren stå for hovedansvaret ved eventuelle merkostnader. I tillegg reiste Eiendomsavdelingen i SiO sammen med representanter fra entreprenøren til et lignende prosjekt i Ohio for å lære av deres prosess. Samlet førte dette til en moderat produksjonsrisiko for Eiendomsavdelingen i SiO.

### **Markedsrisiko**

Markedsrisikoen i dette prosjektet var ifølge Myhrvold svært lav. Grunnen til dette er at hyblene som ble bygget skulle leies ut til studenter i SiO. SiO har hvert år lange ventelister for å få bolig, det ville derfor ikke være noen utfordring å få disse hyblene leiet ut.

### **Finansieringsrisiko**

I utgangspunktet var det å skaffe byggelån uproblematisk, ettersom at SiO kunne vise til lange ventelister av studenter som ønsket bolig. På den annen side var det relativt høy risiko forbundet med om de ville klare å produsere så billig at de fikk tilskudd fra Kirke- og undervisningsdepartementet. Totalt sett ble derfor finansieringsrisikoen sett på som moderat.

## **5. Drøftende oppsummering og konklusjon**

Vi vil i dette kapittelet drøfte funnene fra empirien for å se om det er noen sammenheng mellom de ulike prosjektene. Videre vil vi komme med en konklusjon til problemstillingen som denne oppgaven sikter på å besvare. I både den drøftende oppsummeringen og i konklusjonen vil vi benytte strukturen fra problemstillingen.

### **5.1. Drøftende oppsummering**

#### **Problemstilling**

Undersøke risiko forbundet med transformasjon av vernet bebyggelse i Oslo, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv.

#### **Underproblemstilling 1 og 2**

1. Identifisere og vekte risikoer utviklere opplever i prosjekter der hele eller deler av eksisterende bebyggelse har blitt bevart innenfor risikokategoriene (regulerings-, produksjons-, markeds- og finansieringsrisiko).
2. Beskrive hvordan slik risiko er blitt håndtert av eiendomsutviklere i slike prosjekter.

#### **Reguleringsrisiko**

Under intervjuene kom det frem at de største risikomomentene innen reguleringsrisiko for utviklerne var hvilken utnyttelsesgrad som ble tillatt, hvilket formål det ble regulert til og omfanget av vernet. De fleste utviklerne mener utnyttelsesgrad og formål normalt ville vært det som utgjorde størst risiko i en reguleringsprosess, men i halvparten av prosjektene vi så på (Lilleborg, Vulkan og Grünerløkka Studenthus) var området allerede regulert til det ønskede formålet med medfølgende utnyttelsesgrad. Dette medførte at det ikke var behov for omregulering, og risikoen i forhold til formål og utnyttelsesgrad var derfor minimal. Ved transformasjon av Grünerløkka Studenthus var det imidlertid noe risiko forbundet med om det ville bli fattet

et politisk vedtak om at siloen skulle rives, noe som ville medført at de kun fikk tillatelse til å oppføre ny bebyggelse tilsvarende rundt 40 % av arealet i siloen. I forbindelse med transformasjonen av Nedre gate 5 - 7, var området regulert til industri, men det var gitt en dispensasjon fra reguleringsplanen til dagens formål. Det var derfor heller ikke behov for noen omregulering i dette prosjektet.

I de to resterende prosjektene som måtte gjennom en omregulering var det et sterkt ønske fra Stat og kommune at prosjektet ble gjennomført. Disse to prosjektene var Kunsthøgskolen der Kunnskapsdepartementet var leietaker, og Quadraturen der kommunen var svært positiv til transformasjon og utvikling i Kvadraturen. Stor velvilje fra Stat og kommune i disse prosjektene var med på å lette omreguleringsprosessen, og risikoen var derfor relativt lav.

En annen stor risikokilde i reguleringsprosessen som utviklerne trekker frem er omfanget av vernet. Alle prosjektene vi har sett på i løpet av denne oppgaven er vernet etter Plan- og bygningsloven. Som tidligere nevnt vil tiltak på eiendommer som er på gul liste eller vernet føre til at Byantikvaren blir involvert i byggesaken. Dette har medført at alle prosjektene vi har sett på har hatt utfordringer forbundet med Byantikvar og planmyndigheter i forhold til hvilke vernehensyn som gjelder for deres eiendom. Det vi har sett i løpet av disse intervjuene er at det er individuelt hvor strengt vernet har vært, og hvilke hensyn som har vært viktige. For eksempel var det på Lilleborg et meget sterkt vern på bebyggelsen der utvikler fikk gjøre svært få endringer på fasadene som retter seg ut mot Akerselva. På Grünerløkka Studenthus fikk de derimot lov til å isolere siloen utvendig, mot at de gjenskapte det opprinnelige uttrykket ved å legge murpuss på utsiden. Selv om vernehensynet har vært individuelt for hver enkelt eiendom, ser vi at et relativt strengt fasadevern og utfordringene dette medfører har vært en fellesnevner i prosjektene. Alle prosjektene har også vært frie til å gjøre det de ønsket innvendig, bortsett fra Quadraturen der de ble pålagt å bevare visse deler av det historiske interiøret.



Slik vi opplever det er i utgangspunktet både Byantikvar og planmyndigheter opptatt av å få denne typen prosjekter gjennomført. Det kan virke som at både planmyndigheter og Byantikvar er villige til å strekke seg ganske langt for å få gjennomført prosjekter som omhandler vernet bebyggelse, når alternativet ofte er at bebyggelsen blir stående ubrukt. Vi ser også fra prosjekter som Kunsthøgskolen og Quadraturen at der kommune eller stat har sterke egeninteresser kan det bli gitt tillatelser både med tanke på regulering og i forhold til vernehensynet som man ellers ikke ville fått.

Et interessant aspekt ble tatt opp i Quadraturen om risikoen forbundet med en reguleringsprosess som strekker ut i tid. Her blir det nevnt at når reguleringsprosessen går over flere år kan man risikere å måtte forholde seg til flere saksbehandlere. Dette vil medføre ekstra tid da saksbehandleren må sette seg inn i saken, og utfordringer ettersom det kan være ulike syn og tanker om hva som skal tillegges viktighet og hvordan prosjektet best kan gjennomføres.

Det kom i kapittel 2.2.1. om reguleringsrisiko frem at bruk av opsjonsavtaler ble benyttet som et risikoreducerende tiltak i reguleringsprosessen. Dette tiltaket er det ingen av intervjuobjektene som har nevnt i løpet av intervjuene. Samtlige utviklere mener imidlertid at et tett og godt samarbeid med både Byantikvar og planmyndigheter kan være en sterk bidragsyter til å håndtere og redusere reguleringsrisiko i slike prosjekter.

Utvikler	Bygg	Reguleringsrisiko		
		Lav	Medium	Høy
Brødrene Placht	A2 & A4	X		
Aspelin Ramm	Mathallen	X		
	Dansens Hus	X		
Linstow	Quadraturen	X		
Storm Properties	Nedre gate 5 - 7		X	
Brødrene Jensen	Kunsthøgskolen	X		
Eiendomsavdelingen i SIO	Grünerløkka Studenthus		X	

Tabell 8 - Utviklernes vektig av reguleringsrisiko i de ulike prosjektene, kilde: egenprodusert

Tabell 8 illustrerer utviklernes syn på reguleringsrisikoen i de ulike prosjektene. Vi ser her at reguleringsrisikoen er sett på som relativt lav, med

unntak av to prosjekter som har en moderat reguleringsrisiko. Vi forventet i utgangspunktet at reguleringsrisikoene i transformasjonsprosjekter som omhandler vernet bebyggelse skulle være relativt høy, og dette er derfor et avvik fra våre forventninger. Denne lave reguleringsrisikoen kan som tidligere nevnt skyldes at majoriteten av prosjektene ikke måtte gjennom en omregulering, mens det i de resterende prosjektene var et sterkt ønske fra kommune eller Stat om å få prosjektet gjennomført.

### **Produksjonsrisiko**

Vi har i løpet av dette arbeidet erfart at det i produksjonsfasen er relativt stor risiko der en rekke ulike utfordringer kan oppstå. Det er også lite som tyder på at det finnes noen fasit på hvilke utfordringer som oppstår under transformasjon av vernet bebyggelse. Bebyggelsen vi har undersøkt er oppført i ulike tidsperioder, har forskjellige egenskaper og skal transformeres til ulike formål. Dette har ført til at utfordringene som har oppstått i hvert enkelt prosjekt i stor grad er individuelle for dette prosjektet. Dog er det noen utfordringer som går igjen i flere av prosjektene. En av disse utfordringene kommer av fasadevernet som fører til at man i produksjonsfasen må ta ekstra hensyn slik at fasadene ikke blir skadet. Dette har for eksempel medført utfordringer i form av dårlig plass på byggeplassen, ekstra arbeider for å støtte opp fasader mot utrasing under utgravingsarbeider og vanskeligheter i forhold til å tilpasse nye materialer og installasjoner til den gamle bebyggelsen.

I teorien om produksjonsrisiko ble det avdekket at det ved transformasjonsprosjekter ofte var utfordringer knyttet til grunnforhold. Dette var i flere av disse prosjektene også tilfelle der det ved utgravningsarbeider ble avdekket forurensing i grunnen. Grunnen til dette er at disse eiendommene ofte har blitt brukt til ulike typer tung industri før transformasjonen. En måte å håndtere dette på har vist seg å være ved bruk av forbehold i kjøpekontrakten, der selger har ansvaret for håndteringen av de forurensete massene. Her ser vi et klart skille der utviklere med erfaring fra lignende prosjekter (Aspelin Ramm) benytter seg av forbehold i kontrakten slik at risiko blir overført til selger, mens utviklere uten erfaring (Brødrene Placht) ikke er klar over denne muligheten, og må selv stå for kostnadene ved

dette arbeidet. Et slikt forbehold vil imidlertid ikke alltid være like lett få inn i kontrakten ettersom dette kan føre til merkostnader for selger, og slike forbehold kan derfor ofte føre til en høyere kjøpesum. Utvikler må i slike saker avveie verdien av denne risikoen, og se hvor mye de er villige til å betale for at risikoen forbundet med forurensing blir overført til selger. Det er derfor lurt for en utvikler å sette seg inn i historien og hva som har foregått på eiendommen før et eventuelt erverv.

I intervjuprosessen har det kommet frem at flesteparten av utviklerne vi snakket med benyttet seg av en totalentreprise i produksjonsfasen. Alle utviklerne som har benyttet seg av denne entrepriseformen trekker dette frem som en sterkt risikoreducerende faktor. Dette er i tråd med det som er beskrevet i kapittel 2.2.2. om produksjonsrisiko. Totalentreprise reduserer produksjonsrisikoen ved at eventuelle uforutsette kostnader i produksjonsfasen blir helt eller delvis dekket av entreprenøren. Hvor stor del av utgiftene entreprenøren dekker er avhengig av kontrakten mellom utvikler og entreprenør. I visse tilfeller kan for eksempel entreprenøren være ansvarlig for alle kostnader opp til et visst nivå, mens det i andre tilfeller blir delt likt mellom utvikler og entreprenør, dette er helt avhengig av avtalen de har seg imellom. Ved totalentreprise betaler utvikler imidlertid et risikopåslag til entreprenøren, så ved å påta seg denne risikoen selv vil man kunne oppnå lavere produksjonskostnader. Dette har vi sett et tydelig eksempel på i transformasjonen av Nedre gate 5 - 7, der Hellebust valgte å inngå en delentreprise. Dette førte til at Hellebust hadde en høyere produksjonsrisiko enn prosjektene som benyttet seg av totalentreprise. Ettersom han ikke behøvde å betale like høyt risikopåslag og at han selv kunne forhandle frem gode priser med hver enkelt entreprenør hadde han i dette prosjektet svært lave produksjonskostnader. I transformasjonen av Mathallen ble det benyttet en hovedentreprise. Dette skal i utgangspunktet påføre utvikler mer produksjonsrisiko, men i dette tilfellet ble det ansett som nødvendig ettersom dette ville gi utvikler mer fleksibilitet til å gjøre endringer underveis i produksjonen. På denne måten unngikk Aspelin Ramm diskusjoner og store kostnader i forbindelse med endringer som ble gjort underveis.

Produksjonsrisikoen i Mathallen ble imidlertid sett på som moderat, da bygget i seg selv var relativt enkelt å transformere.

For å redusere produksjonsrisikoen har utviklerne som nevnt trukket frem totalentreprise og forbehold i kjøpekontrakt. Videre blir også bruk av entreprenører med erfaring fra lignende prosjekter, eventuelt entreprenører utvikler har god kjennskap til, nevnt som risikoreduserende faktorer. Vi har også et eksempel der utvikler reiste til utlandet for å lære av en lignende type transformasjon.

Utvikler	Bygg	Produksjonsrisiko		
		Lav	Medium	Høy
<b>Brødrene Placht</b>	<b>A2 &amp; A4</b>		X	
<b>Aspelin Ramm</b>	<b>Mathallen</b>		X	
	<b>Dansens Hus</b>		X	
<b>Linstow</b>	<b>Quadraturen</b>		X	
<b>Storm Properties</b>	<b>Nedre gate 5 - 7</b>			X
<b>Brødrene Jensen</b>	<b>Kunsthøgskolen</b>		X	
<b>Eiendomsavdelingen i SIO</b>	<b>Grünerløkka Studenthus</b>		X	

Tabell 9 - Utviklernes vektig av produksjonsrisiko i de ulike prosjektene, kilde: egenprodusert

Da vi startet opp med arbeidet hadde vi en formening om at produksjonsrisikoen ville være høy ved transformasjon av vernet bebyggelse. Denne antagelsen var delvis riktig. Som vi ser av tabell 9 anså fem av seks utviklere produksjonsrisikoen for å være moderat. I disse prosjektene ble det imidlertid brukt totalentreprise for å redusere risikoen, med unntak av utviklingen av Mathallen. Det var kun to prosjekter som ikke benyttet seg av en totalentreprise og dermed måtte påta seg mer av risikoen selv ved bruk av en delentreprise eller hovedentreprise. I prosjektet der det ble benyttet delentreprise (Nedre gate 5 -7) mente utvikler at produksjonsrisikoen var høy. Der det ble benyttet hovedentreprise (Mathallen) ble imidlertid produksjonsrisikoen ansett som moderat da bygget i seg selv var relativt enkelt å transformere. Dette kan tyde på at produksjonsrisikoen ved transformasjon av vernet bebyggelse i utgangspunktet er relativt høy, men at mange utviklere velger å overføre deler av denne risikoen til entreprenør ved hjelp av totalentreprise, og heller betale merkostnaden for å redusere risikoen mest mulig.

## Markedsrisiko

I samtalene vi har hatt med de ulike utviklerne kommer det frem at markedsrisikoen er svært individuell for hvert enkelt prosjekt. I utgangspunktet er det i alle utviklingsprosjekter en viss usikkerhet knyttet til om man får eiendommen utleid eller solgt til ønsket pris. Det vi ser er at de som har fått signert kontrakter tidlig i prosessen, ofte før byggestart, anser markedsrisikoen som lav (Kunsthøgskolen), mens de som ikke har fått på plass kontrakt før senere i prosessen eller i ytterste konsekvens etter ferdigstillelse, ser på risikoen som langt høyere (Mathallen). For utvikler dreier det seg derfor i hovedsak om å få signert leie- eller kjøpskontrakter tidlig for å redusere denne risikoen. Et annet viktig moment er hvor sikker leietakeren er. Det er langt lavere risiko forbundet med å signere med en sikker leietaker som for eksempel Stat og kommune, enn en leietaker man ikke er sikker på at vil klare å betale leien gjennom hele kontraktsperioden. Dette kan vi for eksempel se et eksempel på i prosjekter som Kunsthøgskolen der de hadde kontrakt med Kunnskapsdepartementet, og Dansens Hus der de fikk en garanti fra Kulturdepartementet, noe som førte til svært lav markedsrisiko i begge prosjektene.

Det kom frem i intervjuene at en god måte å redusere markedsrisikoen på, er ved trinnvis utbygging. Dette ble benyttet i transformasjonen av Mathallen der bygget først ble ferdigstilt som råbygg uten innredning, og leiet ut som eventarena. Dette førte til at de hadde en inntekt på bygget samtidig som de fikk vist frem bygget, mens de arbeidet med å få signert nok leieavtaler til å igangsette byggetrinn to hvor de ferdigstilte lokalene til Mathallen.

Utvikler	Bygg	Markedsrisiko		
		Lav	Medium	Høy
Brødrene Placht	A2 & A4			X
Aspelin Ramm	Mathallen			X
	Dansens Hus	X		
Linstow	Quadraturen		X	
Storm Properties	Nedre gate 5 - 7		X	
Brødrene Jensen	Kunsthøgskolen	X		
Eiendomsavdelingen i SIO	Grünerløkka Studenthus	X		

Tabell 10 - Utviklernes vektning av markedsrisiko i de ulike prosjektene, kilde: egenprodusert

Vi ser også at eldre vernet bebyggelse i disse prosjektene har blitt transformert til ulike formål som skole, bolig, kulturformål, bevertning, handel og kontor. Dette tyder på at denne typen transformasjon ikke er begrenset til å fungere på en spesiell type formål. Ettersom ingen av de prosjektene vi har undersøkt har hatt store problemer med å få sine lokaler solgt eller leiet ut, kan det tyde på at markedet ikke har store betenkeligheter med å etablere seg i transformert vernet bebyggelse. Det kan derfor se ut som at bevaring ikke har noen stor negativ innvirkning på markedsrisikoen, noe som vi også ser i tabell 10, der utviklerne har et svært variert syn på markedsrisikoen. Dette er i tråd med våre tanker på forhånd der vi ikke trodde bevaringshensynet ville påvirke markedsrisikoen i noen stor grad.

### **Finansieringsrisiko**

Ut fra intervjuene kan det se ut som at de fleste utviklere er avhengige av byggelån for å få sine prosjekter gjennomført. Risikoen dreier seg derfor i hovedsak om hvorvidt man får lån eller ikke. De fleste banker stiller i denne sammenheng krav om at en viss prosentmessig andel skal være utleid eller solgt før man får byggelånet utbetalt, for å redusere sin egen risiko. Det er imidlertid ikke alle som trenger byggelån for å få sine prosjekter gjennomført, som vi kan se et eksempel på i Linstow sin transformasjon i prosjektet Quadraturen. Ettersom Linstow ikke hadde behov for ekstern finansiering ble finansieringsrisikoen sett på som lav.

Selv etter at lånet er innvilget og utbetalt finnes det en rekke risikoer. For eksempel kan renten på lånet øke, noe som fører til ekstra kostnader for utvikler. Det var imidlertid ingen av intervjuobjektene som anså dette som noen stor risiko. Et annet eksempel på uforutsette hendelser som kan oppstå, ble tatt opp av Brødrene Placht som fikk problemer etter at banken de hadde finansieringen sin i avsluttet utlånsvirksomheten til næringsvirksomhet. Finansieringsrisikoen strekker seg derfor helt til lånet er nedbetalt.

Som en reduserende faktor i forbindelse med å skaffe byggelån, mener flere av utviklerne det er svært viktig med et godt forhold til banken man søker lån fra. Bruk av en bank man har benyttet under tidligere vellykkede prosjekter kan

forenkle prosessen med å få byggelån. En annen måte å redusere finansieringsrisiko på, som ble trukket frem av en av utviklerne, var trinnvis utbygging. I Nedre gate 5 - 7 ble det bygget ut modul for modul, slik at lokalene det ikke foregikk arbeider i kunne leies ut underveis i byggeprosessen og gi leieinntekt. Dette mente Hellebust var en sterk bidragsyter til å redusere prosjektets finansieringsrisiko.

Utvikler	Bygg	Finansieringsrisiko		
		Lav	Medium	Høy
Brødrene Placht	A2 & A4		X	
Aspelin Ramm	Mathallen		X	
	Dansens Hus	X		
Linstow	Quadraturen	X		
Storm Properties	Nedre gate 5 - 7		X	
Brødrene Jensen	Kunsthøgskolen	X		
Eiendomsavdelingen i SIO	Grünerløkka Studenthus		X	

Tabell 11 - Utviklernes vekting av finansieringsrisiko i de ulike prosjektene, kilde: egenprodusert

Tabell 11 viser hvordan de ulike utviklerne så på finansieringsrisiko i sitt prosjekt. Vi har ikke vært i kontakt med noen finansieringsinstitusjoner, men i våre intervjuer med de ulike utviklerne fikk vi ikke opplyst at det var verken noen positive eller negative forhold eller spesielle risikoer rundt bevaringsprosjekter. Det kan derfor tyde på at bevaring generelt ikke har noe spesielt fokus fra finansieringsinstitusjonenes side. Banken er i hovedsak ute etter å redusere sin egen risiko ved at utvikler har signert kontrakter med leietaker eller kjøper før lånet blir utbetalt, noe som stemmer godt med hva vi tenkte før vi satte i gang med dette arbeidet.

### Underproblemstilling 3

3. Undersøke om utvikler så noen strategisk verdi i å bevare hele eller deler av eksisterende bebyggelse.

### Strategi

Empirien viser at det er stor forskjell på hvilken grad de ulike utviklerne så på bevaring av bebyggelsen som en bestemt strategi i prosjekteringsfasen. Kun halvparten av intervjuobjektene trekker bevaring av bebyggelsen frem som et strategisk valg. Dette kan knyttes til de ulike tilnærmingene utviklerne har

hatt til prosjektet. For eksempel har Eiendomsavdelingen i SiO som hovedmål å bygge boliger til studenter i Oslo og Akershus, og ettersom det er stor mangel på og etterspørsel etter studentboliger har ikke byggets kulturhistoriske verdi så stor betydning verken for utvikler eller kundegruppen. På den annen side har man prosjekter som Vulkan der Aspelin Ramm ønsket å bruke de vernede bygningene som et aktivum for området. Det har derfor i dette prosjektet vært en mer strategisk tankegang bak bevaringen av disse bygningene, der disse skulle benyttes til å skape identitet og ekstra verdi til Vulkan. Aspelin Ramm går i denne sammenhengen så langt at de mener den vernede bebyggelsen ville blitt bevart, selv uten det formelle vernevedtaket. I ettertid har det også for flere av utviklerne som ikke hadde noen bestemt strategi ved bevaringen vist seg at den historiske bebyggelsen har vært med på å skape en ekstra verdi for både bruker og området generelt.

Det viser seg også at det er et fåtall av prosjektene vi har sett på som aktivt bruker eiendommens historie etter ferdigstillelse. Det er blant annet ingen som bruker de historiske navnene som prosjektnavn på bebyggelsen. Det er imidlertid ikke alle prosjektene dette ville passet til, men prosjekter som Quadraturen og Nedre gate 5-7 mener vi bedre kunne brukt historien i prosjektnavnene sine. For å trekke frem historien i bygget kunne de for eksempel kalt prosjektene sine Posthallen og Indigo. Ved befaring på eiendommene fant vi heller ingen informasjonsskilt, plakater eller lignende oppført av utvikler som tydelig fortalte noe om bebyggelsens historie. Det er dog noen av prosjektene som kommuniserer bebyggelsens historie på sine hjemmesider.

Vi mener eldre bebyggelse kan være med på å skape identitet for et område ved å fortelle en historie om hva som har foregått på eiendommen, noe som også skaper mer variasjon for menneskene som oppholder seg der. For å få til dette kan utviklere som transformerer vernet bebyggelse utnytte verdiene som ligger i den historiske bebyggelsen. Vi mener det kan være positivt å ha en klar strategi gjennom hele prosjektet, der tydelig kommunikasjon og informasjon vil kunne vært med på å fremme eiendommenes identitet og kulturhistoriske verdi.



## **5.2. Konklusjon**

Målet med denne oppgaven har vært å besvare følgende problemstilling med medfølgende underproblemstillinger:

### **Problemstilling**

Undersøke risiko forbundet med transformasjon av vernet bebyggelse i Oslo, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv.

### **Underproblemstillinger**

1. Identifisere og vekte risikoer utviklere opplever i prosjekter der hele eller deler av eksisterende bebyggelse har blitt bevart innenfor risikokategoriene (regulerings-, produksjons-, markeds- og finansieringsrisiko).
2. Beskrive hvordan slik risiko er blitt håndtert av eiendomsutviklere i slike prosjekter.
3. Undersøke om utvikler så noen strategisk verdi i å bevare hele eller deler av eksisterende bebyggelse.

Vi fant det mest hensiktsmessig å benytte oss av case studie som metode for å besvare disse problemstillingene, og vi har undersøkt seks ulike transformasjonsprosjekter der hele eller deler av eksisterende bebyggelse har blitt bevart. Intervjuene med de ulike utviklerne har gitt oss et godt innblikk i hvert enkelt prosjekt, og vi kan ut ifra dette trekke følgende slutninger:

Innen reguleringrisiko er det ifølge utviklerne i utgangspunktet størst risiko knyttet til omfanget av reguleringen i forbindelse med hvor stor utnyttelsesgrad og hvilket formål som blir tillatt på eiendommen. Denne risikoen var imidlertid relativt lav i prosjektene vi har sett på, da eiendommene enten var ferdig regulert eller hadde sterk støtte fra kommune eller stat. Det ble også trukket frem at utvikler så en rekke risikomomenter knyttet til omfanget av vernet på eiendommen og utfordringene som fulgte av at Byantikvaren var involvert i prosessen. Disse risikoene er imidlertid svært

individuelle for hver enkelt eiendom, og kan dreie seg om alt fra generelle utfordringer i forbindelse med strengt vernede fasader til bevaring av spesifikke objekter som forteller noe om historien til bebyggelsen. For å håndtere og redusere reguleringsrisikoen trekkes det av alle utviklerne frem et tett og godt samarbeid med Byantikvar og planmyndigheter.

Produksjonsrisikoen ble generelt ansett som den kategorien med høyest risiko av utviklerne. Risikoene som oppstår i produksjonsfasen er veldig individuelle for hvert enkelt prosjekt, men det er noen utfordringer som har gått igjen i flere av prosjektene. Det var flere eksempler på prosjekter der det har oppstått utfordringer i forbindelse med vernet av fasadene. Dette har blant annet ført til dårlig fremkommelighet på byggeplassen, og behov for støtteordninger ved utgraving for å hindre kollaps. Forurensning i grunnen har også vært en risiko som har gått igjen, og her har det vist seg at flere har håndtert dette ved hjelp av forbehold i kjøpekontrakten. Det kan se ut som at det generelt er vanskeligheter med å tilpasse nye materialer og installasjoner til eksisterende bebyggelse. Den viktigste risikohåndteringen som blir trukket frem i produksjonsfasen er bruk av totalentreprise og erfarne entreprenører. Ved hjelp av totalentreprise kan utvikler overføre deler av produksjonsrisikoen til entreprenør, men dette vil føre til høyere produksjonskostnader ved at entreprenøren krever et risikopåslag.

I intervjuene har det kommet frem at finansieringsrisikoen er svært avhengig av markedsrisikoen. Ved utbetaling av byggelån og senere konvertering til langsiktig finansiering ønsker banken å redusere sin egen risiko og krever derfor ofte at deler av bebyggelsen er utleid/solgt før lånet utbetales. Ved å signere leie- eller salgskontrakter før byggestart reduseres derfor både markeds- og finansieringsrisikoen. Risikoen i forbindelse med marked og finansiering er svært individuell for hvert enkelt prosjekt da det er store variasjoner i om de har og eventuelt hvor mye som er solgt eller leiet ut før byggestart. Det har også vist seg at bevaringshensynet har liten påvirkning på både markeds- eller finansieringsrisikoen. Det kan derfor konkluderes med at verken banken eller sluttbrukerne har store betenkeligheter ved å finansiere eller etablere seg i vernet bebyggelse. Som et risikoreduserende tiltak har

trinnvis utbygging blitt benyttet for å redusere både finansierings- og markedsrisiko. Finansieringsrisiko ble redusert ved at man hadde inntekt på de delene som ikke var under utbygging mens arbeidene pågikk, mens markedsrisiko ble redusert ved at rålokaler kunne benyttes frem til man fikk signert tilstrekkelig med kontrakter til å ferdigstille bebyggelsen. Et godt forhold til banken har også blitt trukket frem som en reduserende faktor innen finansieringsrisiko.

I de seks prosjektene vi har sett nærmere på har det vært stor forskjell på hvorvidt utviklerne har hatt noen klar strategi rundt det å bevare bebyggelsen. Det vi har sett er at strategi er svært avhengig av utviklers tilnærming og mål med prosjektet. Visse utviklere har hatt en helt tydelig strategi der den eldre bebyggelsen skal være med på å skape identitet for området og på denne måte tilføre en ekstra verdi. Andre utviklere har i sine prosjekter transformert bebyggelsen for å dekke et behov, og har derfor ikke ansett det som nødvendig å ha en klar strategi for å fremheve byggets historie. De utviklerne som har hatt en tydelig strategi gjennom hele prosessen mener imidlertid at dette har vært med på å tilføre området mye ved at det skapes en identitet for området og en visuell variasjon for de som oppholder seg der. Også flere av de utviklerne som ikke hadde noen klar strategi, har i ettertid sett at bevaring av bebyggelsen har tilført prosjektet en ekstra verdi for både bruker og området generelt.

Utvikler	Bygg	Reguleringsrisiko			Produksjonsrisiko			Markedsrisiko			Finansieringsrisiko		
		Lav	Medium	Høy	Lav	Medium	Høy	Lav	Medium	Høy	Lav	Medium	Høy
Brødrene Placht	A2 & A4	X				X				X		X	
Aspelin Ramm	Mathallen	X				X				X		X	
	Dansens Hus	X				X		X				X	
Linstow	Quadraturen	X				X			X		X		
Storm Properties	Nedre gate 5 - 7		X				X		X			X	
Brødrene Jensen	Kunsthøgskolen	X				X		X			X		
Eiendomsavdelingen i SIO	Grünerløkka Studenthus		X			X		X				X	

Tabell 12 - Utviklernes vektning i risikokategoriene i de ulike prosjektene, kilde: egenprodusert

## Øvrige refleksjoner

Grunnet denne masteroppgavens tidsaspekt og omfang ble det kun undersøkt seks ulike prosjekter. Et større utvalg prosjekter ville derfor kunne gitt et mer tydelig bilde på hvilke typer risiko en utvikler står overfor ved transformasjon av vernet bebyggelse. Det er også viktig å merke seg at informasjonen vi har fått fra intervjuobjektene kan være feilaktig, og ikke gjenspeile den representerte bedriftens meninger. De ulike intervjuobjektene har også svært forskjellig bakgrunn og tilnærming til prosjektene. Personene vi har intervjuet har i mange tilfeller ulik bakgrunn fra markedsføring, økonomi eller ingeniør og har derfor varierende kunnskap innenfor hver enkelt risikokategori. Det er derfor noe variasjon i hvor dypt det blir gått inn på hvert enkelt tema i de ulike intervjuene.

I våre intervjuer har det kommet frem at reguleringsrisikoen i de ulike prosjektene har vært relativt lav. Denne lave reguleringsrisikoen mener vi kan skyldes at majoriteten av prosjektene ikke måtte gjennom en omregulering, mens det i de resterende prosjektene var et sterkt ønske fra kommune eller Stat om å få prosjektet gjennomført. Ved valg av andre prosjekter der det måtte gjennomføres omregulering ville utfallet kunne blitt annerledes.

Flere av eiendommene har også veldig like forutsetninger ved at de ligger langs Akerselva i Oslo og oppført innenfor omtrentlig samme tidsperiode. Dette har ført til at mange av bevaringshensynene har vært relativt like i disse prosjektene.

Eiendommene som er blitt undersøkt ligger også innenfor samme kommune. Ved å undersøke prosjekter i ulike kommuner vil man kunne stå overfor andre planetater og vernemyndigheter, noe som kunne gitt andre resultater enn det som ble funnet i denne oppgaven. I en slik oppgave vil det også være mulig å undersøke om denne typen saker blir behandlet forskjellig i de ulike kommunene.

## Kildeliste

Anholt, S. (2010). *Fredet eller vernet?* Hentet 11. februar, 2016 fra Kulturarv Vestfold: <http://www.kulturarv-vestfold.no/Artikkel/R%C3%A5d-og-tips/Fredet-eller-vernet/10001096.php>

Aspelin Ramm. (2016). *Om Aspelin Ramm*. Hentet 2. mars, 2016 fra Aspelin Ramm: <http://www.aspelinramm.no/om-oss/#image-1>

Barlindhaug, R. og Nordahl, B. (2005). *Markedstyrt boligproduksjon i Osloregionen*. Byggforsk - Norges Byggforskningsinstitutt.

Bolseth, E. (2008). *Transformasjon og utvikling av eiendom - Lokomotivverstedet på Marienborg*. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Trondheim.

Brdr. Placht. (2016a). *Brødrene Placht AS*. Hentet 1. mars, 2016 fra Brdr. Placht: <http://www.placht.no/dynside.asp?m=40092>

Brdr. Placht. (2016b). *Kort historikk fra Lilleborg Fabrikker*. Hentet 3. mars, 2016 fra Brdr. Placht: [http://www.placht.no/eiendom\\_detaljer.asp?m=40093&s=&e=15](http://www.placht.no/eiendom_detaljer.asp?m=40093&s=&e=15)

Brun, T. A. (2012). *Ikke for ferskinger*. Hentet 27. april, 2016 fra Estate Nyheter: <http://www.estatenyheter.no/2012/08/30/ikke-for-ferskinger/>

Byantikvaren. (1995). *207/0039 Dronningens gate 15 – Oslo sentrum postkontor. Uttalelse til evt. bruksendring*. Brev sent til Arkitekt MNAL Eivind Eriksen.

Byantikvaren. (1996). *DENOFA Lilleborg – Utvikling av industriområde*. Brev sendt til Arcasa arkitekter AS.

Byantikvaren. (2004). *218/128 m.fl. Møllerveien 2 Vulkan. Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid*. Brev sendt til LPO arkitektur og design AS.

Byantikvaren. (2006). *228/630 Nedre gate 7. Uttalelse til ombygning/påbygning og tilbakeføring*. Brev sendt til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Byggeindustrien. (2016). *Prosjektsjef Eiendom*. Hentet 1. mars, 2016 fra Byggeindustrien: <http://www.bygg.no/article/1201288>

Coward, D. (1953). *Økonomisk risiko og usikkerhet – bedømt ved avvik fra foretakets planer*. Norges handelshøyskole. Bergen.

Dahl, F. A. (2015). *Risiko ved transformasjon i Moss-region*. Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Ås.

Dahlum, S. (2014). *Kvantitativ analyse*. Hentet 12. mai, 2016 fra Store norske leksikon: [https://snl.no/kvantitativ\\_analyse](https://snl.no/kvantitativ_analyse)

Det Andre Teatret. (2016). *Kort om teatret*. Hentet 2. mars, 2016 fra Det Andre Teateret: <http://detandreteatret.no/pub/detandreteatret/omteatret/?aid=2524>

Douglas, J. (2002). *Building adaptation*. Butterworth Heinemann. XXVI, s. 545. Oxford.

Ekeli, C. (2011). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: Systematisk analyse av utviklingsrisiko. Praktisk case: Lierstranda*. Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Ås.

Eldal, J., Johannessen, F. & Mehren, A. (2006). *Praktisk og Praktfullt - Postens bygninger gjennom tidene*. Posten Norge AS.

Eriksen, H. (2011). *Risiko ved akkvisjon av potensiell utviklingseiendom*. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Ås.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate - Analysis and Investments* (Third edition ed.). OnCourse Learning. Mason, USA.

Globalis. (2016). *Norge*. Hentet 3. februar, 2016 fra Globalis: [http://www.globalis.no/Land/Norge/\(show\)/indicators/\(indicator\)/585](http://www.globalis.no/Land/Norge/(show)/indicators/(indicator)/585)

Haugsvær, N. (2013). *Dette er Oslos fineste bygg*. Hentet 2. februar, 2016 fra Osloby: <http://www.osloby.no/nyheter/Dette-er-Oslos-fineste-bygg-7340179.html>

Holth, A. & Pedersen, B. (2010). *Ny kunsthøyskole åpnet i Oslo*. Hentet 25. februar, 2016 fra NRK: <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/ny-kunsthoysskole-apnet-i-oslo-1.7270372>

Industrimuseum. (2016a). *Indigo*. Hentet 2. februar, 2016 fra Industrimuseum: <http://www.industrimuseum.no/bedrifter/indigo>

Industrimuseum. (2016b). *N. Jacobsen Karosserifabrikk*. Hentet 2. februar, 2016 fra Industrimuseum: <http://www.industrimuseum.no/bedrifter/jacobsennkarosserifabr>

Industrimuseum. (2016c). *Seilduksfabrikken utdypende*. Hentet 29. januar, 2016 fra Industrimuseum: [http://www.industrimuseum.no/lydfiler/6oseilduk\\_lyd2](http://www.industrimuseum.no/lydfiler/6oseilduk_lyd2)

Janzon, S. F. (2016). *Sjekkliste for konvertering fra næring til bolig*. Hentet 27. april, 2016 fra Estate Nyheter: <http://www.estatenyheter.no/2016/01/27/konverterings-abc/>

- Joelson, T. (2008). *Dansens Hus*. Hentet 29. januar, 2016 fra Byggeindustrien: <http://www.bygg.no/article/29913?image=dp-image634-1126635>
- Joelson, T. (2010). *Kunsthøgskolen, tr.2*. Hentet 29. januar, 2016 fra Byggeindustrien: <http://www.bygg.no/article/61419>
- Joelson, T. (2012). *Mathallen*. Hentet 29. januar, 2016 fra Byggeindustrien: <http://www.bygg.no/article/94856>
- Joelson, T. (2013). *Knud Bryns vei 5*. Hentet 25. februar, 2016 fra Byggeindustrien: <http://www.bygg.no/article/38520?image=dp-image1276-1001953>
- Kolonihagen. (2016). *Om Kolonihagen*. Hentet 2. mars, 2016 fra Kolonihagen: <http://kolonihagen.no/om-oss>
- Kulturminneloven. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner.
- Lid, F. og Nyquist, T. (2008). *Sentrale utfordringer ved bruk av opsjonsavtaler*. Hentet 14. april, 2016 fra Estate Magasin via Deloitte: [http://public.deloitte.no/images/Real\\_estate/Sentrale\\_utfordringer.pdf](http://public.deloitte.no/images/Real_estate/Sentrale_utfordringer.pdf)
- Lilleborger. (2016). *Historie*. Hentet 28. januar, 2016 fra Lilleborger: [http://www.lilleborger.no/ekstern/wordpress/?page\\_id=33](http://www.lilleborger.no/ekstern/wordpress/?page_id=33)
- Linstow. (2016a). *Om Linstow*. Hentet 2. mars, 2016 fra Linstow: <http://linstow.no/om-linstow/>
- Linstow. (2016b). *Quadraturen*. Hentet 29. januar, 2016 fra Linstow: <http://linstow.no/prosjekter/prosjekt/projectaction/show/project/quadraturen/>
- Lokalhistoriewiki. (2016). *Oslo hovedpostkontor*. Hentet 29. januar, 2016 fra Lokalhistoriewiki: [https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Oslo\\_hovedpostkontor](https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Oslo_hovedpostkontor)
- LPO Arkitekter. (2016). *Dansens hus*. Hentet 1. mars, 2016 fra LPO Arkitekter: <http://www.lpo.no/arkitektur/dansens-hus-article65-133.html>
- Løken, A. (2016a). *Slik skal det bli mer liv i Kvadraturen*. Hentet 27. april, 2016 fra Osloby: <http://www.osloby.no/nyheter/byutvikling/Slik-skal-det-bli-mer-liv-i-Kvadraturen-8361347.html>
- Løken, A. (2016b). *Slik skal Oslo få plass til 1 million innbyggere*. Hentet 27. april, 2016 fra Osloby: <http://www.osloby.no/nyheter/byutvikling/Slik-skal-Oslo-fa-plass-til-1-million-innbyggere-8411144.html>
- Løvøy, E. (2012). *Hvordan legge til rette for økt forutsigbarhet i eiendomsutvikling gjennom håndtering av risiko i tidligfase*. Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Ås.

Mathallen. (2016). *Butikker*. Hentet 2. mars, 2016 fra Mathallen:  
<http://mathallenoslo.no/butikker/>

Norsk Landbruksrådgivning. (2016). *Entrepriseformer og kontrakt mellom entreprenør og byggherre*. Hentet 20. april, 2016 fra Norsk Landbruksrådgivning:  
<http://www.nlr.no/media/ring/1195/entrepriseformer.pdf>

Norsk møteforum. (2016). *SiO Eiendom*. Hentet 1. mars, 2016 fra Norsk møteforum: [http://www.baforum.no/mf\\_profil/sio\\_eiendom/7076](http://www.baforum.no/mf_profil/sio_eiendom/7076)

Norske arkitekters landsforbund. (2016). *Rapport - Nedregate kulturdistrikt*. Hentet 2. februar, 2016 fra Norske arkitekters landsforbund:  
<https://www.arkitektur.no/nedregate-kulturdistrikt?tid=158202>

Oslo kommune. (2016). *Statistikk over befolkningsframskrivninger*. Hentet 3. februar, 2016 fra Oslo kommunes statistikkbank:  
<http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

Oslo kommune Byantikvaren. (2008). *Byantikvarens rolle i PLANSAKER*. Hentet 11. februar, 2016 fra Oslo kommune:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php?mmfileid=15764>

Oslo kommune Byantikvaren. (2014). *Byantikvarens GULE LISTE*. Hentet 11. februar, 2016 fra Oslo kommune:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Veiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Gul%20liste%20-%20Byantikvarens%20informasjonsark%20om%20Gul%20liste.pdf>

Plan- og bygningsloven. Lov 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling.

Proff. (2016). *Brødrene Jensen AS*. Hentet 25. februar, 2016 fra Proff:  
<http://www.proff.no/selskap/br%C3%B8drene-jensen-as/lysaker/restauranter/Z001QSG2/>

Regjeringen. (2016a). *Detaljregulering*. Hentet 26. april, 2016 fra Regjeringen:  
[https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger\\_brosjyrer/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-3-detaljregulering/id556813/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-3-detaljregulering/id556813/)

Regjeringen. (2016b). *Områderegulering*. Hentet 26. april, 2016 fra Regjeringen:  
[https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger\\_brosjyrer/2011/reguleringsplanveileder/2-plantypene/26-omraderegulering/id622379/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2011/reguleringsplanveileder/2-plantypene/26-omraderegulering/id622379/)



Riksantikvaren. (2014). *Gule lister til alle*. Hentet 11. februar, 2016 fra Riksantikvaren: <http://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Nyheter/2014/Gule-lister-til-alle>

Riksantikvaren. (2016). *Fredet - vernet - verneverdig*. Hentet 11. februar, 2016 fra Riksantikvaren: <http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredet-vernet-verneverdig>

Ringdal, K. (2001). *Enhet og mangfold. Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*. Fagbokforlaget. Bergen.

Røsnes, A. & Kristoffersen, Ø. (2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Senter for eiendomsfag. S. 228. Oslo.

Saltnes, D.J. (2008). *Kjøper Posthallen*. Hentet 2. mars, 2016 fra NENyheter: <http://www.nenyheter.no/27839>

Samset, K. (2008). *Prosjekt i tidligfasen*. Tapir akademisk forlag. Trondheim.

Selvaag Bolig. (2016). *Finansiell risikostyring*. Hentet 21. januar, 2016 fra Selvaag Bolig : <http://sboasa.no/nb-NO/Gjeld/Risikostyring.aspx>

Space Group. (2016a). *Office for Contemporary Art, Oslo*. Hentet 2. mars, 2016 fra Space Group: <http://www.spacegroup.no/projects/oca/more>

Space Group. (2016b). *Signal Mediahouse, Oslo*. Hentet 2. mars, 2016 fra Space Group: [http://www.spacegroup.no/projects/signa\\_mediahus\\_nedregate/more](http://www.spacegroup.no/projects/signa_mediahus_nedregate/more)

SPOL. (2016a). *NY YORK KULTURBARNEHAGE*. Hentet 2. mars, 2016 fra SPOL: <http://spolarchitects.com/nb/projects/new-york-barnehage/>

SPOL. (2016b). *OFFICE FOR CONTEMPORARY ART*. Hentet 2. februar, 2016 fra SPOL: <http://spolarchitects.com/nb/projects/oca/>

Stavanger kommune, (2016). *Ord og uttrykk*. Hentet 31. april, 2016 fra Stavanger kommune: <http://stavanger2008.no/Om-kommunen/Administrasjon/Bymiljo-og-utbygging/Utbygging/Ord-og-uttrykk/>

Stige, M. (2010). *Historiens betydning for Oslo*. Hentet 11. februar, 2016 fra Norsk form : [http://norskform.no/Documents/Byutvikling/TAB/Morten\\_Stige.pdf](http://norskform.no/Documents/Byutvikling/TAB/Morten_Stige.pdf)

Støldal, T. H. (2003). *Grünerløkka studenthus*. Hentet 2. februar, 2016 fra Informasjonskontoret for farge og interiør: <http://www.ifi.no/grnerlokka-studenthus>

Store norske leksikon. (2009a). *Kunsthøgskolen i Oslo*. Hentet 25. februar, 2016 fra Store norske leksikon: [https://snl.no/Kunsthøgskolen\\_i\\_Oslo](https://snl.no/Kunsthøgskolen_i_Oslo)

Store norske leksikon. (2009b). *Transformasjon*. Hentet 29. april, 2016 fra Store norske leksikon: <https://snl.no/transformasjon>

Swensen, G., Berg, S. K., Holm, A. og Stenbro, R. (2012). *TRANSFORMASJON AV INDUSTRI MILJØER I BY - En sammenlignende studie fra Drammen, Larvik og Oslo*. NIKU Rapport 58. Oslo.

Vulkan Oslo. (2016). *Om oss*. Hentet 2. mars, 2016 fra Vulkan Oslo: <http://www.vulkanoslo.no/business/mathallen-oslo/>

Wilberg, J. (2016). Møte med Byantikvar i Oslo Janne Wilberg den 12. april 2016.

## Figurliste

**Figur 1 - Flyttestrømmer til Oslo, kilde: Regjeringen, 2014:**

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/engelsk-test---planning-in-norway/engelsk-test---8-7/id710325/>

**Figur 2 – Kart over Oslo med mulige utviklingsretninger, kilde: egenprodusert, kart: Gule sider, 2016:**

<http://kart.gulesider.no/>

**Figur 3 - Eksempel på Infill prosjekt fra Parkveien i Oslo, kilde: Mine venners hjem, 2016:**

<https://minevennershjem.wordpress.com/tag/infill/>

**Figur 4 - Eksempel på transformasjonsprosjekt fra Grünerløkka studenthus i Oslo, kilde: Mapio, 2016:**

<http://mapio.net/o/3587062/>

**Figur 5 – Sekvensmodellen, kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2009:**

Røsnes, A., & Kristoffersen, Ø. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Senter for eiendomsfag. s. 228. Oslo.

**Figur 6 – Forslag til transformasjon av Spikerverkstedet i Nydalen, Oslo, kilde: FJORD ARKITEKTER AS, 2016:**

[http://nab.no/index.php?page=vis\\_nyhet&NyhetID=12101](http://nab.no/index.php?page=vis_nyhet&NyhetID=12101)

**Figur 7 – Børsen i Oslo, eksempel på fredet bebyggelse, kilde: Stein Henningsen, 2016:**

[http://www.oslobors.no/Oslo-Boers/Om-Oslo-Boers/Pressebilder/\(tab\)/9095](http://www.oslobors.no/Oslo-Boers/Om-Oslo-Boers/Pressebilder/(tab)/9095)

**Figur 8 – Oversiktskart over prosjektene som har blitt undersøkt nærmere i denne masteroppgaven, kilde: egenprodusert, kart: Google Maps, 2016:**

<https://www.google.no/maps>

**Figur 9 – Oversiktsbilde over Lilleborg, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

Egenprodusert, kart: <http://kart.finn.no/>

**Figur 10 – Før og etter transformasjonen av bygg A2, kilde: André Placht, 2016**

**Figur 11 – Før og etter transformasjon av bygg A4, kilde: Venstre: Brdr. Placht, 2016, høyre: Trip Advisor, 2016**

Venstre bilde:

[http://www.placht.no/eiendom\\_detaljer.asp?m=40093&s=&e=14#](http://www.placht.no/eiendom_detaljer.asp?m=40093&s=&e=14#)

Høyre bilde: [https://no.tripadvisor.com/Attraction\\_Review-g190479-d3529817-Reviews-Det Andre Teatret-Oslo Eastern Norway.html](https://no.tripadvisor.com/Attraction_Review-g190479-d3529817-Reviews-Det_Andre_Teatret-Oslo_Eastern_Norway.html)

**Figur 12 – Innvendig i A2 (venstre) og A4 (høyre) etter transformasjon, kilde: André Placht, 2016**

Foto: André Placht

**Figur 13 – Oversiktsbilde over Vulkan, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

<http://kart.finn.no/>

**Figur 14 – Bilder av Vulkan før transformasjon, kilde: venstre: LPO Arkitekter, 2016, høyre: Martinsen, 2008:**

Venstre bilde: <http://www.lpo.no/getfile.php/Prosjekter/Vulkan/Vulkan.pdf>

Høyre bilde: <http://blogg.nrk.no/byen/2008/03/25/vulkan-bygget/>

**Figur 15 – Bilder av Mathallen etter transformasjon, kilde: venstre: Daily Scandinavian, 2016, høyre: Cess here and there, 2014:**

Venstre bilde: [http://www.dailyscandinavian-com.sn22.zone.eu/?attachment\\_id=517](http://www.dailyscandinavian-com.sn22.zone.eu/?attachment_id=517)

Høyre bilde: <http://www.cesshereandthere.com/long-weekend-oslo/>

**Figur 16 – Bilder av Dansens Hus etter transformasjon, kilde LPO, 2016:**

Venstre bilde: <http://www.lpo.no/getfile.php/Prosjekter/Vulkan/Vulkan.pdf>

Høyre bilde: <http://www.lpo.no/arkitektur/dansens-hus-article65-133.html>

**Figur 17 – Oversiktsbilde over Quadraturen, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

<http://kart.finn.no/>

**Figur 18 – Før og etter transformasjonen av Quadraturen, kilde: venstre: Anders Beer Wilse, 1924, høyre: Linstow, 2016:**

Venstre bilde: [https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Oslo\\_hovedpostkontor](https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Oslo_hovedpostkontor)

Høyre bilde:

<http://linstow.no/prosjekter/prosjekt/projectaction/show/project/quadraturen/>

**Figur 19 – Bilder innvendig i en av boligene (venstre) og i Posthallen restaurant (høyre) i Quadraturen, kilde: venstre: Krogsveen, 2016, høyre: Posthallen, 2016:**

Venstre bilde: <http://krogsveen.no/Selge-bolig/Solgte-boliger/Bolig/Leilighet/Tollbugata-13-941621455>

Høyre bilde: <http://www.posthallen.no/Selskap-event.aspx>

**Figur 20 - Bilder av Quadraturen utvendig, kilde: Linstow, 2016:**

<http://linstow.no/prosjekter/prosjekt/projectaction/show/project/quadraturen/>

**Figur 21 – Oversiktsbilde over Nedre Gate 5 - 7, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

<http://kart.finn.no/>

**Figur 22 – Nedre gate 5-7 før og etter transformasjon, kilde: venstre: Industrimuseum, 2016, høyre: Engenius, 2016:**

Venstre bilde: <http://www.industrimuseum.no/bla>

Høyre bilde: <http://www.engenius.no/web/prosjekter/nedre-gate-5-7-oslo>

**Figur 23 – Under transformasjonen av Nedre gate 5 – 7, kilde: Space Group, 2016:**

[http://www.spacegroup.no/daily\\_life/space\\_groups\\_project\\_nedregate\\_57](http://www.spacegroup.no/daily_life/space_groups_project_nedregate_57)

**Figur 24 – Innvendig i Signal Mediahus (venstre) og Ny York Barnehage (høyre), kilde: venstre: Engenius, 2016, høyre: SPOL Architects, 2016:**

Venstre bilde: <http://www.engenius.no/web/prosjekter/nedre-gate-5-7-oslo>

Høyre bilde: <http://spolarchitects.com/projects/new-york-barnehage/>

**Figur 25 – Oversiktsbilde over Kunsthøgskolen, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

<http://kart.finn.no/>

**Figur 26 – Historiske bilder fra Seilduksfabrikken, kilde Anders Beer Wilse, 1906:**

<http://docplayer.no/69270-All-kunst-i-dette-hus.html>

**Figur 27 – Utvendige bilder av dagens Kunsthøgskolen, kilde: venstre: Gorm K. Gaare, 2013, høyre: Designavgang, 2016:**

Venstre bilde: <http://eupberlin.photoshelter.com/image/I0000FnQJnp5v4g4>

Høyre bilde: <http://2012.designavgang.no/kontakt/>

**Figur 28 – Innvendige bilder av dagens Kunsthøgskole, kilde: venstre: Henrik Haugan, 2011, høyre: Fin Serck Hansen, 2016:**

Venstre bilde: <http://www.henrikhaugan.info/kaels/work/khio-01/>

Høyre bilde: <http://nil.no/innhold/kunsthogskolen-i-oslo-khio>

**Figur 29 – Oversiktsbilde over Grünerløkka Studenthus, undersøkt bebyggelse markert i grønt, kilde: egenprodusert, kart: Finn.no, 2016:**

<http://kart.finn.no/>

**Figur 30 – Bilder av siloen før og etter transformasjon til studentboliger, kilde: venstre: Oslobilder, 2016, høyre: Archi, 2016:**

Venstre bilde: [http://www.oslobilder.no/BAR/A-20145/Uaa/0008/034?query=nedre+foss+mølle&count=36&search\\_context=1&pos=18](http://www.oslobilder.no/BAR/A-20145/Uaa/0008/034?query=nedre+foss+mølle&count=36&search_context=1&pos=18)

Høyre bilde: <http://archi.ru/world/51962/zernovoe-obschezhitie>

**Figur 31 – Plantegning over etasjene (venstre), og bilde innvendig (høyre) i Grünerløkka Studenthus, kilde: venstre: Norske arkitekters landsforbund, 2011, høyre: SiO, 2016:**

Venstre bilde: <https://www.arkitektur.no/grnerlokka-studenterhus>

Høyre bilde: <https://www.sio.no/bolig/boligoversikt?profile=single>

# Vedlegg

## Vedlegg 1

### Intervjuguide

#### Innledning

- Hvilken tilknytning har du til prosjektet?
- Deres generelle erfaring med utvikling av bevaringsverdig/verneverdig bebyggelse fra tidligere prosjekter?

#### Om prosjektet

- Hvorfor beholdt dere det gjeldende bygget?
  - Var dette en bestemt strategi?
  - Har området fått noen ekstra verdi ved at dere beholdt denne bebyggelsen?

#### Risiko

*Risiko er definert som avvik fra forventet utfall – ettersom ulike aktører har forskjellig erfaring og forventning i forkant av et prosjekt ønsker vi derfor å identifisere både de forventede og de uforventede utfordringene som har oppstått.*

- Svar på følgende spørsmål til hver av de ulike risikokategoriene beskrevet under (beskriv gjerne med eksempler):
  1. Hvilke utfordringer forventet dere at kunne oppstå?
  2. Hva gjorde dere for å minimere disse utfordringene?
  3. Hvilke uforutsette utfordringer (risikoer) oppstod?
  4. Hvordan ble disse uforutsette utfordringene (risikoene) håndtert?
  - **Reguleringsrisiko** - *Reguleringsrisikoen er knyttet til usikkerhet rundt innholdet i den endelige reguleringen, og tiden og kostnadene som oppstår før den endelige planen er vedtatt.*
  - **Produksjonsrisiko** - *Produksjonsrisiko er knyttet til kostnadene i prosjektets byggefase. Dette inkluderer merkostnader ved tilpasning, uforutsette hindringer osv..*
  - **Markedsrisiko** - *Markedsrisikoen er relatert til hva markedet på et fremtidig tidspunkt er villige til å betale for det gjeldende objektet.*
  - **Finansieringsrisiko** - *Finansieringsrisiko er knyttet til hvordan man finansierer prosjektet. Dette inkluderer tilgang på fremmedkapital, renteendringer osv..*
- Hvor vil du plassere de ulike risikokategoriene på skalaen lav-medium-høy?
- Hvordan oppfattes prosjektet etter ferdigstillelse (vellykkethet)? (Kunder, utvikler, byantikvar osv.)

## Vedlegg 2

### I brevoppsettet i Doculive:

1. Feltet «Beskrivelse» skal ha følgende tekst:  
Gnr/bnr – Adresse – Skjema for vernekriterier – vedlegg til verne vurdering av oppføring i Gul liste – Kulturminne-ID
2. Feltet for mottaker «Til/Fra» fylles ut med følgende tekst: Skjema for vernekriterier
3. Siden vernekriterieskjemaet skal inn på side 2, sett inn et sideskift i dokumentet før du kopierer overskrift + skjemaet og foto inn i dokumentet.
4. Siden dette skal være et signert skjema, slett teksten «Med hilsen»

### Byantikvaren har vurdert følgende verdikriterier som viktige:

<b>Kunnskapsverdier - dokumentasjons- og kildeverdier</b>	
<b>Arkitekturhistorisk verdi</b> - bygningen/kulturminnet er et bidrag til nasjonal/regional/lokal arkitekturhistorie	
<b>Byggeskikkverdi</b> - bygningen/kulturminnet utgjør et godt eksempel på nasjonal/regional/lokal byggeskikk i sin periode	
<b>Miljøskapende/kompletterende verdi</b> – bygningen/kulturminnet er en viktig del av et større by- eller bygningsmiljø	
<b>Byplan/strukturerende verdi</b> – bygningen/kulturminnet inngår i, eller er en følge av viktige historiske byplanmessige grep	
<b>Stilhistorisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet er et særlig interessant eksempel på en epoke- eller områdestil, eller arkitektens stil	
<b>Teknikkhistorisk/håndverkshistorisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet er et særlig interessant eksempel på teknikk eller håndverk	
<b>Bygningshistorisk verdi</b> – bygningen viser kulturhistorisk interessant tilbygnings- eller ombygningsskikk	
<b>Samfunnshistorisk/sosialhistorisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet reflekterer og formidler samfunnshistoriske forhold	
<b>Personalhistorisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet kan knyttes til kjente og/eller viktige personer	
<b>Symbolverdi</b> – bygningen/kulturminnet er knyttet til nasjonale/regionale/lokale viktige funksjoner, hendelser eller begivenheter	
<b>Opplevelsesverdier</b>	
<b>Arkitektonisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet har høye estetiske, og/eller romlige kvaliteter	
<b>Kunstnerisk verdi</b> – bygningen/kulturminnet har kunstnerisk utsmykning og/eller håndverksdetaljer av høy kvalitet	
<b>Identitetsskapende verdi</b> – bygningen/kulturminnet er viktig for historien om et by- eller lokalmiljø	
<b>Kontinuitetsskapende verdi</b> – bygningen/kulturminnet er én av få eldre bygninger/kulturminner i et lokalmiljø	
<b>Nysgjerrighetsskapende verdi</b> – bygningens/kulturminnets plassering, utforming eller historie er svært spesiell	
<b>Forsterkende faktorer</b>	
<b>Autentisitet/ekthet</b> – bygningen har bevart forholdsvis mye av originale bygningsvolumer og -detaljer	
<b>Pedagogisk/historiefortellende potensial</b> – bygningen/kulturminnet er særlig egnet for formidling av kunnskap og opplevelse	
<b>Representativitet</b> – bygningen/kulturminnet er en tydelig representant for en større gruppe (eksisterende eller forsvunne) bygninger/kulturminner	
<b>Sjeldenhet</b> – bygningen/kulturminnet enten er av en sjelden type, eller er én av bare få bevarte av en type	
<b>God teknisk tilstand</b> – bygningen/kulturminnet ikke har åpenbare strukturelle svakheter eller tekniske mangler	
<b>Brukarhet</b> – bygningen/kulturminnet er godt egnet for opprinnelig eller ny bruk uten å gjøre endringer som svekker verneverdiene	





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway