

Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 30 stp**

Institutt for By- og regionplanlegging  
Hovedveileder ved NMBU Gunnar Ridderström

# **Kulturminner i byutviklingen. Hvordan hensyntas kulturminneverdier i den prosjektbaserte byutviklingen?**

Cultural Heritage and Urbanisation. How cultural heritage values are considered in the project-based urban development?

**Vibecke Eidem Yrstad**

By- og regionplanlegging  
Institutt for by- og regionplanlegging

# FORORD

Denne oppgaven markerer avslutningen på mitt stadium i by- og regionplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Å skrive denne oppgaven har gitt meg anledning til å forstå de utfordringene vi som planleggere vil møte i arbeidslivet når vi skal planlegge for utvikling av en by som allerede er bygget. Oppgaven har samtidig vært en anledning for meg å knytte sammen mine to universitetsgrader; kulturminneforvaltning og by- og region planlegging på en spennende måte. Det å være engasjert i bevaringen av de kulturminneverdiene som finnes i en by eller i en region samtidig som man ønsker å bidra til en fremtidsrettet samfunnsutvikling er i seg selv en stor utfordring.

Jeg ønsker å takke min veileder Gunnar Ridderström for detaljerte og konstruktive tilbakemeldinger og stort engasjement. En stor takk rettes også til mine informanter for den tiden de har satt av og den interessen de har vist for mitt prosjekt.

Takk til familie, venner og medstudenter som har vært mine gode støttespillere gjennom arbeidet med masteroppgaven. Og ikke minst for støtten jeg har fått gjennom et intensivt og til tider altoppslukende studie.

Vibecke Eidem Yrstad  
Oslo, 09.08.18

# **SAMMENDRAG**

Denne oppgaven tar for seg hvordan man har tatt hensyn til kulturminneverdier i en prosjektbasert byutvikling. Studien viser hvilke vanskeligheter som er knyttet til utviklingen av en by som allerede er bygget. I prosjekter der ny utvikling skal skje i områder med kulturminneverdier er det ofte uenigheter mellom partene om hvordan og på hvilken måte et området skal utvikles.

To caseprosjekter sammenlignes for å se forskjeller og for å kunne se hva som må til for å få til en vellykket prosess der også resultatet er vellykket. Og videre for å kunne se hvilke prinsipper og krav til samarbeid som bør legges til grunn i prosjekter hvor nye prosjekter skal tilpasses disse kulturminneverdiene.

# **ABSTRACT**

This paper addresses how cultural heritage values have been considered in a project-based urban development. The research made shows the difficulties of developing a city that has already been built. This is evident in projects that are being developed in cultural heritage areas. The disagreements and difficulties often seen as a result of the discussions regarding new versus old illuminates the need for a clarification regarding in what way a development should process further.

Two case projects are compared to evaluate differences in how the projects have been managed, and based on that knowledge, evaluate what is needed to establish a successful project result. And further to see what principles and requirements for cooperation should be used in projects where the new urban developments are to be adapted to existing cultural heritage values.

# **INNHALDSFORTEGNELSE**

## **1. INNLEDNING**

- 1.1 Bakgrunn og aktualitet
- 1.2 Mål og metode
- 1.3 Oppbygging og struktur
- 1.4 Begreper og forkortelser

## **2. ET TEORETISK PERSPEKTIV PÅ KULTURMINNEVERDIER I DAGENS BYUTVIKLING**

- 2.1 Et blikk på kulturminneforvaltningen
- 2.2 Kulturminneforvaltningens rolle i byutviklingen
- 2.3 Et blikk på overordnede strategier i dagens byutvikling
  - 2.3.1 En bærekraftig og kompakt byutvikling
  - 2.3.2 Prosjektbasert og markedsstyrt
- 2.4 Problemstillinger knyttet til forvaltning av kulturarven i dagens byutvikling
- 2.5 Sammendrag

## **3. FORVALTNINGSMESSIGE RAMMER**

- 3.1 Kommunale, regionale og statlige føringer
- 3.2 Lovverket
- 3.3 Sammendrag

## **4. METODE**

- 4.1 Utgangspunkt, refleksjoner og mål
- 4.2 Metodologisk fremgangsmåte
  - 4.2.1 Innsamling av datamateriale
- 4.3 Viktige betraktninger
  - 4.3.1 Validitet og reliabilitet
  - 4.3.2 Etske problemstillinger

## **5. TO CASESTUDIER I OSLO - TILPASNING AV KULTURMINNEVERDIER I PRAKSIS**

### **5.1 Fyrstikkalléen skole**

5.1.1. Historikk og kulturhistorisk verdi

5.1.2. Planprosess

5.1.3. Dialog og samhandling

5.1.4. Resultat av utviklingen

### **5.2 Hollenderkvartalet**

5.2.1. Historikk og kulturhistorisk verdi

5.2.2. Planprosess

### **5.2.3 Utviklingen av de enkelte prosjektene**

5.2.4. Dialog og samhandling

5.2.5. Resultat av utviklingen

## **6. ANALYSE OG DRØFTING**

6.1. Verdimotsetninger i skillet mellom utvikling og vern

6.2 Diskurs i teori og praksis

6.3 Sammendrag

## **7. KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER**

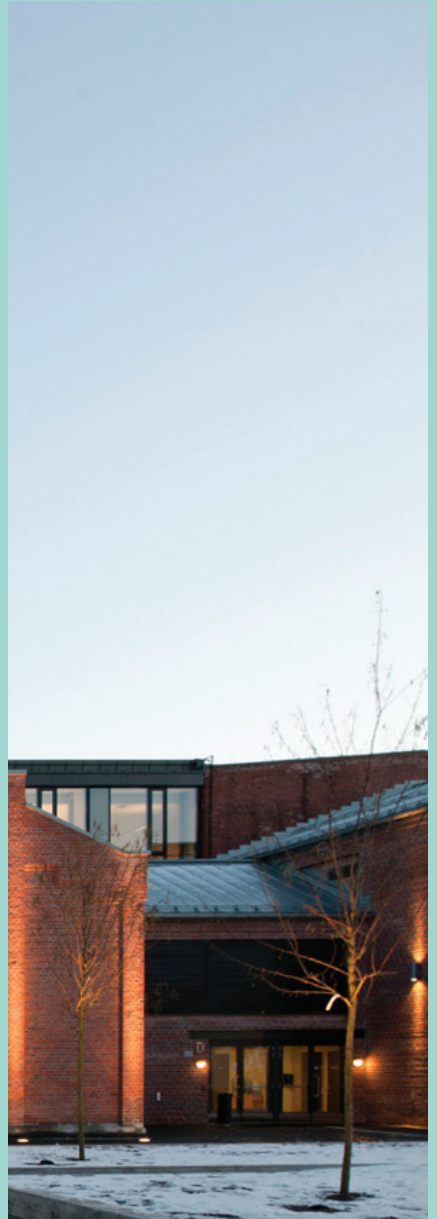
7.1 Forskning og forskningsresultat

7.2 Hvordan skal man ta hensyn til de bebygde verdiene i byutviklingen?

7.2.1 Forslag til samhandlings- og dialogprinsipper for prosjekter der utvikling møter kulturminneverdier

## **8. LITTERATURLISTE OG FIGURLISTE**

## **9. VEDLEGG**



# **1. INNLEDNING**

1.1 Bakgrunn og aktualitet

1.2 Mål og metode

1.3 Oppbygging og struktur

1.4 Begreper og forkortelser

# 1. INNLEDNING

## 1.1 BAKGRUNN OG AKTUALITET

Svært mange byer og tettsteder opplever i dag urbanisering i større eller mindre grad. Denne urbaniseringen er tuftet på ønsket om en kompakt og bærekraftig byutvikling. Dette fordrer byutvikling gjennom fortetting, ombygging og transformasjon (Fig. 1 & 2). Men hvordan kan man gjøre dette på en god måte i en by som allerede er bygget? Hva gjøres for å inkludere byens historiske spor og byens kulturhistoriske verdier i denne urbaniseringsprosessen?

I Oslo, som i mange andre byer i Norge, ser vi at urbaniseringen i stor grad er utviklerstyrt. De endringene som skjer i byrommet skapes av større og mindre utviklere som mer eller mindre bygger det de kan eller det det er politisk vilje til å bygge. Dette har ofte vært gjort uten forståelse for hvordan man kan bruke kulturminneverdier som en mulighetsskaper for å skape en mer attraktiv by. Noe som igjen har resultert i spenninger mellom utbyggere og antikvariske myndigheter i planleggingsprosessen.

Bakgrunnen for arbeidet med denne oppgaven er et ønske om å forstå hvordan man planlegger og gjennomfører byutviklingsprosjekter i områder med store kulturminneverdier. Hva er det som gjør at noen prosjekter fremstår som svært vellykkede og forbilledlige eksempler og andre prosjekter stemples som vanskelige og mindre vellykkede? Samtidig er det et ønske om å bidra positivt til denne problemstillingen ved å se på mulige løsninger eller konkrete prinsipper som kan fungere som en veileder i fremtidige prosjekter av samme kompleksitet.

## 1.2 MÅL OG METODE

Målet med studien er som nevnt over å få en bedre forståelse av hvordan antikvariske myndigheter, eiendomsutviklere og planmyndigheter jobber sammen i byutviklingsprosjekter der kulturminneverdier er et premiss for utbyggingen. Og videre på hvilken måte disse tar, eller ikke tar, hensyn til bevaringen av en bys historiske elementer og materielle kulturarv.





Fig. 1. Transformasjon av eldre industriområder.  
Foto: GASA arkitekter



Fig. 2. Transformasjon av eldre industriområder.  
Foto: GASA arkitekter

Oppgaven er bygget opp rundt en kvalitativ studie gjennom en komparativ analyse av to byutviklingsprosjekter i Oslo, Hollenderkvartalet og Fyrstikkalléen skole, der ett prosjekt anses for vellykket og ett anses for å være mindre vellykket. Ved å ta utgangspunkt i dokumentundersøkelser av den offentlige planprosessen, i tillegg til å gjennomføre intervjuer og samtaler med de ulike aktørene som har vært involvert, er målet å få en forståelse av hvorfor prosessen og resultatet i de to prosjektene oppleves så ulikt. Videre er oppgaven basert på en empirisk forståelse av hvordan en by eller et sted utvikler seg og hvilken betydning og verdi kulturminner har i byutviklingen i dag.

Basert på den forskningen som gjøres er hovedmålet å lage et grunnlag for tverrfaglige dialogprinsipper som kan danne grunnlaget for en bedre samhandling mellom de ulike aktørene. Mer konkret handler det om å forstå hva som må vurderes i prosjekter der kulturminneverdier er et premiss og på bakgrunn av dette kunne skape en bedre planprosess som igjen kan føre til et bedre resultat.

Med utgangspunkt i en kontekstuell forståelse av de utfordringer som oppstår i skillet mellom bevaring og utvikling i dagens planlegging ønsker jeg å undersøke følgende problemstillinger:

*1.Hvordan kan man ta hensyn til kulturminneverdiene på en god måte i en prosjektbasert byutvikling?*

*2.Hvilke prinsipper og krav til samarbeid bør legges til grunn i prosjekter hvor man skal tilpasse nye prosjekter til eldre bebyggelse?*

Ved å ta utgangspunkt i disse spørsmålene håper jeg å kunne få et konkret svar på hva det er som skal til for å endre på måten vi planlegger og legger til rette for utvikling eller bevaring i områder med kulturminneverdier.

### **1.3 OPPBYGGING OG STRUKTUR**

Oppgavens struktur følger en kronologisk oppbygging der tematikken introduseres ved en gjennomgang av den teorien som danner utgangspunktet for en empiriske forståelse i kapittel 2. Det påfølgende kapittelet vil legge frem hvordan gjeldende regler og politiske føringer er styrende for dagens planlegging. Kapittel 4 forklarer den metodologiske fremgangsmåten og forskningsstrategien som er valgt i arbeidet med masteroppgaven. En beskrivelse av de to byutviklingsprosjektene blir lagt frem i kapittel 5 basert på den forskningen som er gjennomført. Kapittel 6 vil deretter knytte det teoretiske og planfaglige rammeverket med resultatene fra studien gjennom en analyse og drøfting av

tematikken. I det siste kapittelet vil hovedlinjene knyttes sammen gjennom en konklusjon av og fremleggelsen av en anbefaling med prinsipper for dialog basert på den forskningen som er utført.

## 1.4 BEGREPER OG FORKORTELSER

### **BEGREPER:**

**Kulturminneverdier** – Med kulturminneverdier sikter jeg til kulturminner som ut i fra sin egenverdi eller dens verdi i et kulturmiljø anses som bevaringsverdige.

**Plansmie** - En plansmie er en åpen planprosess med minst fire dagers varighet der alle aktører samles og samarbeider om en felles løsning. Prosessen legger vekt på en rask beslutningsprosess der innspill og tilbakemelding skal vurderes fortløpende.

**Stedstilpasning** – Med stedstilpasning sikter jeg til hvordan ny bebyggelse tilpasses det området og den konteksten det skal bygges inn i.

**Forutsigbarhet** – Med forutsigbarhet mener jeg ulike aktørers oppfattelse av hvilke faktorer som må til for at disse skal oppleve at et prosjekt følger en logisk og realistisk kontinuitet.

**Attraktivitet** – Med attraktivitet sikter jeg til befolkningens bruk og opplevelse av et sted eller område fordi de anser dette område for å være positivt og/eller verdifullt.

### **FORKORTELSER SOM BRUKES I OPPGAVEN ER:**

Byantikvaren – BYA

Eiendoms- og byfornyelsesetaten – EBY

Plan- og bygningsetaten – PBE

Fyrstikkalléen skole – F21



## **2. ET TEORETISK PERSPEKTIV PÅ KULTURMINNEVERDIER I DAGENS BYUTVIKLING**

2.1 Et blikk på kulturminneforvaltningen

2.2 Kulturminneforvaltningens rolle i byutviklingen

2.3 Et blikk på overordnede strategier i dagens  
byutvikling

2.3.1 En bærekraftig og kompakt byutvikling

2.3.2 Prosjektbasert og markedsstyrt

2.4 Problemstillinger knyttet til forvaltning av  
kulturarven i dagens byutvikling

2.5 Sammendrag

## **2. ET TEORETISK PERSPEKTIV PÅ KULTURMINNEVERDIER I DAGENS BYUTVIKLING**

I dette kapitlet vil jeg gjøre rede for det teoretiske utgangspunktet som danner bakteppet for de analysene og drøftingene som gjøres senere i oppgaven. Jeg vil her forsøke å forklare sammenhengen mellom dagens byutvikling og hvordan vi bevarer byens eksisterende kulturarv. I all enkelhet handler det om hvordan man ønsker å utvikle byområder og hvordan man kan ivareta vern av byens kulturarv i en byutviklingsprosess – fra start til slutt.

For å få en større forståelse av hvordan kulturminneverdier inngår i dagens byutvikling vil jeg ta for meg de strategier og føringer som er styrende for hvordan byer utvikles i dag og hvilken rolle dette har for kulturarven i utviklingsområder. Basert på en innledende forklaring av hva kulturarv og kulturminner er, og hvordan kulturminner i et historisk perspektiv, har vært et ledd i byutviklingen. Vil jeg legge frem de problemstillinger, vedrørende forvaltningen av kulturarven i byutviklingen, som fremheves i fagfeltet som de største utfordringene.

### **2.1. ET BLIKK PÅ KULTURMINNEFORVALTNINGEN**

For å få en helhetlig forståelse av oppgavens problemstilling knyttet til bevaring av kulturminneverdier i byutviklingen vil jeg gi et kort overblikk på hva kulturminner er og hvordan kulturminner forvaltes. Kulturarv er en samlebetegnelse for materiell og immateriell kultur. Begrepet kulturminne brukes om alle spor etter menneskelig aktivitet i det fysiske miljøet. Med fysiske spor menes det blant annet bygninger, fabrikker, bysamfunn, broer, hager, gravhauger, helleristninger, båter eller veier. Disse kan være fortidige eller samtidige. Det skilles videre mellom faste og løse kulturminner, og mellom kulturminner og kulturmiljø. (Holme, 2005a; Kahn, 2007: 127; Solberg & Tschudi-Madsen, 2014)

I følge Kulturminneloven §2 første ledd brukes følgende definisjon: "med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø,

herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til". I senere tid har immaterielle kulturminner, det vil si historiske hendelser, tro eller tradisjoner som ikke er rent fysiske men som anses som verdifull historisk- og kulturell kunnskap, fått en større betydning i arbeidet med bevaring av kulturminner. I følge Kahn kan man forstå definisjonen i kml. §2 slik at, selv om det fremgår at kulturminner må være fysiske spor, vil objekter knyttet til immaterielle kulturminner kunne anses som kulturminner dersom objektet og historien eller forestillingen om denne i kombinasjon utgjør en helhet. (Kahn, 2007: 127-130; Kulturminneloven, 1978.)

Forståelsen av verdien til kulturminner har eksistert i Europa siden renessansen da man i større grad begynte å samle på kunstgjenstander. Men det var først på 1800-tallet, i forbindelse med nasjonalromantikken, at Europa fikk sine første lovbestemmelser om vern av kulturminner. Hellas og Frankrike var i europeisk sammenheng foregangsland og fikk lovbestemmelser om fortidsminner i henholdsvis 1834 og 1837. De nasjonalistiske strømningene var på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet fremtredende også i Norge. Dette fikk store konsekvenser for utviklingen av Norge som nasjonalstat med innføring av parlamentarismen i 1884 og løsrivelsen fra Sverige i 1905. Denne utviklingen var medvirkende til innføringen av de første lovbestemmelsene om vern av kulturminner i Norge. Den første lovbestemmelsen kom i 1893 med lov om kirker og kirkegaarde som et resultat av rivningen av flere stavkirker og middelalderkirker. Denne ble senere fulgt opp med flere lover og bestemmelser på begynnelsen av 1900-tallet, hvor den første fredningsloven kom i 1905. Denne omfattet forhistoriske og middelalderske monumenter, gjenstander og bygninger. I 1978 ble lov om bygningsfredning av 1920 og lov om fornminne av 1951 avløst av lov om kulturminner. (Solberg & Tschudi-Madsen, 2014)

Kulturminnelovens bestemmelser angir blant annet at vernet om kulturminnene og kulturmiljøene i Norge er et nasjonalt ansvar, jmf. kml. § 1, hvor alle offentlige myndigheter skal ta hensyn til de kulturminneverdiene som finnes i sin forvaltning.

Kulturminneforvaltningen i Norge styres offentlig av tre instanser under Miljøverndepartementet: Riksantikvaren, Fylkeskommunen og Sametinget. I tillegg kommer kommunen som instans for den lokale forvaltningen av kulturminner. Riksantikvaren er overordnede myndighet i saker knyttet til faste kulturminner fra før 1537 og for samiske kulturminner eldre enn 100 år. Riksantikvaren har som fagdirektorat for departementet ansvaret for å utøve den nasjonale kulturminnepolitikken som til enhver tid er besluttet av Stortinget og regjering. Dette gjøres blant annet gjennom rådgivning i kulturminnesaker, fredning av kulturminner, og muligheten til å stoppe utbyggingsplaner ved innsigelse dersom nasjonale kulturminneinteresser er truet. (Holme, 2005a: 136-147; Riksantikvaren, 2018)

Fylkeskommunen og Sametinget har ansvaret for kulturminner i fylkene og i samiske områder. Videre har fylkeskommunen det overordnede ansvaret for ledelsen av arbeidet med regional planstrategi, regionale planer og planbestemmelser. Med dette kommer videre et ansvar for at det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer i planleggingen. Kommunene har på sin side hovedansvaret for kulturminneforvaltningen i lokalsamfunnet. I flere bykommuner har man opprettet en Byantikvar eller stillinger med tilvarende oppgaver. Byantikvaren er faglig rådgiver for disse kommunene i saker som omhandler bevaring av verneverdige kulturminner som del av all arealplanlegging, byggevirksomhet og forvaltning av det fysiske miljøet. Kulturminnevernet forvaltes på denne måten av de rette fagmyndigheter etter kulturminneloven.

Videre forvaltes kulturminnene gjennom plan- og bygningsloven der andre samfunnsinteresser, for eksempel i forbindelse med arealplanlegging, må tas i betraktning. Denne delen av kulturminneforvaltningen er i større grad politisk styrt da det er skjønnsmessig og saksavhengig hvor stor vekt hensynet til vern av kulturminnene skal ha mot andre samfunnsmessige interesser. (Holme, 2005a: 138-143 og 230; Holme, 2005b: 27-29)

Kriterier som i dag danner grunnlaget for et objekts kulturminneverdi er blant annet autentisitet, kvalitet, representativitet og bruksverdi. I tillegg legges det vekt på dokumentasjonsverdien og opplevelsesverdien til gjenstanden. Det vil for eksempel kunne være den bygningshistoriske eller symbolske verdien til kulturminnet. (Kahn 2007: 178-179, Holme 2015: 29-31)

Hvordan man tar vare på kulturarven i byer og steder som endres og utvikler seg har endret seg flere ganger. Man kan se dette ved måten man har restaurert, tatt vare på, inkludert og revet historiske bygg, monumenter og områder. Det henger sammen med hvilken verdi de enkelte kulturminnene er tillagt i ulike perioder og må ses i en sosial, kulturell og politisk sammenheng.



## 2.2. KULTURMINNEFORVALTNINGENS ROLLE I BYUTVIKLINGEN

Fremveksten av en tydeligere og prinsipiell kulturminneforvaltning som fagfelt, forankret i juridiske og faglige rammeverk, kan ses i sammenheng med utviklingen av den moderne byplanleggingen på 1800-tallet. I takt med fremveksten av opplysningstiden og utviklingen av moderne teknologi ble de nasjonalromantiske strømningene sterkere. Blant annet innebar dette en forståelse av at kulturminner var en viktig del av et lands historie og nasjonalfølelse. Bekymring for at kulturminnene skulle forsvinne førte til opparbeidelsen av ulike prinsipper og praksiser rundt bevaring og kulturminneforvaltning. (Jokilehto, 2005: 137-167 og 174-175) I forbindelse med industrialiseringen av Europa og Norge kommer nye tanker om urbanisering, fortetting, folkehelse og en større interesse for faste kulturminner. Det var først og fremst frivillige organisasjoner som hadde et ansvar for kulturminnevernet, her kan nevnes blant annet Fortidsminneforeningen og Oslo Byes Vel. (St.meld. 35 (2012-2013): 6-7)

Den norske planleggingen/planleggingsmetodikken har på begynnelsen av 1900-tallet et tidlig fokus på regulering ved bygningslover, en fastsatt reguleringskommisjon, og en dedikert byplansjef. Planleggingen er preget av en sterk økonomisk liberalistisk tankegang der forholdene skal legges til rette for en samfunnsmessig utvikling gjennom fysisk planlegging. Eldre bebygde områder, såkalte slumområder, saneres og nytt bygges. Dette er tanker og ideer som preger byplanleggingen sterkt, i spesielt stor grad under modernismen på 1930-tallet. Dette hadde, og har hatt, en spesielt sterk innvirkning på kulturminnevernet. Kulturarven må nå kjempes for. De tankene, ideene og premisene som ble utviklet under modernismen er prinsipper byplanleggingen og kulturminneforvaltningen til dels bygger på i dag. (Jensen, 1980; Helle et. al, 2006: 340-341; Kiran, 2014; Jokilehto, 2005: 174-175)

Mot midten og slutten av 1900-tallet ble de modernistiske byplanteoriene sterkt kritisert for å skape sovebyer og utdøende sentrumsområder. Den funksjonalistiske tankegangen ble videre kritisert for et ensformig fokus på bysamfunnets funksjonelle problemer fremfor de samfunnsmessige betraktningene som burde vært hensyntatt. Denne kritikken retter seg også mot måten man har "fornektet" den historiske arkitekturen. Flere publiseringer av blant annet Robert Venturi, Aldo Rossi og Charles Jenks fremhever verdien av det historiske elementet i arkitekturen som viktig for sentrale verdier og holdninger. Samfunnsplanleggingen får et større fokus og planleggingen fremstår nå som et politisk redskap for utviklingen av velferdssamfunnet. (Kjærdsdam, 2010: 124-126; Kiran, 2017; Jensen, 1980; Helle et. al, 2006: 340-341)

Denne politiske dreiningen ser vi også i utviklingen av den norske kultur-

minneforvaltningen. Det starter med opprettelsen av Riksantikvaren som et statlig forvaltningsorgan under Kirke departementet i 1912. En enda tydeligere politisk forankring kommer mot slutten av 1900-tallet da Riksantikvaren først blir flyttet til Miljøverndepartementet, så omdannet til et direktorat, før det til slutt blir overført til regionalt nivå i Fylkeskommunen. (St.meld. 35 (2012-2013); Kiran, 2017)

Fra 1970-tallet og fremover ser vi dette skiftet, gjerne omtalt som fremveksten av en ny kulturminnepolitikk, gjennom fremleggelsen av ulike stortingsmeldinger om hvordan den norske kulturpolitikken skal drives fremover. (Larsen 2012; Skogheim og Vestby, 2010) Kulturmeldingene som kom på 1970-tallet, St.meld. nr. 52 (1973–74) og St.meld. nr. 8 (1973–74), la grunnlaget for en langt mer målrettet kulturarvpolitikk. Kulturpolitikken var nå et offentlig ansvar og skulle være et bidrag i utviklingen av det ønskede velferdssamfunnet. (St.meld. 35 (2012-2013): 6-7; Larsen, 2012: 30-35)

Samtidig skjer det en endring i tilnærmingen til hvordan man forstå kulturminneforvaltningen og dens verdi for samfunnet. Vi ser en endring fra et fokus på enkeltminner til et fokus på kulturminner i sammenheng med den konteksten disse befinner seg i. Dette kommer ytterligere frem i Kulturminneloven av 1978 hvor en helhetlig tilnærming er vektlagt. På tross av dette kan formålet med bevaring og vern av kulturarven, dens betydning for identitet og historiske referanse, på flere måter ses som en motvekt mot de samfunnsendringene som opplevdes på denne tiden. Gjenbruk og ombruk var ikke nødvendigvis begreper som var like sterkt tilknyttet bevaringen av kulturminneverdier slik den er i dag. (St.meld. 35 (2012-2013): 6-7; Skogheim og Vestby, 2010: 14)

Skogheim og Vestby har i prosjektrapporten "Kulturarv og stedsidentitet. Kulturarvens betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling" analysert konteksten for kulturarvpolitikken ved å se på stortingsmeldingene som er gitt ut i perioden 1983-84 til 2004-2016 (Skogheim og Vestby, 2010: 21-31).

Stortingsmelding Nr. 27 (1983-84) viser til kulturarven som ressurs som en "motvekt mot en rask og uheldig samfunnsutvikling. Kulturarven skal brukes til å forhindre noe, mer enn å fremme noe." (Skogheim og Vestby, 2010: 23). Den postmodernistiske tankegangen er fremdeles gjeldende på dette tidspunktet og skepsisen til planleggere og den funksjonalistisk-pregede byplanleggingen er sterk. Dette har selvfølgelig en innvirkning på kulturarvpolitikken som er preget av en negativ diskurs. Skogheim og Vestby beskriver kulturarvens rolle i denne perioden som instrumentell. Bakgrunnen for begrepsbruken er stortingsmeldingens beskrivelse av hvordan kulturarven kan brukes som ressurs. Kulturarven kan "brukes" til å løse uheldige og truende utviklingstendenser som blant annet arbeidsledighet, kommersialisering, teknologi og kultur-

revolusjon. (Skogheim og Vestby, 2010: 24)

På 1990-tallet ser vi en begynnende endring i den kulturarvpolitiske diskursen. Med St. meld. Nr. 61 (1991-92) Kultur i tiden trer den samfunnsmessige konteksten frem som en mulighet i tillegg til å være en trussel. (Skogheim og Vestby, 2010: 24) Mulighetene som nå trer frem er i følge Skogheim og Vestby en dreining mot et internasjonalt samspill.

På 2000-tallet, i tråd med datidens strømninger og samfunnsendringer som finner sted i Europa, skjer det en større endring i diskursen rundt kulturarvens rolle i byutviklingen. Dette kommer tydelig frem med stortingsmelding nr. 48 (2002-2003) Kulturpolitikk fram mot 2014 og stortingsmelding nr. 16 Leve med kulturminner (2004-2005). Endringen skjer gradvis hvor det i større og større grad legges vekt på de ulike mulighetene kulturarven har både som verdi og ressurs i byutviklingen. Og på midten av 2000-tallet anses kulturarven som et virkemiddel for næringsutvikling og sysselsetting, men også i forbindelse med opplevelsesindustrien og opplevelsesøkonomien. (Skogheim og Vestby, 2010: 14) Denne utviklingen henger sammen med de internasjonale trendene for en bedre og mer bærekraftig samfunnsutvikling. Skogheim og Vestby peker videre på at globalisering og årvåkenheten mot det som gjøres på et internasjonalt plan har ført til en ny interesse for det lokale og stedbundne. Hvilket igjen har ført til en ny interesse for en vitalisering av kulturlivet i regionene. (Skogheim og Vestby, 2010: 25-30)

Samtidig som kulturarven som mulighetsskaper har tredd frem som et fornuftig og bærekraftig alternativ er det fremdeles motsetninger mellom bevaring av faste kulturminner og byutvikling. Der man tidligere var opptatt av bevaring som et middel for å verne om de enkelte kulturminnene er det nå i større grad en satsning på bevaringen av mangfoldet.

### **2.3. ET BLIKK PÅ OVERORDNEDE STRATEGIER I DAGENS BYUTVIKLING**

Dagens by- og stedsutvikling er drevet av et politisk ønske om en bærekraftig samfunnsutvikling. Dette ser vi nedfelt i lovverket, blant annet gjennom Grunnloven § 110b og Plan- og bygningsloven §1-1 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009), og det kommer frem i både statlige planretningslinjer og ulike kommuneplaner. De statlige planretningslinjene for en samordnet bolig-, areal-, transportplanlegging er en av disse. I tillegg kommer de enkelte kommunenes egne kommuneplaner for en ønsket samfunnsutvikling som igjen er basert (delvis) på de statlige føringene.

Samtidig ser vi at dagens by- og stedsutvikling i stor grad er markedsstyrt og prosjektbasert. Dette kan vi se ved at utviklingen i stor grad skjer prosjekt for prosjekt der økonomisk fortjeneste er en sterk drivkraft for hvor og hvordan byer og regioner utvikles.

### **2.3.1 EN BÆREKRAFTIG OG KOMPACT BYUTVIKLING**

Bærekraftighet i en fremtidsrettet by og tettstedsutvikling kom for alvor inn i debatten på 1980-tallet med det som på folkemunne omtales som Brundtland-rapporten. Med publiseringen av rapporten "Our Common Future" (1987) kom prinsippene med mål om å imøtekomme dagens behov samtidig som man tar hensyn til kommende generasjoners fremtidige muligheter. Rapporten danner grunnlaget for Rio-konvensjonen og etableringen av konkrete premisser. Blant disse kom kravet om konsekvensutredninger i planleggingen. (Næss, Saglie & Thóren, 2015: 37; Myhre & Olerud, 2017)

Rapporten fordret en ny diskurs, og et nytt tankesett rundt hvordan man skulle planlegge en by eller et tettsted kom som en faglig diskusjon i etterkant. Det handlet ikke lenger om de primære behovene til samfunnet her og nå men hva som vil være en god arealpolitikk på lang sikt som også kan komme neste generasjoner til gode. Et bærekraftig perspektiv på samfunnsutviklingen innebar blant annet utviklingen av en god by for alle innbyggere gjennom hensyn til miljø, økonomi og sosiale forhold.

Et tiltak som ytterligere forsterket den faglige diskusjonen i etterkant av Brundtland-rapporten var Miljøverndepartementets initiering av NAMIT-prosjektet på midten av 1980-tallet. Departementet ønsket å utforske var hvordan man kunne få til en ønsket samfunnsutvikling på en miljømessig og bærekraftig måte. Den forskningen som ble gjort her var starten på diskursen om den kompakte byen som modell for en miljøvennlig byutvikling.

Begrepet kompakt byutvikling ble tatt i bruk internasjonalt allerede på 1990-tallet (Hansen et. al. 2015: 15). Nøkkelbegrepet i kompakt byutvikling er fortetting av urbane områder. Begrunnelsen for å velge fortetting istedenfor spredning av bebyggelse er i all hovedsak å redusere areal- og transportbehov. Samtidig som dette prinsippet i teorien vil kunne skåne verdifulle jordbruksarealer og naturområder. (Schmidt 2014: 15; Hanssen et. al 2015:18)

Kompakt byutvikling forstås gjennom et sett kjennetegn formulert av OECD: "tett bebyggelse (fortetting) med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har

kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud" (OECD 2012: 29; Hansen, et al., 2015: 13). Denne måten å utvikle byen på er basert på prinsippet om at steder er foranderlige. En by har historisk sett alltid vært i endring. Dette henger sammen med den generelle samfunnsutviklingen og de ideologiske og politiske tankene som er gjeldende i tiden. Bruk av arealer verdsettes ulikt på ulike tidspunkt. (Hanssen et.al 2015:16-17).

Resultatene fra NAMIT-prosjektet gav utslag i nasjonale rammer og prinsipper for arealdisponering og utbygging basert på prinsippene rundt kompakt byutvikling. (Næss, Saglie & Thóren, 2015: 37-46; Hanssen et.al 2015: 20) Sommeren i 1993 gav Stortinget, gjennom St.meld. 31 (1992-93), tilslutning til en ny nasjonal arealpolitikk gjennom rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. De beste tiltakene for å legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling var i følge NAMITs hovedkonklusjoner å redusere transportbehovet gjennom konsentrert utbygging. På denne måten ville man også øke mulighetene for å bevare viktige naturressurser.

Hva definerer en bærekraftig og kompakt byutvikling? Og er det slik det fungerer i praksis i dag? På bakgrunn av denne oppgavens fokus på prosjekter beliggende i Oslo er det naturlig å se til de vurderingene og tankene Oslo som storby gjør med tanke på en fremtidig utvikling av byen og hvordan dette vil påvirke kulturarven.

De statspolitiske retningslinjene har lagt føringer for hvordan og hva hver enkelt kommune skal legge vekt på i arbeidet med kommunal samfunnsutvikling. Dette har blant annet hatt en innvirkning på de vurderingene Oslo som storby har gjort med tanke på den fremtidig byutviklingen. Blant annet kommer det frem i samfunnsdelen til kommuneplanen for Oslo 2015 og for utkast til ny kommuneplan at byen skal utvikles basert på en kompakt og bærekraftig byutvikling som vektlegger prinsippet om utbygging innenfra og ut. Det vil si at kommunen ønsker en fortetting i indre by utover mot ytre by. (Oslo kommune, 2015: 34; Oslo kommune, 2017: 54-67).

Samtidig ser vi at vern og gjenbruk av eksisterende bygninger, i tillegg til fortetting, er gode strategier for en mer bærekraftig byutvikling. I forbindelse med dette anses nå kulturarven også som en ressurs for stedsutvikling og byutvikling. Spørsmålet om dette har noen innvirkning på byutviklingen slik den er i dag hvor markedsaktørene har en større rolle i planleggingen.

### **2.3.2 PROSJEKTBASERT OG MARKEDSSTYRT**

Markedsaktørenes rolle i dagens planlegging har ført til en sterkere markedsstyrt og prosjektbasert byutvikling enn det vi har vært kjent med tidligere. En sterk offentlig styring var normalen i etterkrigstiden da byer og tettsteder opplevde økt tilflytting. Dette endret seg på 1980-tallet som en konsekvens av et kraftig boligkrakk. På bakgrunn av dette ble boligmarkedet deregulert og den offentlige styringen frafalt. Dette resulterte i en mer markedsbasert politikk der boligutviklingen med tiden har blitt omtalt som fremforhandlet og utbyggerstyrt. (Røsnes, 2005: 99; Børrud og Røsnes, 2016: 60-62) I dag ser vi at dette etter hvert gjelder nesten alle funksjoner, fra næringsareal til skoler og andre offentlige bygg.

Elin Børrud hevder at ønsket om å oppnå en bærekraftig by gjennom fortetting som strategi har endret måten vi tenker og praktiserer byplanlegging på. Som en følge av at mange kommuner har inntatt en passiv eierskapsrolle foregår denne fortettingen ved privat regi. (Børrud, 2014: 117) Utbyggeraktørene har, basert på den nye utviklingen, fått et større ansvar for å realisere utbyggingsspolitiske målsetninger. Et resultat av dette er at de samme aktøren har fått en betydelig definisjonsmakt over det som bygges. Hvor det som bygges er et resultat av de mulighetene og premissene som eksisterer på den aktuelle tomten og det utbygger anser er kommersielt interessant. (Barlindhaug, 2012: 65-67; Barlindhaug, 2015: s. 45; Nordahl 2012: 93-95; Nordahl, 2015: 61; Røsnes, 2005b: 99)

## **2.4. PROBLEMSTILLINGER KNYTTET TIL FORVALTNING AV KULTURARVEN I DAGENS BYUTVIKLING**

Den ideologiske tankegangen om den kompakte byen hvor fokuset rettes mot fortetting av bysentre er ikke uproblematisk. Nedbygging av åpne områder, rivning av eksisterende strukturer, og transformasjon skaper flere ulike problemstillinger. Dette viser seg spesielt i dagens byutvikling der områder bygges ut prosjekt- for prosjekt (Børrud & Røsnes, 2016: 12). Børrud og Røsnes hevder en slik bitvis utbygging vil kunne true de kvalitetsmessige verdiene og interessene i areal- og samfunnsutviklingen. Spesielt gjelder dette tilpasningen mellom tilgrensende prosjekter og utarbeidelsen av sosial og teknisk infrastruktur. (Strand og Saglie, 2007: s10-11; Børrud, 2005; Nordahl, 2012: 167). I særlig grad gjelder dette også tilpasning, bruk og omdanning av faste kulturminner.

Det nye som bygges må passe inn i et allerede eksisterende bygningsmiljø av ulik karakter (Fig. 3 og 4) Swensen, et al., undersøker i rapporten Kulturarv og stedsidentitet: Byers kulturmiljø i kryssilden mellom bevaring og utvikling



Fig. 3. Tilpasning av ny bebyggelse i et eksisterende bygningsmiljø. Her ser vi Grønlandsleiret 61 og 59. Foto: Vibecke Yrstad



Fig. 4. Tilpasning av ny bebyggelse i et eksisterende bygningsmiljø. Her vises siste fase av Bane Nors prosjekt "Hollenderkvartalet" sett fra Hollendergata. Foto: Vibecke Yrstad

hvordan kulturarven ivaretas i lokale utbyggingsprosjekter. De konkluderer med at den prosjektbaserte byutviklingen er en trussel mot kulturminneverdiene og dermed indirekte stedsidentiteten. I følge Swensen, et al., setter dagens praksis med prosjektbaserte reguleringsplaner en del begrensninger med tanke på å se kulturhistoriske verdier i en større sammenheng ved at man må gjennom forhandlinger i hver enkelt sak. (Swensen, et. al., 2009: 74) Det krever i følge Børrud en nytenkning omkring kulturminneforvaltningen hvor det utvikles metoder for en "håndtering av fortetningsstrategier" (Børrud, 2014: 117).

Fordi en prosjektbasert byutvikling ofte er markedsstyrt, og planlegges tomt for tomt, hevdes det at denne strategien fører til en dårligere by. Betydningen av å sikre en overordnet helhet, hvor det å sikre en sammenheng mellom forskjellige prosjekter er essensielt, gjør derfor at den planstyrte byutviklingen blir ansett som en bedre strategi i dagens byplandebatt. (Børrud og Røsnes, 2016: 89-120) Børrud og Røsnes hevder derimot at en prosjektbasert utvikling ikke nødvendigvis er en dårligere strategi enn den planstyrte. Men fordi det ikke er utviklet en tydelig teoretisk og metodologisk praksis for en slik bitvis byutvikling vil ivaretagelsen av den overordnede kvaliteten og helheten ikke være like godt kontrollert. Måten man kan løse dette problemet på mener Børrud og Røsnes ligger i en gjennomtenkt prosjektutvikling der god kommunikasjon i mellom alle berørte aktører er essensielt. Samtidig er det viktig å se på det eksisterende bygningsmiljøet og den konteksten et nytt prosjekt bygges inn i. (Børrud og Røsnes, 2016: 11-21)

I slike sammenhenger er en av de største utfordringene den språklige diskursen og ulike fagmiljøers oppfatning eller forståelse av hva som er viktig og ikke. Thorén & Saglie viser til denne utfordringen i artikkelen "Hvordan ivaretas hensynet til grønnstruktur og naturmangfold i den kompakte byen?". Forfatterne argumenterer for at diskurser og perspektiver har stor betydning for hva som vektlegges i planleggingen. (Thorén & Saglie, 2015: 123-126)

Falleth & Hansen legger frem den samme problematikken i arbeidet med medvirkning i planleggingen. Ettersom det kan eksistere dominerende diskurser blant de ulike aktørene i byutviklingen, også innad i samme fagfelt, vil dette være et hinder for en god medvirkningsprosess. Dersom man snakker om og forstår verden på ulike måter, ut i fra ulike samfunnsmessige kontekster, vil forhandlingsrommet preges av dette. (Falleth & Hanssen, 2012: 199; Skogheim & Vestby, 2010: 21) Og det er nettopp her, den samfunnsmessige konteksten, i måten samtiden forstår og vektlegger ulike verdier – både med tanke på byutvikling men også med tanke på bevaring av kulturminneverdier – at diskusjonene oppstår.



På mange måter er kulturarven, slik Swensen et. al. beskriver, et resultat av hvordan samtiden anvender og forstår fortiden i en nåtidig kontekst. Med det mener de at tolkningen av kulturarven i seg selv har endret seg ut i fra politiske og samfunnsmessige formål; "kulturarvressursene skapes ettersom nye behov oppstår" (Swensen, et. al., 2009: 13-14). Dette illustreres svært godt med den utviklingen av kulturminneforvaltningen i by- og stedsutviklingen vi har sett gjennom ulike stortingsmeldinger fra 1980-tallet og frem til i dag.

## **2.5. OPPSUMMERING**

Dette kapitlet viser sammenhengen mellom kulturminneforvaltning og byutvikling og hvordan dette har utviklet seg over tid basert på ideologiske og politiske tanker og prinsipper som har vært førende for samfunnsutviklingen til ulike tider. Denne utviklingen har på sett og vis vært førende for hvordan byutviklingen styres i dag gjennom en sterk markedsbasert og prosjektbasert utvikling.

Samtidig skal utviklingen baseres på ideologier om kompakthet og bærekraftighet. utfordringene med dette samtidsbilde er at en kompakt utvikling fordrer utbygging og fortetting i en allerede bygget by. En by med kulturhistoriske verdier som vektet ulikt av ulike aktører. Problemstillingene med forvaltningen av kulturarven i dagens byutvikling er derfor mangefasettete.



## **3. FORVALTNINGSMESSIGE RAMMER**

3.1 Kommunale, regionale og statlige føringer

3.2 Lovverket

3.3 Sammendrag

## **3. FORVALTNINGSMESSIGE RAMMER**

I ethvert utviklingsprosjekt ligger det spesielle forvaltningsmessige rammer som et bakteppe for hvordan planprosess og byggesaksprosess kan foregå. Dette henger sammen med de statlige, regionale, fylkeskommunale og kommunale forventningene og planretningslinjene som blir fastsatt av de ulike sektorene. Disse er igjen basert på de gjeldende politiske prinsippene og ideologiene i landet som helhet, med overordnede nasjonale føringer, men også lokalt i hver enkelt kommune.

I tillegg til dette er by- og regionplanleggingen bundet av et juridisk rammeverk. Det er flere lover som har direkte innvirkning på hvor og hvordan man kan bygge: naturmangfoldloven, kirkeloven, kulturminneloven, og sist men ikke minst plan- og bygningsloven som er en sektorovergripende lov.

I dette kapittelet vil jeg gi en oversikt over hvilke overordnede føringer og planretningslinjer som har en spesiell innvirkning på utviklingsprosjekter der det er kulturminneinteresser til stedet. Samtidig vil jeg legge frem en oversikt over kulturminneloven- og plan- og bygningslovens virkemidler som har en spesiell betydning for disse områdene.

### **3.1 KOMMUNALE, REGIONALE OG STATLIGE FØRINGER**

Det er først og fremst kommunens ledende areal og samfunnspolitiske retningslinjer som er styrende for hvordan utviklingen skal foregå i byer, tettsteder og distrikter. Dette beskrives nærmere gjennom kommuneplanen, bestående av en samfunnsdel og en arealdel, som er det overordnede styringsdokumentet i kommunen (pbl. § 11-1). Det er med andre ord kommuneplanen som legger føringer for den samfunnsutviklingen kommunen ønsker fremover. Dette beskrives i samfunnsdelen ved å klarlegge de utfordringene som finnes, for så å sette mål og strategier for å løse disse. Det planlegges videre ved å legge frem en juridisk bindende arealdel, og en ikke-juridisk bindende planbeskrivelse, der forslag til løsninger på de arealpolitiske og samfunnspolitiske føringene er lagt frem. Arealdelen, jf. § 11-2, er et styringsverktøy som skal bidra til å sikre en

helhetlig samfunnsplanlegging. Dette gjøres gjennom arealformål, hensyns-soner og planbestemmelser.

Utover å være et dokument som viser den ønskede kommunale samfunns- og arealutviklingen må kommuneplanen legge til grunn både statlige og regionale forventninger og planretningslinjer i planarbeidet, jf. pbl. § 6-1 og § 3-5. Samtidig må disse være forankret i de lover og forskrifter som gjelder. Hensikten med dette er knyttet til myndighetenes, politikernes og innbyggernes medvirkning i planarbeidet. Denne modellen skal bidra til en mer forutsigbar og målrettet planlegging.

På nasjonalt nivå er det regjeringen ved kommunal- og moderniseringsdepartementet som legger frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, jf. pbl. §6-1. Forventningene som nåværende regjering peker på fremlegges i dokumentet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015). Her står det beskrevet hvilke mål, oppgaver og interesser regjeringen mener skal være grunnlaget for planleggingen i fylkeskommunene og kommunene den inneværende perioden.

På regionalt nivå er fremste planmyndighet fylkeskommunen. De regionale planene skal legge frem den ønskede samfunnsutviklingen, jf. pbl. §§ 7-1 og 8-1, gjennom overordnede planer innenfor et geografisk område. Dette område kan gjerne strekke seg over flere kommunegrenser eller fylkesgrenser. De regionale planene er gjerne temabaserte og tar opp viktige problemstillinger og fokusområder det er ønskelig at kommunene aktivt skal legge til grunn i den kommunale planleggingen, jf. § 8-2.

Med utgangspunkt i temaet kulturminneforvaltning og byutvikling er det interessant for arbeidet med denne oppgaven å se hvordan man ønsker at en samfunnsutvikling skal foregå. På hvilken måte er det ønskelig at vi skal ta vare på Norges og Oslos kulturminneverdier samtidig som det bygges for fremtiden?

Det legges frem forventninger fra statlig hold at fylkeskommunene og kommunene skal identifisere viktige verdier av "naturmangfold og landskap,

friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø” og ivareta disse i den overordnede planleggingen (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2015: 17). Videre fremkommer det at staten ønsker en aktiv og helhetlig sentrumspolitik i tråd med ønsker om et godt og levende bymiljø. Dette skal gjøres gjennom aktiv bruk av byens verdier og kulturminner der disse ses på som en ressurs for byutviklingen. (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2015: 21-23)

De regionale føringene som fremkommer for Oslo og Akershus i dokumentet Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) er sentrert rundt kompakt utvikling med høy arealutnyttelse i prioriterte vekstområder. Det gjelder særlig i områder som er tilknyttet kollektive knutepunkt. Videre skal det være en kvalitetsmessig utforming på byutviklingen som bidrar til attraktivitet gjennom blant annet visuelt mangfold ved bruk av historiske spor. Det fremgår med dette at bevaringen og bruken av kulturminneverdier er viktig for å sikre en attraktiv by og stedsutvikling i de to fylkene. Kontrasterende for disse føringene er strategien om ”vekst foran vern” som fremlegges innenfor prioriterte vekstområder. Ivaretagelse av viktige kulturminner og kulturmiljøer samtidig som veksten fremlegges som prioritert vil selvfølgelig kunne skape uenighet og debatt.

Gjeldende føringer for bevaring og videreutvikling i Oslo kommune er å se den ”historiske byen som verdi og ressurs” (Oslo kommune, 2015: 37). Samtidig legges det opp til vekst gjennom kompakt byutvikling- og banebasert fortetting. Kommuneplanen ønsker derfor å legge opp til en utviklingsstrategi som ”kombinerer utvikling og bevaring”. For å sikre de eksisterende kulturminneverdiene med hold i denne strategien skal det lages plankart, tema-kart, bestemmelser og retningslinjer som skal være med å synliggjøre og sikre de verdiene som er i kommunen. (ibid.)

Dette er i tråd med den nylig fremlagte (juni 2018) kommuneplan for Oslo kommune som beskriver viktigheten av å ta vare på de kulturminnene som er i hovedstaden gjennom aktiv bevaring og videreutvikling av Oslos særegne kvaliteter. For å få til dette arbeides det nå blant annet med å utvikle en ny arkitekturpolitikk for Oslo og det arbeides med å forstå og legge vekt på Oslos nabolagsverdier. Samtidig spesifiseres det et tydeligere ønske om at det i ny arealdel må overveie å lage kriterier som kan stille krav til det som må vurderes i fortettingsområder. Blant annet kriterier knyttet til kulturminner og stedsidentitet. (Oslo kommune, 2018: 42-43, 51 og 76).

## 3.2 LOVVERKET

Ved vern av kulturminner og kulturmiljøer i by er det to ulike lovverk som er gjeldende. Det er kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Kulturminneloven er den strengeste av disse og forvaltes, som nevnt i forrige kapittel, av nasjonale fagmyndigheter.

Kulturminneloven av 1978 er en særlov for vern av kulturminner. Lovens virkemidler gjelder derimot kun for de kulturminner som har en nasjonal kulturhistorisk verdi. Mange kulturminner og kulturmiljøer er dermed ikke vernet gjennom kulturminneloven men kan være beskyttet gjennom regulering til bevaring i henhold til plan- og bygningsloven eller ved selvpålagt vern. (Holme 2005b: 10)

Lovens formålsbestemmelse, kml. § 1 tredje ledd, gir samtidig alle statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter et sektorovergripende ansvar gjennom et pålegg om å ta hensyn til kulturminnevern når det treffes vedtak etter andre lover. Dette gjelder kulturminner med en særlig kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, jmf. kml. § 2 tredje ledd, som igjen stiller krav til de offentlige myndighetens vurdering og kvalitetssikring av kommunens eller fylkets kulturhistoriske verdier. (Holme 2005b: 10; Holme 2005a: 230)

I lang tid var det kulturminneloven som var hovedredskapet til kulturminneforvaltningen i arbeidet med å sikre bevaringen av fredede, vedtaksfredede og verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Dette endret seg med innføringen av plan- og bygningsloven i 1985. Dette henger sammen med et økt fokus på samfunnsplanlegging hvor bevaring av kulturminneverdier ofte kommer som et tillegg.

Plan- og bygningsloven har allikevel vist seg å være et vel så viktig redskap når det kommer til å klarlegge arealbruk for utbygging eller vern. Loven er et viktig rammeverk for all planlegging i Norge, både på statlig, regionalt og kommunalt nivå. Formålet med loven er å planlegge for et fremtidsrettet og bærekraftig samfunn for dagens samfunn og for fremtidige generasjoner, jf. §1-1 første ledd. (Plan- og bygningsloven; Aarsæther 2012: 65; Riksantikvaren 2016).

Med bærekraftig siktes det blant annet til at alle interesser i planleggingen skal samordnes og gi grunnlag for en planlegging som ikke vil få negative konsekvenser for miljø og samfunn, jf. §1-1 fjerde ledd. Dette kommer tydelig frem gjennom §1-1 andre ledd som legger føringer for at en samordnet forvaltning - statlige, regionale og kommunale myndigheter – sammen skal legge et grunnlag for oppgaver i planleggingen som på en god måte bidrar til utvikling samtidig som det ivaretar vernet av viktige ressurser.

I dette arbeidet er kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viktige styringsverktøy i kulturminnepolitikken. Samfunnsdelen beskriver som nevnt hvilke politiske føringer og retningslinjer som vektlegges for den fremtidige samfunnsutviklingen i kommunen. Dette bør konkretiseres og operasjonaliseres i arealdelen på en slik måte at alle aktører med interesse for utviklingen av kommunen kan forstå hva som er lov og ikke. For eksempel vil bruk av hensynssoner eller en regulering til bevaring, med restriksjoner for hvordan et område kan utvikles eller ikke utvikles, være en måte å ivareta og sikre områder med kulturminneverdier. (Holme 2005a: 248; Holme 2005b: 13)

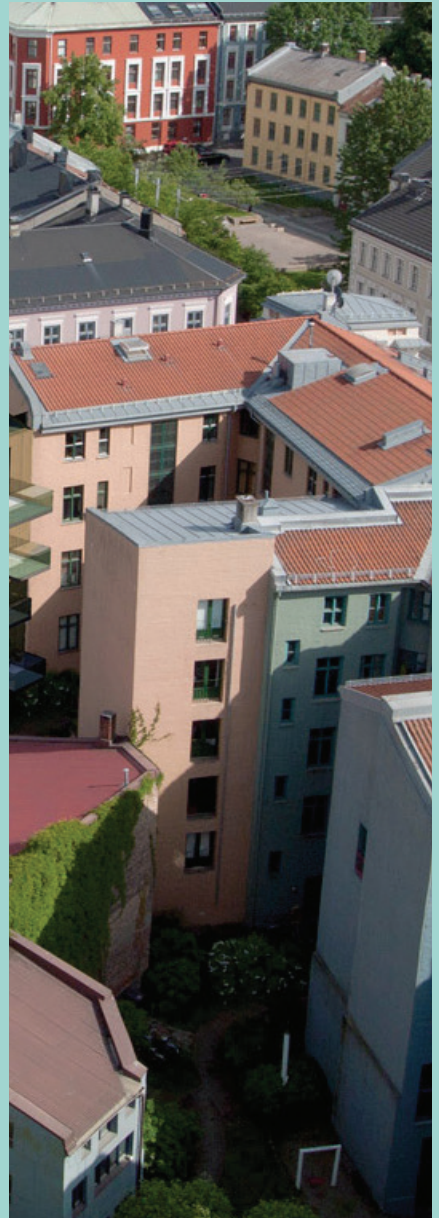
### **3.3 OPPSUMMERING**

Den offentlige byplanleggingen er et komplekst system bygget opp ved et hierarkisk system som på best mulig måte skal ivareta interessene fra statlig til lokalt nivå. Nasjonale og regional føringer skal sørge for at de nasjonale og regionale verdiene ivaretas samtidig som de politiske interessene skal vektlegges. Kommunen skal påse at de overordnede prinsippene og retningslinjene blir fulgt samtidig som de skal planlegge og regulere hvordan og på hvilken måte kommunen skal utvikles for fremtiden.

Sikringen av at alle interesser og hensyn skal vurderes i planleggingen baseres på det norske samfunnets demokratiske prinsipper. Tanken er at den offentlige oppbyggingen skal sikre en bedre samfunnsplanlegging der medvirkning sørger for en bedre samhandling og en bedre byutvikling. Utfordringen ligger i hvordan man sammenfatter ulike aktørers syn og forståelser for byutviklingen i et slikt system.







## **4. METODE**

4.1 Utgangspunkt, refleksjoner og mål

4.2 Metodologisk fremgangsmåte

4.2.1 Innsamling av datamateriale

4.3 Viktige betraktninger

4.3.1 Validitet og reliabilitet

4.3.2 Etske problemstillinger

## 4. METODE

I dette kapitlet vil jeg gjøre rede for den metodologiske tilnærmingen som ligger til grunn for avhandlingen. Den valgte fremgangsmåten viser hvordan mitt valg av design og metode bidrar til å belyse og besvare problemstillingene mine. De ulike vurderingene jeg har gjort har vært basert på avveininger med tanke på hva jeg har ønsket å få svar på og hvordan jeg på et tidlig stadium i arbeidet tok de beslutningene jeg tok.

Jeg vil belyse utgangspunktet for valg av metode ved å se på hva jeg har undersøkt i lys av problemstillingen, hvilke forberedende arbeider og refleksjoner jeg har gjort i forkant av oppgaven og hva jeg ønsker å oppnå med masteroppgaven. Deretter vil jeg i mer detalj forklare hvilke dokument- og intervju-innsamlingsstrategier jeg har benyttet. Dette inkluderer en begrunnelse rundt valg av casestudier, intervjuobjekter, utarbeidelse av intervjuguide og hvordan jeg har gått frem for å samle inn datamateriale. Til slutt vil jeg gjøre en refleksjon over etiske og andre faktorer som kan ha innvirkning på forskningen min.

### 4.1. UTGANGSPUNKT, REFLEKSJONER OG MÅL

Utgangspunktet for prosjektet har vært, som nevnt innledningsvis, å studere hvordan ulike kulturminneverdier inngår som et element i ulike byutviklingsprosjekter. Vi lever i en tid med stor usikkerhet knyttet til klimaendringer og med det har behovet kommet for et nytt tankesett knyttet til kompakt og bærekraftig byutvikling. I en by som allerede er bygget medfører det byutvikling gjennom fortetting og transformasjon. En by som allerede er bygget har nødvendigvis historiske, arkitektoniske og kulturelle kvaliteter som må vurderes fjernet, bevart og/eller inkludert i den fremtidige byutviklingen. Et interessant spørsmål i den sammenheng er: hva gjøres for å inkludere byens kulturhistoriske verdier i denne urbaniseringsprosessen?

I Oslo, som i mange andre byer i Norge, ser vi at byutviklingen i stor grad er utviklerstyrt og prosjektbasert. De endringene som skjer i byrommet skapes av større og mindre utviklere, noe som har skapt større utfordring knyttet til bruken og bevaringen av de kulturhistoriske verdiene som finnes på de ulike prosjektområdene. (Børrud & Røsnes, 2016: 12) Erfaringsmessig har vi sett at

dette har resultert i spenninger mellom utbyggere og antikvariske myndigheter i planleggingsprosessen (Swensen, et. al., 2009; Børrud, 2014). På bakgrunn av dette ønsker jeg å undersøke hvordan utbyggere, kulturvernmyndigheter og kommunen har hensyntatt kulturminneverdiene i byutviklingsprosjekter der dette har vært et viktig premiss for utviklingen.

For å få til dette vil jeg undersøke hvordan ulike aktører i byutviklingen – utviklere, planmyndigheter og kulturminnemyndighetene – samarbeider i byutviklingsprosjekter hvor kulturminneverdier er en premiss for utviklingen. Ved å se nærmere på ferdige utviklingsprosjekter i Oslo, hvor man har vært spesielt oppmerksomme på de kulturminneverdiene som finnes på prosjektområdet, håper jeg å få en forståelse av hvordan man har jobbet prosessuelt i planprosessen. Samtidig vil jeg undersøke hvordan de ulike aktørene har vurdert tematikken byutvikling og kulturminneforvaltning. Og kan jeg gjennom disse svarene få en forståelse av om dette har hatt en innvirkning på planprosessen og resultatet.

Målet med studien er å lage et grunnlag for tverrfaglige utviklingsprinsipper eller balanseprinsipper som kan danne grunnlaget for en bedre samhandling mellom de ulike aktørene i en prosjektbasert byutvikling. Mer konkret handler det om å forstå hva som må vurderes i prosjekter der kulturminneverdier er et premiss og på bakgrunn av dette kunne skape en mer forutsigbar planprosess som igjen kan resultere i et bedre prosjektresultat.

## **4.2. METODOLOGISK FREMGANGSMÅTE**

Prosjektet er basert på et casestudium hvor metode for datainnsamling består av strukturerte intervjuer og dokumentstudier av to byutviklingsprosjekter. Masteroppgaven er videre bygget opp rundt en teoretisk og empirisk forståelse av hvordan en by eller et sted utvikler seg, hva det er som skaper en attraktiv by og hvilken betydning og verdi kulturminner har i byutviklingen.

Jeg vil studere to case som representerer ulike utfall, ett vellykket resultat og et

ikke fullt så vellykket resultat. Om et resultat er vellykket eller ikke er basert på betraktninger gjort av Byantikvaren. Ved å fokusere på ulikheter i utfall av case kan jeg identifisere forskjeller og likheter i planprosessen som kan forklare hvorfor utfallet ble slik det ble.

De to casestudiene er valgt ut fra ulike kriterier som danner grunnlag for utvelgelse av case som har likest mulige forutsetninger. Ved å benytte case som har det samme utgangspunktet, som er relativt like med hensyn til alt annet enn de forskjellene som kan forklares, bør mulighetene for å etablere forklaringsmodeller være større. (Andersen 2013: 92-94 og 103) Utvelgelsen av de to aktuelle casene er basert på prosjekter som har hatt et tilnærmet likt utgangspunkt, med samme type aktører involvert, men der sluttresultatet er ulikt. Følgende kriterier er benyttet for valg av case:

- *Utbyggingsområder der kulturminneverdiene skulle være en premiss i utviklingen.*
- *Casene skal synliggjøre ulike måter å ta hensyn til kulturminneverdier i planlegging og utbyggingen.*
- *Case fra de siste 10 år hvor plan- og byggesaksprosess er avsluttet og ny bebyggelse ferdigstilt.*

Casestudie som metode er benyttet for å identifisere sammenhenger, kjennetegn og tendenser som kan bidra til å finne svar på problemstillingen. Casene skal vise et helhetsbilde av situasjonen og de utfordringene som ligger i utviklingen av områder med kulturminneverdier.

#### **4.2.1 INNSAMLING AV DATAMATERIALE**

Datamaterialet består av plan- og byggesaksdokumenter til de to casestudiene og dybdeintervjuer av eller samtaler med hovedaktørene som har vært involvert i prosessen.

##### *Dokumentstudiene*

Ved å studere plan- og byggesaksmapper fra de ulike byutviklingsprosjektene vil jeg få et innblikk i saksgangen og arbeidsmetoden underveis i prosessen. Basert på denne kunnskapen vil jeg kunne se hvor det har vært vanskeligheter eller flaskehalser i planleggingen og hvordan disse har blitt løst. Samtidig vil jeg kunne benytte meg av denne kunnskapen i dybdeintervjuene for å få klarhet i hva man baserte de ulike vurderingene og beslutningene på.

##### *Intervjuer og samtaler*

Formålet med intervjuene og samtalene er å etablere en forståelse for ulike ak-

tørers behov og perspektiver på hvordan kulturminner bør tas hensyn til i en prosjektbasert byutvikling. Samtidig vil jeg undersøke på hvilken måte de ulike aktørene ønsker at en slik prosess skal foregå og hvordan denne kan forbedres. Dette gjør jeg ved å stille spørsmål knyttet til forutsigbarhet og dialog og hva det er som kan skape forutsigbarhet i et slikt prosjekt.

Informantene er valgt med den hensikt å representere en bred sammensetning av aktører som har tilknytning til byutviklingsprosjektene som studeres. Representantene fra det private vil være utviklingsaktører og fra det offentlige Byantikvar, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Undervisningsbygg KF Oslo, og Plan- og bygningsetaten. Ved å benytte informanter som representerer de ulike aktørene i byutviklingsprosjektene bidrar studien til en sammensatt forståelse av hvordan kulturminneverdier blir tatt hensyn til i den prosjektbaserte byutviklingen.

Intervjuguiden er laget på grunnlag av problemstillingen og de ulike momentene som må vurderes for å kunne komme frem til et forskningsresultat som viser hvilke utfordringer som finnes og de anbefalinger som kommer frem basert på den innsamlede dokumentasjonen. Spørsmålene som stilles inkluderer spørsmål knyttet til de ulike aktørenes utgangspunkt for det aktuelle utbyggingsprosjektet, hvordan de jobbet gjennom prosessen – hvilke tema var viktige underveis – og hvordan de opplevde prosessen i sin helhet. Videre stiller jeg spørsmål på et mer generelt grunnlag knyttet til de ulike aktørenes forventninger til en slik prosess og hvilke forutsetninger de ønsker for en forutsigbar og tydelig planprosess. Avslutningsvis stiller jeg spørsmål rettet til de ulike aktørenes oppfatning og forståelse av hvordan en by bør utvikles med tanke på kulturvern, byutvikling og stedstilpasning. De ulike problemstillingene og spørsmålene er basert på tema jeg mener er nødvendige å forstå når jeg skal komme med forslag til en tydeligere og mer forutsigbar planprosess i byutviklingsprosjekter hvor kulturminneverdier bør være et premiss.

### **4.3. VIKTIGE BETRAKTNINGER**

I ethvert forskningsprosjekt må man gjøre nødvendige betraktninger med tanke på utfordringer og begrensninger som kan dukke opp i forskningsprosessen. Det handler om studiens reliabilitet og validitet og etiske problemstillinger.

#### **4.3.1. VALIDITET OG RELIABILITET**

Som metode er case-studier nyttig da dette gir en konkret og kontekstavhengig kunnskap. Samtidig vil det kunne legitimere en teoretisk betraktning ved å

bekreftede eller avkreftede de teorier som blir diskutert i litteraturen. Et valg av denne metoden vil også ha en innvirkning på hvordan resultatene kan generaliseres og brukes i ny forskning. I motsetning til en kvantitativ analyse hvor forskningsmaterialet kan generaliseres statistisk vil et kvalitativt studie kunne generaliseres analytisk. Det vil si at man kan studere et fenomen i detalj ved å forstå case-studiets lokale kontekst knyttet opp mot relevant teoretisk materiale. I denne sammenhengen er valget av case-studie som metode en måte å studere, og få innsikt i, hvordan det teoretiske materialet kan forstås i praksis. (Yin, 2014: 19-22 og 40-44; Andersen 2013: 160-168) Dette henger sammen med et forskningssarbeids validitet og reliabilitet.

Validitet handler om i hvilken grad resultatene i studien er gyldige for det utvalget og fenomenet som er undersøkt og videre om disse resultatene har overføringsverdi til liknende utvalg og situasjoner. Sett i lys av min studies overføringsverdi kommer vi tilbake til hvordan et casestudie kan generaliseres og videreføres. Det forskningsmaterialet jeg henter inn gjennom dokumentkilder og intervjuer vil samlet sett gi en reell troverdighet og kvalitet med tanke på de problemstillingene jeg ønsker svar på i oppgaven. Dette er en styrke for case-studiet. Imidlertid vil det å bruke case-studier som metode legge noen begrensninger på hvordan en undersøkelse gjennomføres og de resultatene som hentes inn. I mitt tilfelle, der jeg gjør en komparativ undersøkelse, vil de resultatene jeg henter inn begrense seg til hvordan det diskuterte fenomenet opptrer i en gitt sammenheng. Dette kan utelukke nyttig kunnskap som vil kunne opptre i andre sammenhenger. (Andersen, 2013: 14-15; Yin, 2014: 45-49)

Reliabilitet handler om i hvilken grad en studie kan etterprøves. Det vil si muligheten man i forskningssammenheng har for å gjøre samme studie på nytt og oppnå det samme resultatet. Alle målinger vil innebære muligheten for feil. Enten ved feiltolkning i forbindelse med analysen av materialet som er samlet inn. I mitt tilfelle vil en mulig feilkilde være at jeg misforstår eller ikke ser helheten i det datamaterialet jeg har hentet inn eller ved at mine informanter ikke har helt og fullt forstått min intensjon med forskningsarbeidet. Dette er allikevel feil som kan kalkuleres inn i forskningen og drøftes i analysen. (Andersen, 2013: 14-15; Yin, 2015: 45-49).

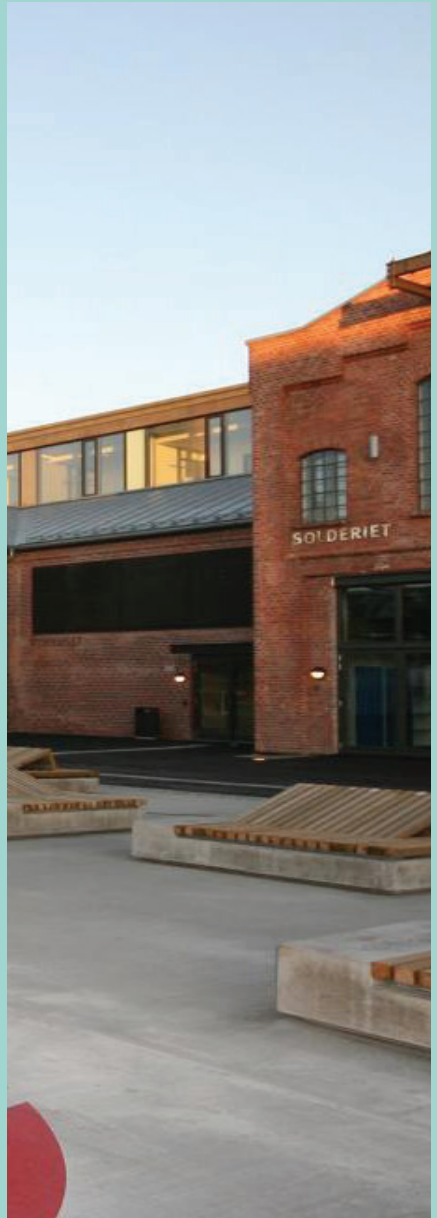
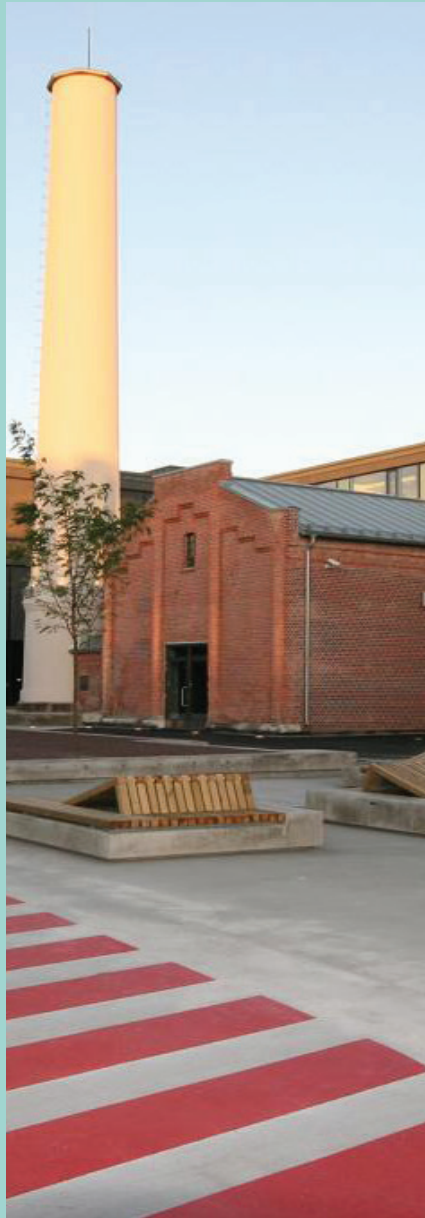
#### **4.3.2. ETISKE PROBLEMSTILLINGER**

Ulike etiske problemstillinger som må nevnes og vurderes i denne masteroppgaven er behandling av forskningsmateriale i forbindelse med utførte intervjuer. Studien er meldt inn og har blitt godkjent av personvernombudet. Datamaterialet som samles inn vil være anonymisert ved at aktørene som intervjuer i forbindelse med prosjektet kun nevnes som informanter ved sin arbeidsin-



stusjon. Muligheten for at disse allikevel vil kunne gjenkjennes er til stedet ved at informasjon om saksbehandler er dokumentert i PBEs saksdatabase. Videre vil informasjonen som hentes inn generaliseres og et sammendrag av kunnskapen som hentes inn vil danne utgangspunktet for den videre analysen og drøftingen av denne.

I tillegg til dette vil jeg gjøre vurderinger av forskerens rolle i prosjektet. Min rolle og tilknytning til kulturminneforvaltningen, som styremedlem i Oslo Byes Vel og tillitsvalgt i byplanutvalget i Fortidsminneforeningen, krever en tydelig bevissthet og oppmerksomhet fra meg gjennom hele forskningsprosessen. For at resultatet skal ha den grad av validitet er det nødvendig at jeg ikke blander inn personlig engasjement i studien men opprettholder en nøytral holdning.



## **5. TO CASESTUDIER I OSLO TILPASNING AV KULTURMINNEVERDIER I PRAKSIS**

### 5.1 Fyrstikkalléen skole

5.1.1. Historikk og kulturhistorisk verdi

5.1.2. Planprosess

5.1.3. Dialog og samhandling

5.1.4. Resultat av utviklingen

### 5.2 Hollenderkvartalet

5.2.1. Historikk og kulturhistorisk verdi

5.2.2. Planprosess

### 5.2.3 Utviklingen av de enkelte prosjektene

5.2.4. Dialog og samhandling

5.2.5. Resultat av utviklingen

## **5. TO CASESTUDIER I OSLO TILPASNING AV KULTURMINNEVERDIER I PRAKSIS**

Masteroppgavens metodiske tilnærming har vært å undersøke hvordan kulturminneverdier blir hensyntatt i planleggingen i forbindelse med nye byutviklingsprosjekter. Ved å se på to caseprosjekter, valgt på bakgrunn av Byantikvaren i Oslos formening om vellykkethet i resultat, har målet vært å undersøke hva det er som må til for å skape en bedre og mer helhetlig byutvikling i en by som allerede er bygget. Resultat betyr i dette tilfellet hvordan man har klart å stedstilpasse den nye bebyggelsen med den gamle.

I dette kapitlet ser jeg nærmere på de to valgte caseprosjektene Fyrstikkalleen skole og Hollenderkvartalet basert på informasjonen jeg har hentet inn gjennom dokumentinnsamling, samtaler og intervjuer. Fyrstikkalleen skole vil bli presentert som det første prosjektet ettersom dette er det eldste prosjektet. Dernest vil jeg presentere Hollenderkvartalet. Prosjektene vil presenteres kort gjennom kontekst, kulturhistorisk verdi, saksgang og resultat. På bakgrunn av denne informasjonen vil jeg i neste kapittel analysere og drøfte de oppdagelsene jeg har gjort.

### **5.1 FYRSTIKKALLEEN SKOLE**

#### **5.1.1. HISTORIKK OG KULTURHISTORISK VERDI**

Bygningene på Helsefyr er en del av en lengre historie om fyrstikkindustrien i Norge. I 1875 var det 18 fyrstikkfabrikker i Norge, hvorav 18 av disse lå i Christiania eller gamle Aker. Blant disse var Nitedal Tændstikfabrik på Grønvold i det som den gang het Østre Aker. (Wetting, 1968: 40-41; Nesse, 2017)

Det var Fritz Heinrich Frølich som startet den første fyrstikkproduksjonen i Norge og i Christiania i 1838. Da fabrikken brant ned på begynnelsen av 1860-tallet ble det gjenværende av utstyr kjøpt opp av Johan Lauritz Sundt og en ny fabrikk ble bygget på Markerud i Nittedal. Her var det full produksjon frem til 1875

## FYRSTIKKALLEEN SKOLE

Fyrstikkalleen skole, også kjent som «F21», er en kombinert ungdoms- og videregående skole beliggende på Fyrstikktorget på Helsefyr i Oslo (Fig.5). Skolen ble etablert i august 2010. Prosjektet er et transformasjonsprosjekt der skolen er integrert i lokalene til Nitedal Tændstikkfabrik, en gammel fyrstikkfabrikk (Fig. 6). Deler av industrianlegget er bevart og restaurert, og noe er revet og erstattet med nytt (Fig. 7).

F21 er et prosjekt drevet av Undervisningsbygg Oslo KF. Arkitekt og prosjektør for prosjektet var Arkitektkontoret GASA. LINK landskap har vært landskapsarkitekter. Prosjektet ble påbegynt med en mulighetsstudie i 2004 og videre arbeid ble påbegynt i 2006 med programmering og reguleringsarbeider. Skolen stod ferdig bygget i 2010 og prosjektet i sin helhet stod ferdig i 2012.



Fig. 5. Prosjektets beliggenhet på Helsefyr. Foto: Google maps/Vibecke Yrstad



Fig. 6. Kulturminneverdier på prosjektområdet og nærliggende områder. Foto: Byantikvaren i Oslo/Vibecke Yrstad



Fig. 7. Situasjonsplan ny og eksisterende bebyggelse. Foto: GASA arkitekter



Fig. 8. Nitedals tændstikfabrik ca. 1935-1950. Foto: Norsk Teknisk Museum



Fig. 9. Nitedals Tændstikfabrik. Vinter 1937. Foto: Norsk teknisk museum

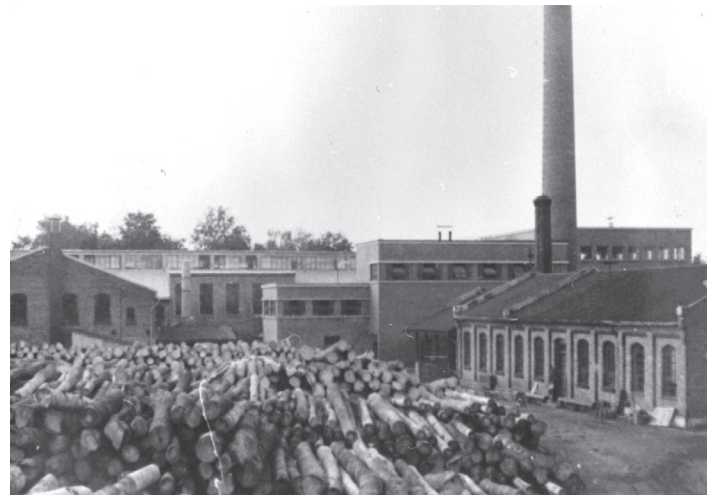


Fig. 10. Fabrikkens fra nord, høsten 1935. Foto: Norsk teknisk museum

da man så seg nødt til å flytte nærmere jernbanen og markedet i Christiania. Produksjonen ble derfor gradvis overført til Grønvold (Fig. 8, 9 og 10). I 1927 ble Bryn-Halden Tændstikfabrik ble slått sammen med Nitedal Tændstikfabrik til Bryn-Halden & Nitedal tændstikkefabrik A/S. Fyrstikkfabrikken på Grønvold var i drift frem til 1932. (Wetting, 1968: 152-155 og 222-231; Nesse, 2017)

Fyrstikkfabrikken på Grønvold hadde stor innvirkning på utviklingen av området. Med den økte arbeidsinnvandringen så man seg nødt til å bygge boliger til arbeiderene. Det ble derfor bygget flere boliger langs Grenseveien. I tillegg tok man i bruk Grønvold Gård som arbeiderboliger for fabrikkarbeiderne. (Wetting, 1968: 222-231; Nesse, 2017) Den kulturhistoriske verdien ligger nettopp i den betydningen fyrstikkfabrikken har hatt for Oslo og området på Helsefyr.

Både gårdsanlegget og alle byggene som har vært tilknyttet fabrikkvirksomheten på Helsfyr er ført som bevaringsverdige bygg og anlegg på Byantikvarens gule liste. De eldste fabrikkbygningene er fra 1907, med tilbygg og påbygg fra 1930-tallet og senere. Andre bevarte bygg fra fabrikkvirksomheten er en del industribygg oppført på slutten av 1800-tallet, ombygget på 1980-tallet, rundt Fyrstikktorget. (Plan- og bygningsetaten, 2018)

### **5.1.2. PLANPROSESS**

Den opprinnelige planen for tomten var å bygge boliger i de gamle fyrstikkfabrikk-lokalene. Tidligere eier søkte derfor om omregulering til boliger hvilket ville innebære riving av den gamle fyrstikkfabrikken. Dette forslaget ble avslått i 2004 da Riksantikvaren stilte seg negative til rivingen av de verneverdige bygningene og tomten ble lagt ut for salg. Undervisningsbygg kjøpte tomten i 2006 da det, basert på en mulighetsstudie laget av GASA arkitekter, ble klart at det ville være mulig å transformere fabrikk til en skole.

GASA arkitekter ble engasjert som arkitekt allerede fra start og var med på hele prosjekteringsfasen fra mulighetsstudie til ferdig bebyggelse. En mulighetsstudie ble gjort av GASA i 2005 med påfølgende planinitiativ og prosessavklaring samme år.

Prosjektet består av 5000m<sup>2</sup> historisk bebyggelse og 10.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. De historiske bygningsstrukturene som stod på Byantikvarens gule liste har blitt rehabilitert og bevart mens mye av bygningsstrukturen fra 60-tallet har blitt revet. Vurderingene av hvilke bygg som kunne og skulle bevares har blitt gjort i tett dialog med Byantikvaren.

Et viktig premiss i utviklingen av prosjektet har vært fokuset på samspillet mellom eksisterende og ny bebyggelse, både når det gjelder formspråk, stedstilpasning og håndtering, samt gjenbruk av materialer.

### **5.1.3 DIALOG OG SAMHANDLING**

På bakgrunn av de kulturminneverdiene som lå på området søkte Undervisningsbygg og GASA tidlig en dialog med Byantikvaren. Tema for dialogene var kartlegging av hvilke bygninger som skulle beholdes og hvilke som skulle rives, samt egnetheten av bygningene der den fremtidige bruken var skole.

Videre var aktørene i dialog med tanke på stedstilpasning og hensyn til det

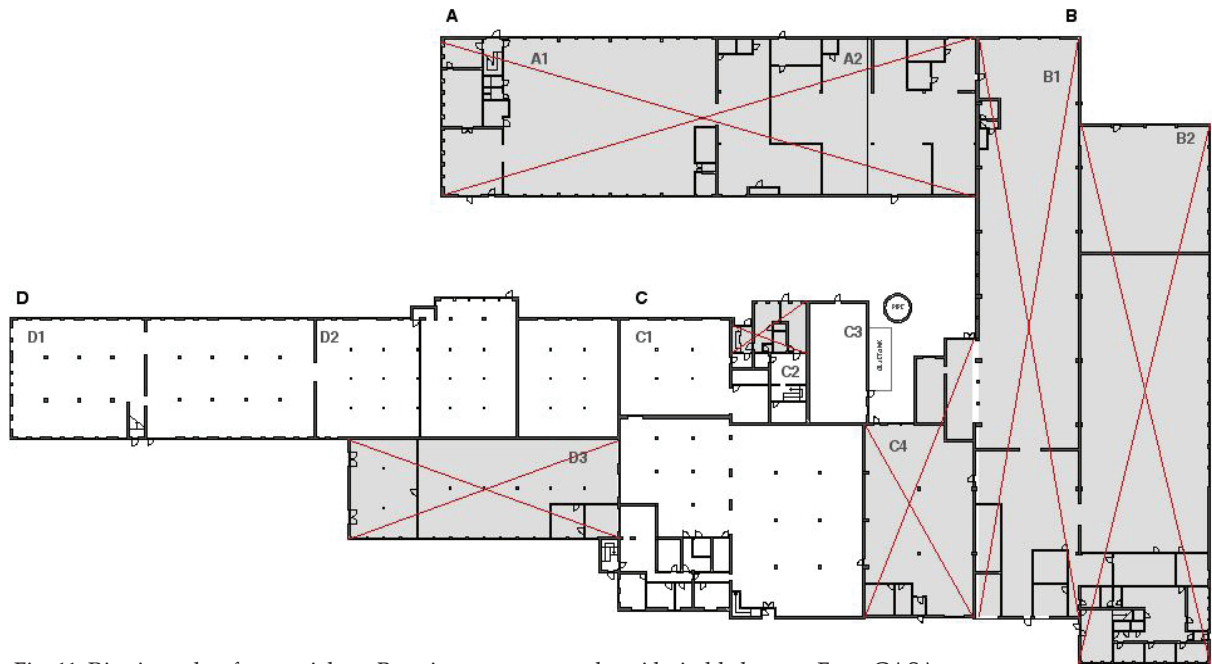


Fig. 11. Rivningsplan for prosjektet. Bygningsmassen markert i hvitt ble bevart. Foto: GASA

historiske bygningsmiljøet. Samtalene dreide seg da om volum og struktur og til en viss grad uttrykket til det nye som skulle bygges. I de innledende rundene var ønsket å bevare og bruke så mye av den historiske bygningsmassen som mulig, hvilket inkluderte buehallen fra 1955. Det kom etter hvert frem, etter byggtekniske undersøkelser, at bygningen måtte rives (Fig. 11). En avgjørelse Byantikvaren etter noen samtaler hadde forståelse for. (Plan- og bygningsetaten, 2018)

Utfordringer man møtte på i prosessen var hvordan man kunne gjenbruke de gamle byggene som moderne skolebygg med en ny krav til teknisk standard. Skolean-

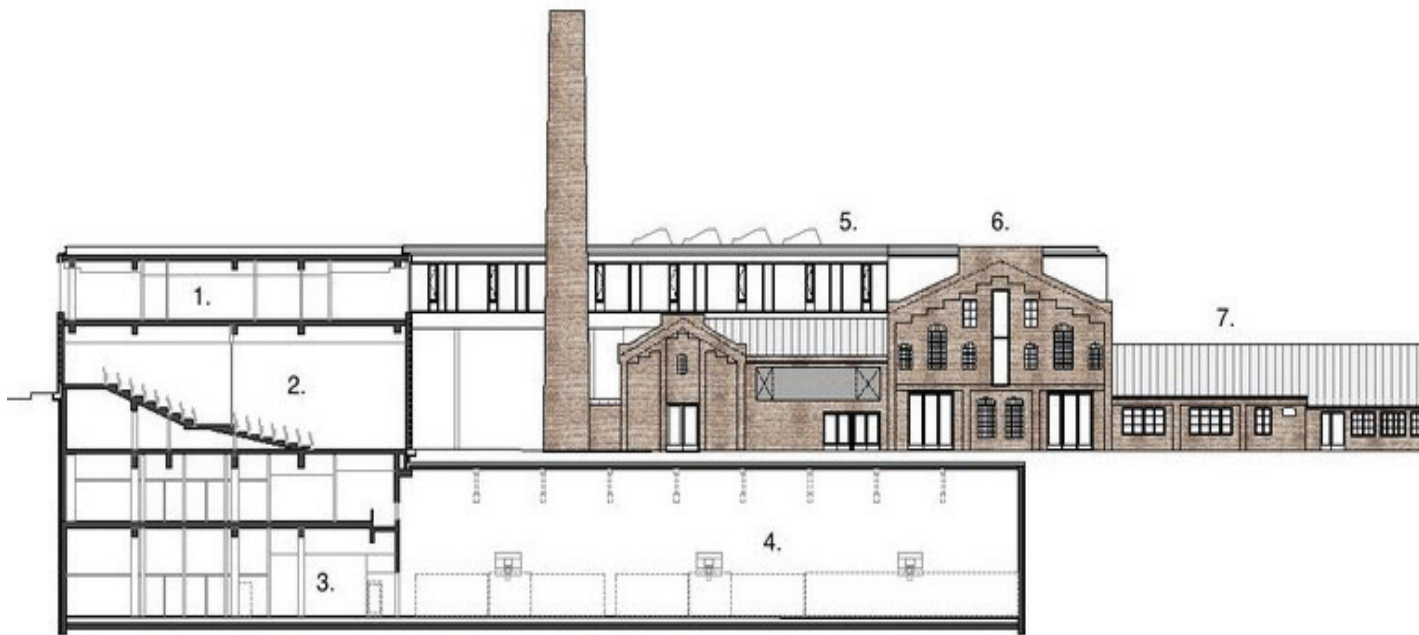


Fig. 12. Tverrsnitt av prosjektet med ny og eksisterende bebyggelse. Foto: GASA



legget var fra Undervisningsbygg sin side ønsket bygget som en moderne og fremtidsrettet skole for barn i alderen 12-18år. Utomhusområdet ble planlagt med ulike aktiviteter og soner tilpasset ulike årstrinn (Fig. 12 og 13). I løpet av prosjektprosessen ble det lagt inn et premiss om bygging av en barnehage på området.

Videre var det utfordringer knyttet til hvordan den nye arkitekturen skulle henge sammen med den eldre bygningsmassen. Dialogene og vurderingen som ble gjort har resultert i at to av de eldre bygningene ble revet, men utover dette er alt totalrehabilitert eller bygget opp igjen på gammel måte. Et ønske om å skille men samtidig samle de gamle og de nye bygningenes arkitektoniske karakter resulterte i at det nye bygget har en annen fasade enn de gamle teglsteinsbyggene. Et nybygg på tre etasjer forbinder de eldre fabrikkbygningene med det nye gjennom et overbygg.

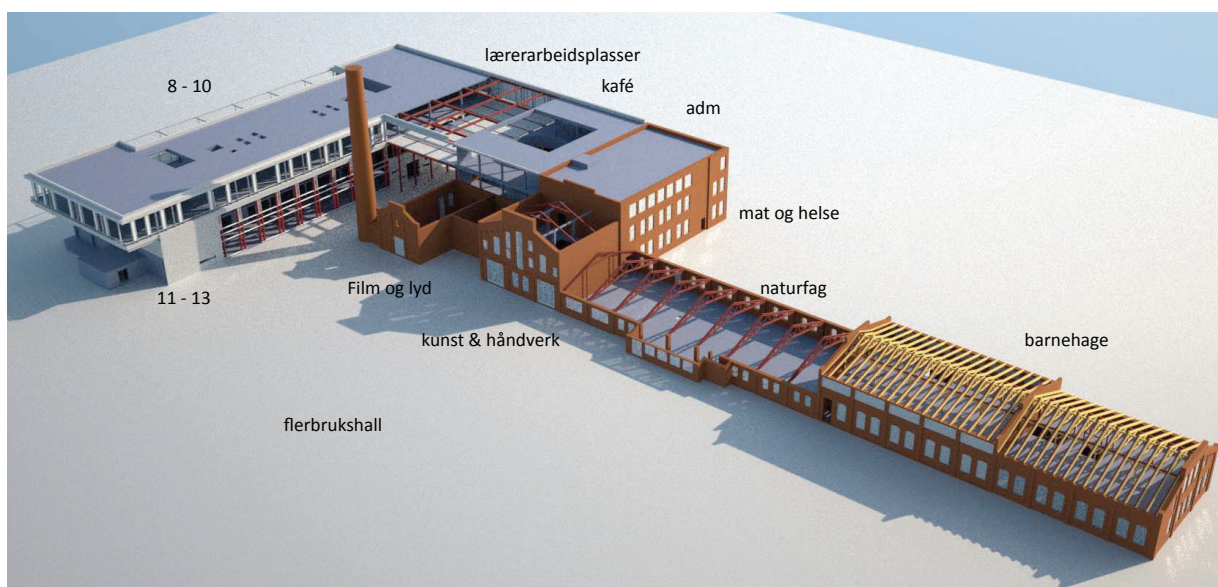
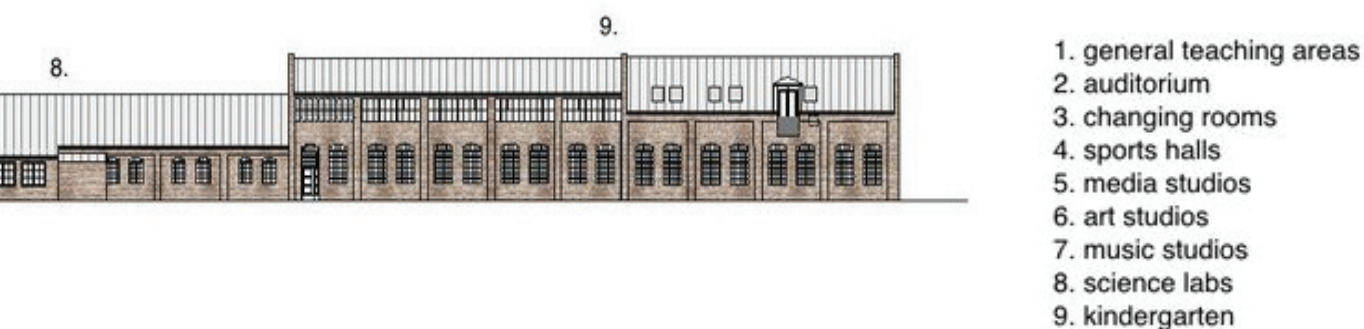


Fig. 13. Prosjektplan med oversikt over romindeling. Foto: GASA



#### 5.1.4. RESULTAT AV UTVIKLINGEN

På bakgrunn av samtaler med Byantikvaren og GASA kommer det frem at den tette samhandlingen og dialogen som har vært ført gjennom hele prosjektfasen har vært vellykket og at alle parter er svært fornøyd med resultatet av transformasjonen (Fig. 14, 15 og 16).

Spesielt nevnes det fra Byantikvaren det positive ved å ha en gjennomgående kontinuitet i prosessen hvor mye ble forprosjektert i forbindelse med reguleringsplanen. Ved å benytte seg av denne fremgangsmåten ble plan- og byggesak integrert på en god måte hvilket gav den nødvendige forutsigbarheten for fremdriften i prosjektet.



Fig. 14. Fyrstikkalléen skole ferdig prosjektert. Foto: GASA



Fig. 15. Fyrstikkalléen skole ved prosjektslutt. Her sett fra skolegården. Foto: GASA



Fig. 16. Innvendige endringer i den historiske bygningsmassen. Foto: GASA

## HOLLENDERKVARTALET

Hollenderkvartalet er et større område ved Grønlandsleiret i bydelen Gamle Oslo. Kvartalet avgrenses av Hollendergata mot vest og Schweigaardsgate mot sør. Ved Grønlandsleiret er Hollenderkvartalet avgrenset av Botsparken, Botsfengselet og Politihuset (Fig. 17).

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo utarbeidet i 2004 en reguleringsplan for kvartalet med den hensikt å oppgradere området i tråd med kommunale og statlige prinsipper om kompakt byutvikling. Det var ønsket å "kombinere nye boliger med en sammensatt og variert bebyggelse med historiske spor" (Plan- og bygningsetaten, 2018).

Reguleringsplanen ble vedtatt av Byrådet i Oslo i september 2012. Reguleringsplanen la opp til ny bebyggelse på en samlet utnyttelsesgrad på 284% BRA med et felles grøntareal i midten (Fig. 19). Bygningshøyden ble satt til maks 6 etasjer pluss en inntrukket 7.etasje.



Fig. 17. Prosjektets beliggenhet på Grønland. Foto: Google Maps/Vibecke Yrstad

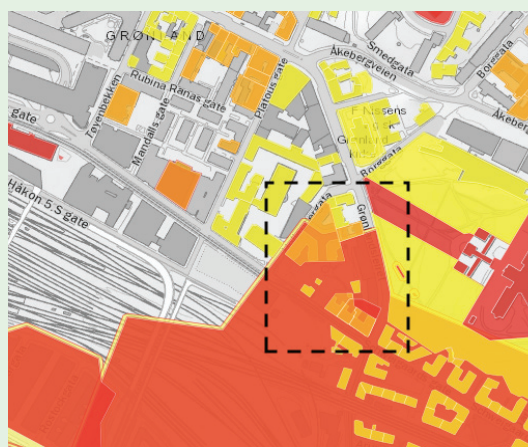


Fig. 18. Kulturminneverdier på prosjektområdet og på nærliggende områder. Foto: Byantikvaren i Oslo/Vibecke Yrstad

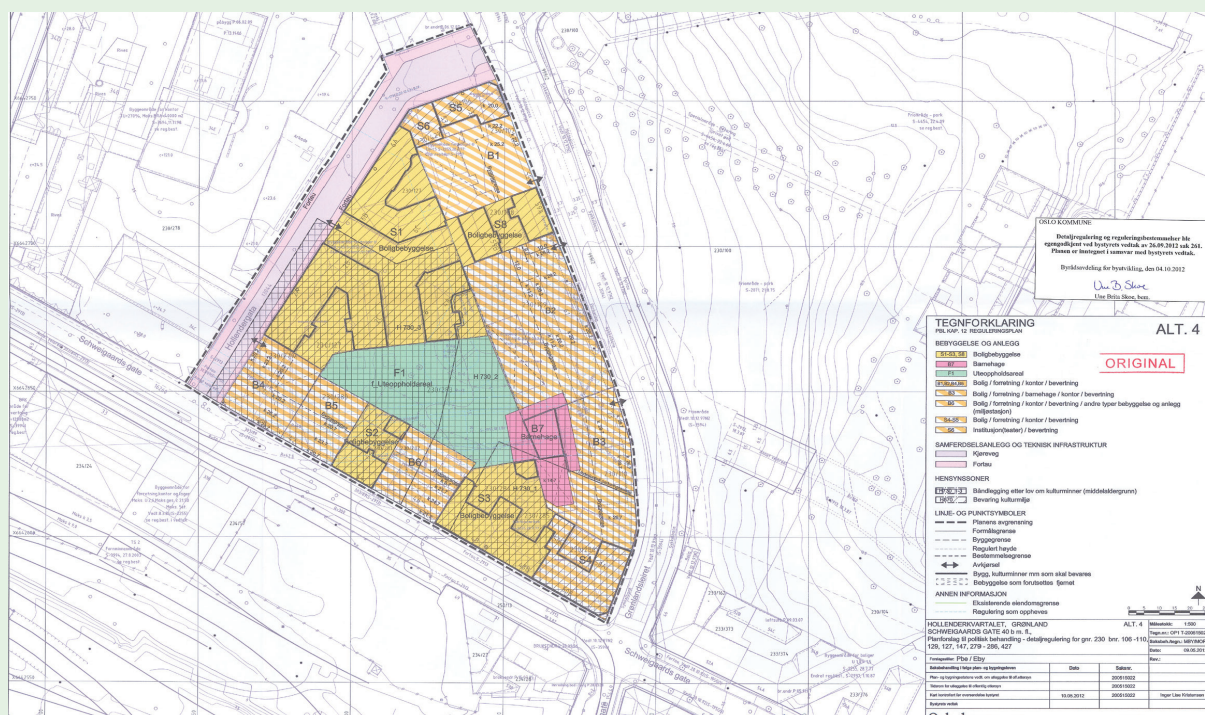


Fig. 19. Reguleringsplan for Hollenderkvartalet. Vedtatt av Bystyret 2012. Foto: Plan- og bygningsetaten

## 5.2 HOLLENDERKVARTALET

### 5.2.1. HISTORIKK OG KULTURHISTORISK VERDI

Hollenderkvartalet har en sterk tilknytning til Oslos middelalderby da området befinner seg på deler av middelalderbyen. Arkeologiske utgravninger i området har vist at Schweigaardsgate 50, en leiegård fra slutten av 1880-årene, står over Nonneseter kloster. Samtidig er området en del av den tidlige byutviklingen på 1700- og 1800-tallet med flere godt bevarte murgårder fra slutten av 1800-tallet. På bakgrunn av dette er det flere hensynssoner og bestemmelser i gjeldende plan for området. Murgårdene er angitt til hensynssone bevaring og nærheten til middelalderbyen kommer med bestemmelser som skal sikre at automatisk fredede kulturminner under grunnen skal bli ivaretatt. Samtidig ligger det føringer, gjennom bestemmelser til gjeldende plan (§3.1.6), for tilpasning til eksisterende bebyggelse.

På bakgrunn av flere ulike faktorer har Hollenderkvartalet lenge vært et kvartal med mange ledige tomter. I 1899 opplevde Kristiania et byggekrakk som resulterte i at mange leiegårder ble stående med frie endevegger der det var tiltenkt tette kvartaler. I tillegg til byggekrakket har området vært igjennom sanering(er) og en del branner som har resultert i at noe av den eldre bebyggelsen har blitt borte. De ledige tomtene og kvartalets sentrale beliggenhet har lenge vært en gylden mulighet for fortetting av Oslos sentrale strøk, hvilket er i tråd med de politiske og kommunale ønske om en kompakt og bærekraftig byutvikling.



Fig. 20. Grønlandsleiret sett fra Botsparken ca. 1935. Foto: Ruth Raabe/Oslo Museum

I tillegg til de kulturhistoriske verdiene som følger av murgårdsbyen og middelalderbyen har området også en kulturhistorisk verdi knyttet til den tidligere bruken av området – som speiles i dagens kvartals- og gatenavn. Navnet Hollenderkvartalet og Hollendergata refererer til handelen med hollendere i det gamle Oslo. Grønlandsleiret (Fig. 20) viser til det gamle "leret", den gamle vei-forbindelsen, mellom Christiania og Oslo (Gamlebyen) – en veiforbindelse fra før byutvidelsen i 1857. (Tvedt, 2010)

Det er summen av de arkitektoniske, arkeologiske og historiske forbindelsene som skaper den kulturhistoriske verdien i området. Å ta vare på historien og forståelsen for historien i dette området må sies å være det viktigste utgangspunktet for bevaring av disse elementene i nyutviklingen av området.

### **5.2.2. PLANPROSESS**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo fikk i 2005 utarbeidet en mulighetsstudie for kvartalet av LPO- arkitekter. Hensikten var å oppgradere området i tråd med kommunale og statlige prinsipper om kompakt byutvikling. Det var ønsket å "kombinere nye boliger med en sammensatt og variert bebyggelse med historiske spor". (Plan- og bygningsetaten, 2018).

Bakgrunnen for at EBY var initiativtaker og prosjektleder var at Oslo kommune hadde flere eiendommer i kvartalet. Videre var det et ønske om å få til en helhetlig løsning for området, i sjiktet mellom bevaring og økonomisk gjennomførbarhet, som var utgangspunktet for utarbeidelsen av mulighetsstudien. (Plan- og bygningsetaten, 2018)

LPO utarbeidet tre alternativer (se fig. 21,22 og 23) for utviklingen av området der det ble utforsket på ulike løsninger for utnyttelsesgrad gjennom nybygg og bevaring av den historiske murbyen. Det endelige forslaget skulle "fremme gode, miljøvennlige boliger og byrom med høy arkitektonisk kvalitet og et godt bomiljø for ulike befolkningsgrupper samtidig som de kulturhistoriske verdiene i kvartalet blir ivaretatt" (Plan- og bygningsetaten, 2018 - LPO 2005). Den helhetlige planen for kvartalet ble senere overtatt av Arkitektskap i 2006. (Samtaler med Arkitektskap)

Det å lage en felles plan for området viste seg å være utfordrende med tanke på de kulturminnene som var på området, både den historiske murby-arkitekturen og fornminnene under grunnen. Byantikvaren ønsket at hele område skulle underlegges en hensynssone bevaring for på den måten å få bedre kontroll på hvordan og hva som kunne bli bygget ved siden av den eldre bebyggelsen.



Fig. 21. LPO arkitekters alternativ 1. Dette alternativet er det som legger frem mest mulig bevaring. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten

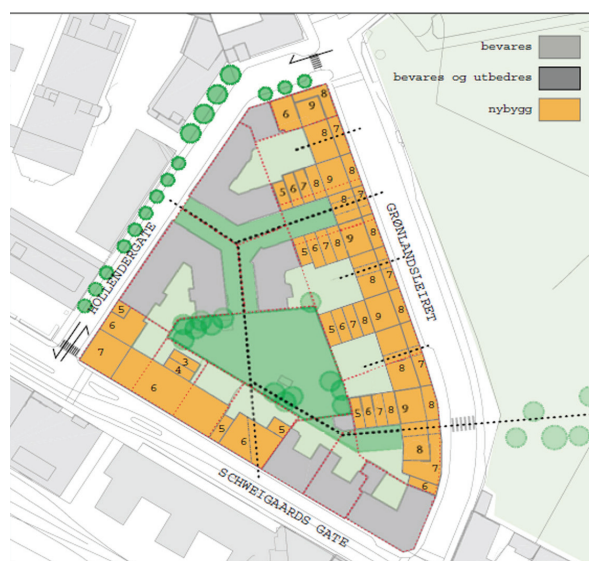


Fig. 22. Alternativ 2 viser en mer omfattende utvikling der flere av de historiske byggene er vurdert fjernet. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten



Fig. 23. Alternativ 3 er et alternativ i mellom de to første der det legges opp til et kompromiss mellom nybygg og vern. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten

Utfordringene lå dermed ved graden av bevaring mot omfanget av utnyttelsesgraden for de nye prosjektene på området. Bevaringen av alle kulturminner som ble ansett å ha en spesiell verneverdi la derimot begrensninger for utnyttelsen av området.

Uenigheten som oppstod mellom EBY og BYA på bakgrunn av bevaring versus utnyttelsesgrad førte til at de to aktørene valgte to ulike planskisser, utarbeidet i samarbeid med Arkitektskap, da mulighetsstudien ble sendt til høring hos kommunale etater. EBYs planskisse hadde utgangspunkt i LPOs alternativ 3 (fig. 24) og BYAs planskisse hadde utgangspunkt i LPOs alternativ 1 (fig. 25). PBE benyttet i



Fig. 24. Alternativ 1 - EBYs forslag - legger opp til nybygg med en omsluttende kvartalsstruktur med noe bevaring av verneverdig bebyggelse. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten



Fig. 25. Alternativ 2 - BYAs forslag - legger opp til bevaring av alle bygningene som har blitt vurdert verneverdige. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten



Fig. 26. Alternativ 3 - PBEs forslag - er et mellomalternativ mellom EBY og BYAs alternativer. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten



Fig. 27. Planmias forslag var et alternativt innspill i planprosessen basert på et ønske om åpne Hovinbekken. Foto: Arne Sødal/Plan- og bygningsetaten



likhet med EBY alternativ 3 som utgangspunkt for det videre arbeidet (fig. 26). (Plan- og bygningsetaten, 2018)

Den første mulighetsstudien la opp til for høy utnyttelse av %BRA, hvilket gav forhåpninger og forventninger fra de ulike utviklerne og eierne – da arkitektskap kom inn i bildet og reguleringsplanen var ferdig utviklet var det ikke mulig å bygge like store volumer som først antatt. (Samtaler med BYA og Arkitektskap)

I 2008 ble det utført en “plansmie” i regi av Gamlebyen beboerforening der sivilarkitekt Arne Sødal og juridisk rådgiver Audun Engh var innleid som konsulenter. Den fastlåste situasjonen mellom EBY og BYA var utgangspunktet for initiativet hvor beboere og andre interessenter ønsket å finne en alternativ løsning. Et samarbeid med BYA var ønsket, men de hadde hverken tid eller anledning til å delta. (Plan- og bygningsetaten, 2018) Alternativet som ble sendt inn (fig. 27) er i stor grad basert på BYAs alternativ men med et innspill om å åpne Hovinbekken.

På bakgrunn av de ulike forventningene og målsetningene tok planprosessen 5 år å gjennomføre. Og reguleringsplanen ble først vedtatt av Byrådet i Oslo i september 2012. Den vedtatte reguleringsplanen la opp til ny bebyggelse med en samlet utnyttelsesgrad på 284% BRA med et felles grøntareal i midten. Bygningshøyden ble satt til maks 6 etasjer pluss en inntrukket 7. etasje. (Plan- og bygningsetaten, 2018)

Reguleringsplanen som ble utarbeidet var som nevnt tiltenkt å bidra til en helhetlig utvikling av området på en slik måte at hensyn til kulturminneverdier ble ivare tatt samtidig som man fikk til en god utnyttelse av området. Men selv om det ble utarbeidet en felles reguleringsplan for området er de ulike tomtene utviklet uavhengig av hverandre. Dette grunnet områdets kompliserte eiendomsstruktur der det var fire eiere av utbyggingstomter i kvartalet. Dette gav utfordringer for hvordan kulturminneverdiene ble tatt hensyn til da søknader om dispensasjon fra reguleringsplanene gav utbyggerne andre muligheter og gjorde samarbeidet med BYA vanskeligere (Samtaler med BYA).

### **5.2.3 UTVIKLINGEN AV DE ENKELTE PROSJEKTENE**

To av utbyggingsprosjektene står ferdig, et er under bygging men vil stå ferdig i det denne oppgaven leveres inn, og den siste er i prosess. De fire utbyggerne er henholdsvis Pecunia - Grønlandsleiret 61 ANS, Grønlandsleiret 73 eiendom, Bane Nor og eiendomsutvikleren Bonum. Bane Nors prosjekt “Hollenderkvartalet” vil stå ferdig i løpet av sommeren 2018. Bonums tomt, Grønlandsleiret 55, er i

oppstartsfasen med innsendt planforslag. Dette prosjektet vil ikke bli omtalt i oppgaven ettersom det er et prosjekt som fremdeles er i prosess og situasjonen er uklar.

### Grønlandsleiret 73

Utviklingen av Grønlandsleiret 73 (fig. 28) har blitt gjort av Logg Arkitekter for Grønlandsleiret 73 eiendom (som er et selskap opprettet av flere grunneiere). Igjennom hele prosjektfasen har Logg Arkitekter vært prosjekterende.

Bygget er et syvetasjes leilighetskompleks med næringslokaler på bakkeplan. På bakgrunn av de kulturminneverdiene som finnes i grunnen står halvparten av bygget på fast grunn og den resterende halvparten står på fire søyler som er pelet ned til fjell. Pelene berører en nonnegravplass i det området klosteret befant seg – hvilket krevde bistand fra NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) i arbeidet.

Oppstart av prosjektet var i 2013 med innsending av rammetillatelse. På bakgrunn av tomtens beliggenhet, på automatisk fredet bygrunn fra middelalderen, var man avhengig av tillatelse fra Riksantikvaren før igangsettelsestillatelse kunne gis. Prosjektet fikk innvilget rammetillatelse i juni 2013, men fikk først igangsettelsestillatelse i desember 2016. Prosjektet stod ferdig i 2017.



Fig. 28. Grønlandsleiret 73. Foto: Bygg.no



Fig. 29. Grønlandsleiret 73 møter Grønlandsleiret 61. Foto: Vibecke Yrstad

## Grønlandsleiret 61

Grønlandsleiret 61 (fig. 29) har blitt prosjektert av Pilot Arkitekter på vegne av Grønlandsleiret 61 ANS/Pecunia AS. Søknad om rammetillatelse ble sendt inn i juni 2013. Igangsettelsestillatelse i fem ledd, der siste fase ble realisert i november 2014. Prosjektet stod ferdig i 2015.

Det var også i dette prosjektet en mulighet for at det lå rester etter Nonneseter kloster i grunnen, slik det gjorde i Grønlandsleiret 73, det ble gjort undersøkelser men ingen arkeologiske spor ble funnet i dette området.

Boligprosjektet består av 57 leiligheter over syv etasjer og en inntrukket åttende etasje.





Fig. 30. Prosjektet "Hollenderkvartalet" består av flere infillprosjekter inntill den eldre murbybebyggelsen.  
Foto: Vibecke Yrstad

### Schweigaardsgate 40-46

Prosjektet "Hollenderkvartalet" i Schweigaards gate 40, 42 og 46 (fig. 30) utvikles av Bane Nor. Prosjekterende for utviklingen har vært 4B Arkitekter. Dette er et av de siste prosjektene som har blitt realisert i kvartalet og stod først ferdig sommeren 2018.

Den nye bebyggelsen er bygget som infillprosjekter inntil eldre murgårder og kompletterer kvartalsstrukturen på området. Boligkomplekset består av to bygg med 62 leiligheter fordelt over 6-8 etasjer.

#### **5.2.4 DIALOG OG SAMHANDLING**

Størrelsen og kompleksiteten på kvartalet krevde at det ble utarbeidet en helhetlig områdeplan. Planarbeidet ble igangsatt og drevet frem av EBY som fremdriver. EBY ønsker å få klarhet i hvilke muligheter det er for utvikling på området og det blir laget flere mulighetsstudier. Det blir opprettet en dialog med Byantikvar, PBE, Arkitektskap og grunneiere i kvartalet. Tema for dialogene var hvor høy utnyttelse det var mulig å få inn på området samtidig som det var et ønske om at de kulturhistoriske verdiene skulle bli ivaretatt. Hvordan man på best mulig måte kunne gjøre dette på var derimot preget av stor uenighet hvilket resulterte i at Byantikvaren, PBE og Byrådet hver seg la frem et alternativt forslag.

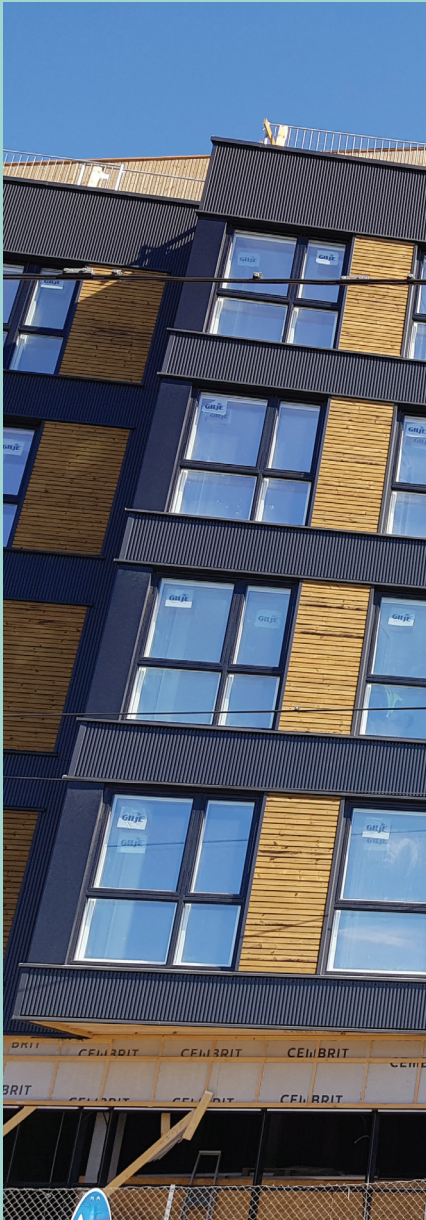
Planprosessen og den dialogen som var førende på dette tidspunktet beskrives av flere som ustrukturert, uforutsigbar og preget av mangel på kunnskap og mangel på deling av kompetanse. Det har blitt stilt spørsmål til EBYs roller i prosjektet; som planlegger og meklingspart i tillegg til å være en av grunneierne. Resulterte dette i at områdeplanen i større grad la vekt på utbyggings og fortettingspotensialet fremfor en byutvikling som ivaretar både utviklingspotensialet og de kulturelle verdiene.

Samhandlingen og dialogen som ble opprettet i forbindelse med planprosessen ble ikke videreført i neste fase med de ulike byggesaksprosessene. Dette har av Byantikvaren blitt fremhevet som spesielt ugunstig da deres rolle ble redusert til høringsinstans. Aktørene i de ulike prosjektene arbeidet ut i fra den reguleringsplanen som ble laget i første runde men søkte ofte om dispensasjon fra denne med tanke på byggehøyder og volum.

#### **5.2.5. RESULTAT AV UTVIKLINGEN**

Basert på de undersøkelsene som er gjort og de samtalene som er utført fremgår det at dette har vært en svært komplisert og til tider uforutsigbar planprosess. Dette har først og fremst hold i svært ulike interesser for hvor stor utnyttelsen i kvartalet burde være, urealistiske forventninger som fremkom med den første mulighetsstudien, og hvordan det skulle bebygges med tanke på den historiske bygningsstrukturen.

Samtidig fremheves det fra Byantikvaren at prosessens todeling, med en helhetlig planlegging gjennom en planprosess og en oppdeling av enkeltstående byggesaksprosess, har ført til en nedprioritering av stedstilpasningen til de eldre bygningsmassene. Byantikvaren anser derfor dette som et prosjekt som, med tanke på hensyn og tilpasning til kulturminneverdier, er mindre vellykket. Dette beror på en oppfatning av at man kunne jobbet ytterligere med stedstilpasning i prosjektene for å bevare områdets helhetlige kulturmiljø.



## **6. ANALYSE**

6.1. Verdimotsetninger i skillet mellom utvikling og vern

6.2 Diskurs i teori og praksis

6.3 Sammendrag

## 6. ANALYSE OG DRØFTING

Resultatet av forskningsmaterialet som har vært hentet inn i løpet av arbeidet med denne masteroppgaven ble presentert i foregående kapittel. Materialet viser at de to prosjektene har hatt to ulike utgangspunkt med tanke på kompleksitet av hvert enkelt prosjektet og har dermed hatt to ulike forløp i planprosess og byggesaksprosess. Selv om dette begge er case som baseres på utbygging av områder med spesielle kulturminneverdier er det flere faktorer som er utslagsgivende for hvilket resultat som oppnås.

Utgangspunktet for denne masteroppgaven har vært å undersøke hvordan kulturminneverdier har vært tatt hensyn til i den prosjektbaserte byutviklingen. Hva er det som er årsaken til at noen prosjekter blir spesielt vellykket og andre ikke? I dette kapitlet ønsker jeg å se videre på hva disse oppdagelsene har å si for bevaringen av kulturminneverdier i en prosjektbasert byutvikling. Ved å sammenligne disse prosjektene vil jeg kunne oppdage likheter og ulikheter i måten man jobber med kulturminneverdier i byutviklingen på og på den måten komme med anbefalinger til hvordan dette bør gjøres.

### 6.1 VERDIMOTSETNINGER I SKILLET MELLOM UTVIKLING OG VERN

I teorien leste vi hvordan kulturminneforvaltningen og byutviklingen, på hver sin kant men også påvirket av hverandre, har utviklet seg over tid basert på samtidens politiske tanker og prinsipper. Dagens byutvikling kan sies å være et resultat av denne utviklingen og beskrives i stor grad som markedsstyrt og prosjektbasert der markedsaktørene styrer byutviklingen prosjekt for prosjekt. (Børrud og Røsnes, 2016)

Samtidig er dagens byutvikling fundamentert i politiske og ideologiske prinsipper om bærekraftighet og ønsket om å skape et levedyktig samfunn også for fremtidige generasjoner. Det er i dag en felles forståelse for at den beste måten å bygge et bærekraftig bysamfunn på er gjennom en kompakt utvikling der tidligere industriområder transformeres og der sentrumsområder og områder i nærheten av kollektivknutepunkt fortettes og utbygges. Utfordringen, som



nevnt, med denne måten å bygge fremtidens by på er at den setter fortidens by og kulturhistoriske verdier i spill. Utfordringen knyttet til utviklingen av en by som allerede er bygget handler først og fremst om hvordan man kan og bør ta hensyn til de kulturhistoriske verdiene som finnes på utviklingsområder. Når utviklingen så stort sett skjer prosjekt for prosjekt av markedsaktører som har en annen forståelse av hvilke faktorer og verdier som er viktige for byutviklingen, enn det for eksempel kulturminneforvaltningen gjør, skaper dette en tydelig diskurs i byutviklingsdebatten.

Elin Børrud legger i artikkelen Kulturarv som ressurs i en fortetningsstrategi (2014) frem at trusselen mot bevaring av den fysiske kulturarven ofte er knyttet til dimensjonen "kulturarv som eiendom". Med dette sikter hun til de økonomiske forpliktelsene knyttet til bevaringen og forvaltningen av bygningsarven. Koblingen mellom økonomi og kulturarv som eiendom henger sammen med markedet og kulturarvens funksjon som "vare". Helt enkelt kan man si at "motivasjonen for å verne følger av motivasjon for å investere" som i stor grad styres av svingninger i markedet og eiendomsutviklernes muligheter for verdistigning (Børrud, 2014: 122). Børrud nevner videre begrepet mulighetsrommet som en avgjørende faktor. Det handler om verdipotensialet på en eiendom og ulike faktorer som kan begrense dette verdipotensialet. Mulighetsrommet styres av hvilke rammer og reguleringer som på et plannivå er regulert på tomten og hvilke markedsmuligheter som finnes basert på tomtens omgivelser. Flere begrensninger innskrenker mulighetsrommet og med det kanskje investeringslysten. (Børrud, 2014: 121-123; Børrud og Røsnes, 2016: 109-120; Larkham, 1996: 16)

Ettersom vernestrategier kan begrense utnyttelsen og dermed mulighetsrommet for en eiendom kan dette anses som en reel trussel mot bevaringen av kulturhistoriske verdier. Dette er spesielt tydelig i dagens byutvikling hvor det politiske grunnlaget for by- og samfunnsutviklingen er basert på kompakt byutvikling og et sterkt ønske om fortetting i den eksisterende bystrukturen. Hvilke verdier og incentiver, utvikling eller vern, som vinner frem er således basert på avveiningen av økonomisk og kulturell verdi. (Børrud, 2014: 128; Børrud og Røsnes, 2016: 109-120) Samtidig er det en avveining av hvilke deler av kulturarven som bør bevares og på hvilket grunnlag dette er tatt. (Larkham, 1996: 16)

## 6.2 DISKURS I TEORI OG PRAKSIS

I følge Peter J. Larkham (1996) må en by nødvendigvis utvikle seg for å kunne svare til nåtiden og fremtidens samfunnsbehov og at dette fordrer endringer av den historiske bystrukturen. Dilemmaet, hevder han, er at de ulike aktørene involvert i endringsprosessene i en byutvikling forstår og vurderer hvordan en by eller et sted skal endres på ulike måter. Samtidig ser han at endringsaktørene, grunneierne, eiendomsutviklerne og arkitektene, som fysisk er med på å forme byen har en annen motivasjon for den endringen som skal gjøres enn de som er indirekte involvert. Han sikter her til de parter som blir berørt av utviklings-tiltaket og som har uttalelsesrett, nemlig naboer, lokalbefolkningen og interesseorganisasjoner. Endringsaktørene har dermed en større fysisk rolle i hvordan kulturarven ivaretas enn de som er indirekte involvert og kun kan fremme kunnskap og kompetanse via faglige innspill og uttalelser. Det Larkham mener er avgjørende for hvordan man velger ut hva som vernes og hvordan nytt og gammelt henger sammen er hvordan de ulike aktørene samhandler. (Larkham, 1996: 4-5 og 16-19)

En god dialog vil være med å bidra til en bedre planprosess. Om en god planprosess vil føre til et bedre resultat er kanskje ikke nødvendigvis riktig. Det avgjørende er om man benytter seg av den gode dialogen og samarbeider om de ulike delmålene og målene som er fastsatt for prosjektet. Aberet er om de ulike aktørene kan ta beslutninger i samarbeid med hverandre og ikke på tross av hverandres ulike ønsker for prosjektresultatet. Det er selve "innholdet og fokuset" i dialogen og samhandlingen som er avgjørende for planprosessen og det prosjektet som utvikles. (Børrud og Røsnes, 2016: 19)

I mine samtaler med de ulike aktørene er det flere likheter i tankegangen for hvilke prinsipper og retningslinjer som bør ligge til grunn for en god dialog og en god prosess. Det pekes samtidig på mange av de samme utfordringene og problemene som kan være til hinder for nettopp den gode dialogen hvilket igjen vil kunne føre til en vanskelig prosess. Det er diskusjonen om hvilke verdier og målsetninger som bør ligge til grunn for utviklingen, og som bør være det styrende med tanke på prosjektresultat, som oftest er til hinder for en god prosess og et godt resultat.

På hvilken måte er det de ulike aktørene har opplevd dette vanskelig? Ved å gå tilbake til samtalen med Byantikvaren er det et sett med faktorer som har vært avgjørende for at de to prosjektene har opplevdes ulikt. Utgangspunktet for at F21 opplevdes som et vellykket prosjekt (fig. 31), både med tanke på gjennomføring og resultat, var den tette dialogen Byantikvaren hadde med Undervisningsbygg og GASA arkitekter. Her ble Byantikvaren, på bakgrunn av de kulturminneverdiene som var på området, kontaktet tidlig for å skape en kontinuitet og forutsig-

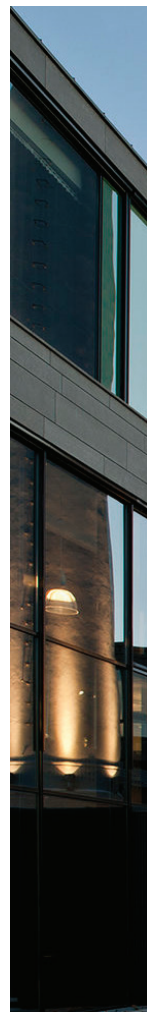




Fig. 31. Transformasjonen av F21 anses som et vellykket prosjekt der hensynet til verneverdiene har blitt vurdert på en tilfredsstillende måte. . Foto: Vibecke Yrstad

barhet i gjennom hele prosjektgjennomførelsen. Direkte kontakt gjennom fysiske møter og en vedvarende dialog på e-post og telefon bidro til en konstruktiv samhandling i mellom partene.

Dette fikk man ikke til ved utarbeidelsen av reguleringsplanen for Hollenderkvartalet. Selv om Byantikvaren ble kontaktet på et tidlig stadium og dialogmøter ble holdt i oppstarten opplevde Byantikvaren at kontakten og samhandlingen var begrenset. De ønskene og verdiene Byantikvaren mente var viktige å ivareta ble marginalisert og ikke tatt til følge.

Forskjellen mellom de to prosjektene og den samhandlingen som var i mellom de ulike partene kan også ses ved opplevelsen av forutsigbarhet i prosessen. Der aktørene fikk til en god dialog i utviklingen av F21 var opplevelsen av forutsigbarhet høyere enn ved utviklingen av Hollenderkvartalet. Forutsigbarheten ses her i sammenheng med kontinuitet, åpenhet, kompetanse og kunnskap.

Samtidig trekker Byantikvaren frem det politiske spillet som avgjørende for forskjellen av resultatet til de to ulike prosjektene. Det er Byrådet som har siste ord i prosessen og der politiske mål og visjoner om bærekraftighet og kompakt byutvikling går på bekostning av de kulturhistoriske verdiene er det større utfordringer rundt det å få til et samspill mellom byutvikling og bevaring. Dette kan også ses i sammenheng med de politiske verdier som til enhver tid er førende og som også endres basert på hvem det er som sitter med makten.

Ser vi da på hvordan de andre aktørene har opplevd samhandlingen og dialogen får vi et liknende inntrykk. I prosessen med utviklingen av F21 er tilbakemeldingene at dialogen har vært god hele veien. Bakgrunnen for dette er måten utfordringer i prosessen har blitt løst på gjennom oppfølgende samtaler. Et eksempel som nevnes er i de tilfeller hvor man måtte gjøre endringer fra opprinnelig plan da teknisk standard på eksisterende bygg var såpass dårlig at disse ikke kunne bevares. Det vises til at partene har planlagt godt i forkant ved å benytte seg av hverandres kompetanse og kunnskap for å komme frem til et best mulig resultat. Både med tanke på bevaring av kulturminneverdier, stedstilpasning av nytt mot gammelt, samt med tanke på hvordan man har løst problemstillingen med nye tekniske krav i eldre bebyggelse uten at dette har gått på bekostning av verneverdien.

Det pekes videre på at det har vært en fordel for alle parter at de same aktørene har vært deltagende i hele prosessen – fra planprosess til byggesak og ferdigstillelse. Dette gav en flyt og kontinuitet som var viktig for alle parter.

Ved Hollenderkvartalsprosjektet har denne opplevelsen vært annerledes. Hollenderkvartalet har vist seg å være et spesielt komplisert prosjekt med mange grunneiere, berørte naboer, store verne interesser og et område med stort utviklingspotensial. På bakgrunn av en rekke samtaler forstår jeg det slik at disse faktorene har medvirket til en for omfattende og vanskelig prosess der dialogmøter og korrespondanse i regi av EBY har opplevdes rotete og ustrukturert. Det har blant annet blitt rettet kritikk mot EBY's rolle i prosjektet både som eier, planlegger og organisator.

Videre har det blitt pekt på at grunneierne/eiendomsutviklerne og EBY har hatt for høye forventninger til utnyttelsesgrad mot det som i praksis var mulig. Disse forventningene ble skapt i forbindelse med den første mulighetsstudien som ble laget av LPO i 2005. Som en følge av motstridende interesser, uenighet med tanke på mål og resultat resulterte som nevnt i forrige kapittel i flere parallelle planalternativer. Jeg vil påstå at dette er et reelt bevis på at den dialogen som fant sted ikke resulterte i en fruktbar samhandling – der man i motsatt tilfelle kanskje ville kommet frem til en felles plan på tegnebordet.

Basert på de studiene som er gjort av de to valgte caseprosjektene, gjennom saksdokumenter, intervjuer og samtaler, kan det synes som at årsaken til at det ene prosjektet er mer vellykket enn det andre i stor grad beror på den dialogen man har klart, eller ikke klart, å etablere. En medvirkende årsak i tilfellet med Hollenderkvartalet har nok vært områdets kompleksitet og omfang, som muligens ble undervurdert allerede ved oppstart av planarbeidet.

I prosjekter der det er knyttet viktige kulturminneverdier er det ikke nødvendigvis enkelt å skape en god dialog i mellom de ulike aktørene. Det henger ofte sammen med hvordan de ulike aktørene vektlegger de verdiene og det potensialet som ligger i sjiktet mellom bevaring og utvikling. Børrud & Røsnes argumenterer for at det er selve kunnskapen og kompetansen om hvordan ulike omgivelser er utformet på som vil kunne gi en forståelse av hvordan man bør utvikle byen. Det å kunne lese hvordan en by har endret seg gjennom ulike tider ved å studere historiske bygnings- og gatestrukturer, samt tidligere måter å planlegge og forme byer på, vil gi oss en mulighet til å kunne forutsi "virkninger av byutviklingen i fremtiden" (Børrud og Røsnes, 2016: 13). Kunnskap om fortiden vil gi økt kunnskap om fremtiden. Det handler om å forstå bygg og områders funksjon og egenskaper, både med tanke på byens fysiske form men også hvordan mennesker bruker de ulike byggene og områdene. (Børrud og Røsnes, 2016: 11-21)

### **6.3. SAMMENDRAG**

De to prosjektene fremstår som svært ulike med tanke på hvordan prosessen har vært gjennomført men også med tanke på det ferdige resultatet. Der utbyggingen av F21 var et positivt prosjekt, både med tanke på prosess, gjennomføring og resultat, var Hollenderkvartalet et omfattende og komplisert prosjekt hvor prosess, gjennomføring og resultat ikke var like vellykket. Den største årsaken til forskjellen virker å være relatert til hvordan samhandlingen og dialogen i tidligfase har fungert og hjulpet, eller ikke hjulpet, prosjektet fremover.



## **7. KONKLUSJON**

7.1 Forskning og forskningsresultat

7.2 Hvordan skal man ta hensyn til de bebygde verdiene i byutviklingen?

7.2.1 Forslag til samhandlings- og dialogprinsipper for prosjekter der utvikling møter kulturminneverdier

## 7. KONKLUSJON OG ANBEFALING

By- og stedsutviklingen vi ser i dag er et resultat av mange faktorer. En sterk urbanisering setter krav til hvordan byer og steder planlegges og utvikles. Utfordringene i dagens samfunns- og byplanlegging er knyttet til nettopp denne problemstillingen, hvordan planlegge for fremtidens byer og steder på en bærekraftig og samfunnsmessig måte. De nåtidige politiske idealene er tuftet på ideen om den kompakte byen som på mange måter har blitt symbolet for bærekraftig byutvikling. En slik tilnærming til planlegging i by fordrer gjerne utvikling gjennom fortetting, ombygging og transformasjon. I dagens bysamfunn, der endringene i de fysiske omgivelsene skjer fort, skaper dette en del utfordringer med tanke på hvordan vi utvikler i områder som allerede er bygget. I spesielt stor grad er dette en utfordring for dagens kulturminneforvaltning der en økt urbanisering fører til økt press på de kulturmiljøer og kulturminner som er her.

Det at byutviklingen i stor grad er markeds- og prosjektbasert skaper et desto større press på bevaringen og forvaltningen av byenes kulturmiljøer og kulturminner. På bakgrunn av dette systemet kan man si at dagens byutvikling på mange måter er utviklerstyrt ettersom det først bygges når det er en form for økonomisk interesse for et prosjekt. Denne prosjekt for prosjekt utviklingen har ofte vært gjort med liten forståelse for hvordan man bør ta hensyn til kulturminneverdier i byutviklingen. De ulike målsetningene og forventningene til hvordan byen bør utvikles har derfor i mange prosjekter resultert i spenninger mellom utbyggere og antikvariske myndigheter i planleggingsprosessen. Det handler om hvilke avveininger og hensyn som skal prioriteres for fremtiden.

### 7.1. FORSKNING OG FORSKNINGSRESULTAT

Med utgangspunkt i nevnte problematikk har denne masteroppgaven søkt å finne svar på hvorfor byutvikling i områder med kulturminneverdier er så spesielt vanskelig. Ved å ta utgangspunkt i en kontekstuell forståelse av de utfordringer som oppstår i skillet mellom bevaring og utvikling i dagens planlegging ønsket jeg å undersøke følgende problemstillinger:



- 1. Hvordan kan man ta hensyn til kulturminneverdiene på en god måte i en prosjektbasert byutvikling?*
- 2. Hvilke prinsipper og krav til samarbeid bør legges til grunn i prosjekter hvor man skal tilpasse nye prosjekter til eldre bebyggelse?*

Utgangspunktet for disse spørsmålene var et ønske om å finne ut hva det er som skal til for å endre på måten vi kan planlegge og legge til rette for utvikling eller bevaring i områder med kulturminneverdier.

For å få svar på dette valgte jeg å utføre en komparativ casestudie der to byutviklingsprosjekter med spesielle kulturminneverdier ble sammenlignet. De valgte prosjektcasene, Hollenderkvartalet og Fyrstikkalléen skole, ble valgt på bakgrunn av Byantikvarens anbefaling av prosjekter som møtte de kriteriene bestemt i starten av prosjektet (slik beskrevet i kapittel 4). Men viktigst av alt var kriteriet for at prosjektene skulle representere ulike utfall der Byantikvaren basert på dialog, samhandling og prosjektgjennomføring har ansett både prosessen og resultatet for vellykket eller ikke fullt så vellykket. Basert på denne forståelsen har målet med innhenting av materiale og datagrunnlag vært å forstå på hvilket grunnlag den har blitt dannet. Har alle aktører i prosjektene hatt den samme opplevelsen, hvorfor og kan man endre denne praksisen basert på de funnene som er gjort?

Utvelgelsen av caseprosjekter som kunne sammenlignes viste seg etter hvert å være vanskeligere enn først antatt. Dette fordi de mange av prosjektene hadde uforutsette hendelser eller krav fra kommunen eller plan- og bygningsetaten som avgjorde planprosessen på et tidlig stadium. En mulighet hadde vært å studere flere av disse prosjektene, for å få et helhetlig bilde av hvordan man på et generelt grunnlag planlegger og utvikler områder med kulturminneverdier, men på grunn tids- og ressursbruk var ikke dette et alternativ. Samtidig så jeg det som viktigere å studere to prosjekter på en mer dyptgående måte for å vise et helhetsbilde av situasjonen og de utfordringene som ligger i utviklingen av områder med kulturminneverdier.

Resultatet som følger av det datamaterialet som er hentet inn gjennom intervjuer, samtaler og dokumentstudier viser at den største utfordringen i disse prosjektene er måten man samhandler på. Både forståelse og innstilling til en åpen dialog er av stor verdi i slike prosjekter. Slutningene jeg har gjort basert på de ulike intervjuene og samtalene jeg har hatt underveis er at det er innholdet og fremdriften i dialogen som er av betydning for om resultatet blir vellykket eller ikke. Som jeg har beskrevet i analysen har de ulike aktørene pratet om mange av de samme prinsippene og retningslinjene som bør ligge til grunn for en god dialog og en god prosess. I tillegg har aktørene vært relativt samstemte i å beskrive hvilke utfordringer og problemer som kan være et hinder for en god dialog og en god prosess. Det er som nevnt over diskusjonen om hvilke verdier og målsetninger som bør ligge til grunn for utviklingen, og som bør være det styrende med tanke på prosjektresultat, som oftest er til hinder for en god prosess og et godt resultat.

De to prosjektene hadde begge viktige kulturminneverdier som måtte tas hensyn til i forbindelse med utviklingen av områdene. Man kan si at de var et premiss i utviklingen som da naturligvis gav visse forbehold i hvordan områdene kunne utvikles. Allikevel er det visse forskjeller ved prosjektenes eiendomsstruktur og formål med utviklingen som har vært medvirkende til mulighetene for gode resultater. Der F21 var et prosjekt og en eiendom med formål å bygges til en skole har Hollenderkvartalet vært et større prosjekt med flere eiendomsstrukturer og flere ulike prosjekter med formål bolig. En komplisert eiendomsstruktur med mange parter involvert gjør ikke nødvendigvis en planprosess enkel. Og det skaper et desto større press på den eller de som er prosjektledere.

På bakgrunn av de samtalene og intervjuene jeg hadde med de ulike aktørene nevnes det at den gode dialogen, samhandlingen og dermed planprosessen kommer som følge av åpenhet, forutsigbarhet, tillit og kunnskap/kompetanse mellom de ulike partene. Det handler om å dele den kunnskapen og kompetansen man besitter på en måte som skaper gjensidig forutsigbarhet og tillit. Det var nettopp dette man fikk til ved utbyggingen av F21. En tidlig dialog basert på åpenhet om kunnskap, kompetanse, utfordringer underveis og ulike muligheter for kompromisser, skapte det resultatet begge parter håpet på.

Til sammenligning var det nettopp dette som ikke fungerte i planprosessen og planleggingen av en helhetlig områdeplan i Hollenderkvartalet. Prosessen ble beskrevet av flere som komplisert, uforutsigbar og preget av mangel på deling av kunnskap. Samtidig ble det fremhevet fra Byantikvarens side at det arbeidet som ble gjort i planprosess ikke gav den ønskede effekten i byggesaksprosess da hensyn og tilpasning til områdets helhetlige kulturmiljø ble oppdelt og nedprioritert. Dette oppleves som lite vellykket da ønsket er at byutvikling og forvaltning av kulturarven skal tilpasses hverandre gjennom en helhetlig planlegging som prioriterer gode overganger mellom nytt og gammelt.



Fig. 32, 33 og 34. En del av vurderingen som må gjøres i prosjekter der nytt møter gammelt er på hvilken måte utformingen av den nye bebyggelsen skal styres av den historiske bygningsmassen. Foto: Vibecke Yrstad

## 7.2 HVORDAN SKAL MAN TA HENSYN TIL DE BEBYGDE VERDIENE I BYUTVIKLINGEN?

De ulike problemstillingene knyttet til bevaringen av kulturminneverdier i byutviklingen stiller krav til hvordan man i fellesskap søker å løse vern versus utvikling. Det er da i særdeleshet viktig å problematisere hva, og hvor mye som skal tas vare på av det eksisterende bymiljøet og på hvilken måte den eldre bebyggelsen skal bestemme utformingen av den nye (fig. 32, 33 og 34). Det er her kunnskapen, kompetansen og samspillet kommer inn i bildet. Det å kunne forstå hvordan og hvorfor en by har endret seg med tiden vil kunne bidra til en større innsikt i hvilke muligheter som finnes for hvordan man skal planlegge fremtidens byer. Nettopp derfor er det viktig å se på byutviklingen og kulturminneforvaltningen som en helhet med gjensidig påvirkning.

Det er også nettopp her utfordringen ligger: hvordan skal man kunne se byutviklingen og vernet om de kulturhistoriske verdiene som en helhetlig del av utviklingen når verdiene og potensialet i en urbaniseringsprosess vektlegges ulikt? Det å skape en god dialog og samhandling når man kanskje står på hver sin side i en sak er ikke enkelt. Men det er nettopp dialogen og den samhandlingen man kan få gjennom en god dialog som er medvirkende til hvordan man kan ta hensyn til kulturminneverdiene på en god måte i en prosjektbasert byutvikling.

Den gode dialogen og samtalen bygger på motivasjon forutsigbarhet og deling av kunnskap og kompetanse. Motivasjon og insentiv fra en utbygger henger i stor grad sammen med en utviklers økonomiske forutsigbarhet for et prosjekt. Som nevnt i forrige kapittel henger dette sammen med utviklernes mulighetsrom. I prosjekter med kulturminneverdier, som kan virke begrensende på dette mulighetsrommet - dersom man ikke er åpen for å se de mulighetene kulturminneverdiene kan bringe, vil dette kunne ses på som en for stor utfordring. Tydelige føringer for hvordan man ønsker å utvikle et område, med tanke på hvilke verdier og potensialer i utviklingen og vernet av kulturminnene som er viktige, vil gi større forutsigbarhet både for utbyggere, antikvariske myndigheter og for lokalbefolkningen. Samtidig vil overordnede føringer for helhetlig vern og utvikling av byområder være med å redusere konfliktnivået og legge grunnlaget for en mer helhetlig stedsutvikling.

## **7.2.1 FORSLAG TIL SAMHANDLINGS- OG DIALOGPRINSIPPER FOR PROSJEKTER DER UTVIKLING MØTER KULTURMINNEVERDIER**

Basert på de funnene som er gjort i masteroppgaven ønsker jeg å legge frem forslag til samhandlings- og dialogprinsipper for byutviklingsprosjekter der man må ta hensyn til eksisterende kulturminneverdier. Prinsippene bør etableres tidlig i prosessen slik at man på denne måten kan unngå uforutsette problemer og diskusjoner underveis i prosjektet. Det handler om å etablere en forståelse av hvilke verdier de ulike aktørene mener er viktige for prosjektet, hvilke forventninger og mål man har, og basert på disse komme frem til et ønsket sluttresultat alle parter kan være fornøyde med.

### **1. Forhåndsavklaringer**

Hvorfor og hvordan – hva er målet med den ønskede utviklingen?

- Kompakt og bærekraftig byutvikling?
- Bevaring av historiske spor i byen?
- Stedsutvikling?
- Eiendomsutvikling?
- Økonomisk forutsigbarhet?

### **2. Deltakere/hovedaktører**

- Hvem har interesser for hvordan utviklingen av det aktuelle område gjøres?
- Hvordan kan disse involveres på en god måte?
- Hvordan kan man etablere en åpen dialog med alle interesserte parter? Og hvordan skal denne dialogen følges opp?

### **3. Forankring og forventningsavklaring**

Hvilke verdier, forventninger og mål har de ulike aktørene? Samsvarer disse eller kreves det et tydelig samarbeid for å enes?

- Hvilke forventninger og mål har de ulike aktørene?
- Hvilke forventninger og mål har grunneiere og berørte naboer?
- Hvordan kan man samarbeide for å komme frem til en felles forankring?

#### **4. Prioriteringsavklaring – forholdet mellom samfunnsutvikling og bevaring av kulturminneverdier**

Etablere en forståelse av kulturminneverdiene på området – hvorfor og hvordan skal disse tas vare på?

- Hvilke verdier er det man ønsker å bevare for fremtiden? Hvorfor?
- Hvilke samfunnsutviklingsverdier går foran bevaring av viktige kulturminneverdier? Hvorfor?
- Hvem skal bestemme hvilke verdier som har størst verdi?

#### **5. Organisering av prosessen**

- Er de ulike aktørene godt informert?
- Har de som utvikler og styrer prosjektet overblikk og strategisk forståelse?
- Kommunikasjon i prosjektet: Hvordan løser man mulige konflikter? Hvordan deler man kunnskap og kompetanse?
- Hva skaper størst forutsigbarhet for prosjektet og utviklingen av et område med kulturminneverdier?







## **8. LITTERATURLISTE OG FIGURLISTE**

## 8. LITTERATURLISTE

Andersen, S.S. (2013). Casestudier: Forskningsstrategi, generalisering og forklaring. 2. utgave. Oslo: Fagbokforlaget

Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth T. og Kristiansen, R. (2012) Utfordringer for norsk planlegging. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget

Berg, S. og Hellum, M. (2016) En studie i fortetting av sentrale Oslo. Masteroppgave i arkitektur ved Det kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering.

Børrud, E., 2005. Bitvis bytvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging. Avhandling (17), Arkitektur-og designhøgskolen i Oslo, Institutt for urbanisme.

Børrud, E. (2009) "Bymorfologi som kunnskapsgrunnlag for planlegging og planforskning" i Kart og Plan 1:2009.

Børrud, E. (2012). "Planlegging av en allerede bygget by" i Aarsæther, N., Falleth, E., Kristiansen, R. & Nyseth, T. (red.) Utfordringer for norsk planlegging, s. 204-222. Oslo: Cappelen Damm.

Børrud, E. (2014). "Kulturarv som ressurs i en fortettingsstrategi" i Nordisk Arkitekturforskning, Issue 2: 2014. Sidespenn 113-137. Oslo: SINTEF Academic Press

Børrud, E. og Røsnes, A.E. (2016) Prosjektbasert byutvikling: Mot en kvalitativ, prosjektbasert byplanlegging. Bergen: Fagbokforlaget.

Falleth, E. og Hanssen, G. S. (2012) "Medvirkning i planlegging" i (red) Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og Kristiansen, R. Utfordringer for norsk planlegging, s.186-202. Oslo: Cappelen Damm Høyskoleforlaget

Hanssen, G.S., Hofstad, H., Saglie, I., Næss, P. & Røe, P.G. (2015). "Hvorfor studere den kompakte byen?" i: Hanssen, G. S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer, s.13-25. Oslo: Universitetsforlaget.

Helle, K., Eliassen, F.-E., Myhre, J. E. og Stugu, O. S., (2006) Norsk byhistorie: Urbanisering gjennom 1300 år, Oslo: Pax Forlag A/S.

Holme, J. (2005a) Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse. Bind I. Oslo: Økokrim

Holme, J. (2005b) Kulturminnevern: lov, forvaltning, håndhevelse. Bind II – Kulturminneloven med kommentarer. Oslo: Økokrim

Jensen, R. H., (1980). Moderne norsk byplanlegging blir til: tanker og ideer som preget fremveksten av moderne norsk byplanlegging slik det særlig fremkommer i de tekniske tidsskriftene 1854-1919 med forenklet videreføring av vesentlige tendenser i 1920-30 årene. Avhandling for Dr. Techn. i samfunnsplanlegging ved Nordiska institutet för samhällsplanering, Stockholm. Publisert: Trondheim.

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

Kiran, K., (2014). "Byplanlegging", Store Norske leksikon [online] <<https://snl.no/byplanlegging>> [01.07.2018].

Kiran, K. (2017). "Postmodernisme – arkitektur", Store Norske leksikon [online] <[https://snl.no/postmodernisme\\_-\\_arkitektur](https://snl.no/postmodernisme_-_arkitektur)> [03.07.18]

Kjærdsdam, F., (2010). Byplanlægningens historie, 2.utg., Aalborg Universitetsforlag.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2009) Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven. § 1-1 Lovens formål. Tilgjengelig [online] fra: <[https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger\\_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-1-fellesbestemmelser/-1-1-lovens-formal/id556730/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-1-fellesbestemmelser/-1-1-lovens-formal/id556730/)>. [24.04.18]

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging. Vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015

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

Jokilehto (2005) A history of Architectural Conservation. New York: Butterworth-Heinemann.

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

Larsen, H. (2012) "Kulturbegrepets historie i den nye kulturpolitikken" i Tidsskrift for kulturforskning. Volum 11, nr. 4. Sidespenn, 27-41. Oslo: Universitetet i Oslo

Myhre, T. & Olerud, K. (2017) "Konvensjonen om vern av biologisk mangfold" i Store Norske leksikon. Tilgjengelig [online] fra:  
<[https://snl.no/Konvensjonen\\_om\\_vern\\_av\\_biologisk\\_mangfold](https://snl.no/Konvensjonen_om_vern_av_biologisk_mangfold)>. Hentet [04.07.18]

Nordahl, B (2012). "Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling" i Utfordringer for norsk planlegging (red.). Cappelen Damm, Høyskoleforlaget: Oslo.

Nordahl, B. (2015). "Kommunenes styringsmuligheter og økonomiske drivere i kompakt byutvikling" i Kompakt byutvikling: muligheter og utfordringer (red.). Universitetsforlaget, Oslo.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Vedtatt ved kongelig resolusjon 12. Juni 2015, Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra [[https://www.regjeringen.no/contentassets/2f826bdf1ef342d5a917699e8432ca11/nasjonale\\_forventninger\\_bm\\_ny.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/2f826bdf1ef342d5a917699e8432ca11/nasjonale_forventninger_bm_ny.pdf)] [17.02.2017]

Næss, Saglie & Thóren, (2015) "Kompakt byutvikling" i Hanssen, G. S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer s.13-25. Universitetsforlaget, Oslo.

Nesse, N. (2017). "Fyrstikker". Store norske leksikon. Tilgjengelig fra [online] <<https://snl.no/fyrstikker>>. Hentet [18.juni 2018]

Oslo og Akershus kommuner (2015) Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015.

Oslo kommune (2015) Smart, tygg, grønn. Kommuneplan 2015. Oslo mot 2030. Vedtatt av Oslo bystyre 23. September 2015.

Oslo kommune (2018) Vår by, vår framtid. Kommuneplan 2018. Byrådets forlag juni 2018.

OECD (2012). Compact City Policies: A Comparative Assessment. OECD Green Growth Studies. Paris: OECD Publishing.

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

Plan- og bygningsetaten (2018) Saksinnsyn, dokumentstudier Plan- og bygningsetaten Oslo

Riksantikvaren (2018) Kulturminneforvaltningen. Tilgjengelig fra: [online] <<https://www.riksantikvaren.no/Om-oss/Kulturminneforvaltningen>> Hentet [29.07.18]

Røsnes, A (2005) "Byutviklingskostnader – tilbudsinitiert eller etterspørseldrevet?" i Fimreite, A.L. og Medalen T. (red) Governance i norske storbyer, Scandinavian Academic Press, Spartacus Forlag, Oslo (side 97-124)

Schmidt, L. (2014). "Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft" i: NIBR-rapport 2014:12. Oslo: Norsk institutt for kulturminneforskning.

Skogheim, R. & Vestby, G. M. (2010) Kulturarv og stedsidentitet. Kulturarvens betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling. NIBR rapport: 2010:14. Oslo: NIBR

Skogheim, R., Larsen, K. & Harvold, K.A. 2015. Hvordan forene kulturminnevern og byutvikling. I: Plan. Tidsskrift for samfunnsplanlegging, bolig og byplan og regional utvikling. nr. 3-4/2015. Universitetsforlaget, Oslo.

Solberg, B. & Tschudi-Madsen, S. (2014) "Kulturminner" i Store Norske Leksikon. Tilgjengelig [online] fra: <https://snl.no/kulturminner>. [02.05.18]

St.meld. nr. 8 (1973–74). Om organisering og finansiering av kulturarbeid. Kyrkje og undervisningsdepartementet.

St.meld. nr. 27 (1983–84). Nye oppgaver I kulturpolitikken. Tillegg til St.meld. nr.23 (1981–82) Kulturpolitikk for 1980-åra. Kultur- og vitskapsdepartementet.

St.meld. nr. 35 (2012-2013). Framtid med fotfeste. Kulturminnepolitikken. Miljøverndepartementet

St.meld. nr. 52 (1973–74). Ny kulturpolitikk. Kyrkje- og undervisningsdepartementet.

St.meld. nr. 61 (1991–92). Kultur i tiden. Kulturdepartementet.

Swensen, G., Larsen, K., Molaug, P. og Sognnæs, J., (2009). Kulturarv og stedsidentitet. Byers kulturmiljø i kryssilden mellom bevaring og utvikling. NIKU Tema. Oslo: Norsk Institutt for kulturminneforskning.

Thorén K.H. & Saglie I-L. (2015) "Hvordan ivaretas hensynet til grønnstruktur og naturmangfold i den kompakte byen?" i Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, i. (red). (2015) Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer, s.117-133. Oslo: Universitetsforlaget.

Tvedt, K. A. (2010) Oslo Byleksikon. Oslo: Kunnskapsforlaget og Oslo Byes Vel

Wetting, O. (1968) Norsk fyrstikkindustri før år 1900. Oslo: Universitetsforlaget

Yin, R. K. (2014) Case Study Research: Design and Methods. Fifth Edition. Los Angeles: SAGE Publications Ltd

Utover dette kommer samtaler og intervjuer med ulike informanter hos GASA AS, Byantikvaren, Rom Eiendom, Arkitektskap, EBY, PBE og Pecunia AS.

## FIGURLISTE

- Fig. 1. & 2.** Transformasjon av eldre industriområder. Foto: GASA arkitekter
- Fig. 3.** Tilpasning av ny bebyggelse i et eksisterende bygningsmiljø. Her ser vi Grønlandsleiret 61 og 59. Foto: Vibecke Yrstad
- Fig. 4.** Tilpasning av ny bebyggelse i et eksisterende bygningsmiljø. Her vises siste fase av Bane Nors prosjekt "Hollenderkvartalet" sett fra Hollendergata. Foto: Vibecke Yrstad
- Fig. 5.** Prosjektets beliggenhet på Helsfyr. Foto: Google maps/Vibecke Yrstad
- Fig. 6.** Kulturminneverdier på prosjektområdet og nærliggende områder. Foto: Byantikvaren i Oslo/Vibecke Yrstad
- Fig. 7.** Situasjonsplan ny og eksisterende bebyggelse. Foto: GASA arkitekter
- Fig. 8.** Nitedals tændstikfabrik ca. 1935-1950. Foto: Norsk teknisk museum
- Fig. 9.** Nitedals Tændstikfabrik. Vinter 1937. Foto: Norsk teknisk museum
- Fig. 10.** Fabrikken fra nord, høsten 1935. Foto: Norsk teknisk museum
- Fig. 11.** Rivningsplan for prosjektet. Bygningsmassen markert i hvitt ble bevart. Foto: GASA
- Fig. 12.** Tverrsnitt av prosjektet med ny og eksisterende bebyggelse. Foto: GASA
- Fig. 13.** Prosjektplan med oversikt over romindeling. Foto: GASA
- Fig. 14.** Fyrstikkalléen skole ferdig prosjektert. Foto: GASA
- Fig. 15.** Fyrstikkalléen skole ved prosjektslutt. Her sett fra skolegården. Foto: GASA
- Fig. 16.** Innvendige endringer i den historiske bygningsmassen. Foto: GASA
- Fig. 17.** Prosjektets beliggenhet på Grønland. Foto: Google Maps/Vibecke Yrstad
- Fig. 18.** Kulturminneverdier på prosjektområdet og på nærliggende områder. Foto: Byantikvaren i Oslo/Vibecke Yrstad

- Fig. 19.** Reguleringsplan for Hollenderkvartalet. Vedtatt av Bystyret 2012. Foto: Plan- og bygningsetaten
- Fig. 20.** Grønlandsleiret sett fra Botsparken ca. 1935. Foto: Ruth Raabe/Oslo Museum
- Fig. 21.** LPO arkitekters alternativ 1. Dette alternativet er det som legger frem mest mulig bevaring. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 22.** Alternativ 2 viser en mer omfattende utvikling der flere av de historiske byggene er vurdert fjernet. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 23.** Alternativ 3 er et alternativ i mellom de to første der det legges opp til et kompromiss mellom nybygg og vern. Foto: LPO/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 24.** Alternativ 1 - EBYs forslag - legger opp til nybygg med en omsluttende kvartalsstruktur med noe bevaring av verneverdig bebyggelse. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 25.** Alternativ 2 - BYAs forslag - legger opp til bevaring av alle bygningene som har blitt vurdert verneverdige. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 26.** Alternativ 3 - PBEs forslag - er et mellomalternativ mellom EBY og BYAs alternativer. Foto: Arkitektskap/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 27.** Plansmias forslag var et alternativt innspill i planprosessen basert på et ønske om åpne Hovinbekken. Foto: Arne Sødal/Plan- og bygningsetaten
- Fig. 28.** Grønlandsleiret 73. Foto: Bygg.no
- Fig. 29.** Grønlandsleiret 73 møter Grønlandsleiret 61. Foto: Vibecke Yrstad
- Fig. 30.** Prosjektet "Hollenderkvartalet" består av flere infillprosjekter inntill den eldre murbybebyggelsen. Foto: Vibecke Yrstad
- Fig. 31.** Transformasjonen av F21 anses som et vellykket prosjekt der hensynet til verneverdiene har blitt vurdert på en tilfredsstillende måte. Foto: Vibecke Yrstad
- Fig. 32, 33 og 34.** En del av vurderingen som må gjøres i prosjekter der nytt møter gammelt er på hvilken måte utforming av den nye bebyggelsen skal styres av den historiske bygningsmassen. Foto: Vibecke Yrstad





## **9. VEDLEGG**

## 9. VEDLEGG

### INTERVJUGUIDE

#### Prosjekt:

1. Hvordan jobbet dere med prosjektet - fra start til slutt?
2. Hvilke utfordringer møtte dere i prosessen?
  - a. Er dette utfordringer som ofte dukker opp i liknende prosjekter?
  - b. Hva var annerledes i denne prosessen sammenlignet med lignende prosjekter dere har gjennomført?
  - c. Hva lærte dere av prosessen som dere synes er verdifullt?
  - d. Ville dere gjort noe annerledes i dag basert på de erfaringene dere gjorde med dette prosjektet?
3. Hvilke spørsmål knyttet til kulturminnevern var viktig for dere i denne prosessen?

#### Generelt om forutsigbarhet i prosess:

1. Hva skaper forutsigbarhet for dere i en planprosess hvor det er kulturminneinteresser?
2. Har dere vært involvert i liknende prosjekter der det har vært kulturminneverdier på området? Hva skapte da størst forutsigbarhet i prosessen?
3. Hvilke forutsetninger (forutsigbarhets parametere) mener du må være tilstede for at utviklingen av kulturarvens potensiale skal bli et aktivt valg i byutviklingsprosjekter?
4. Hva mener du/dere er grunnlaget for en god dialog?

#### Kulturminneverdier i byen:

5. Hvordan bør kulturarven etter deres mening inkluderes i nye utviklingsprosjekter?
6. Hvilke prinsipper og krav til samarbeid bør legges til grunn i prosjekter hvor man skal tilpasse nye prosjekter til eldre bebyggelse?
7. Hvilken verdi mener dere at kulturminner i byutviklingen kan gi med tanke på attraktivitet?





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway