



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp.
Fakultet for landskap og samfunn

Arkitektbytter i eiendomsutviklingsprosjekter

The change of architects in property
development projects

Anette Langfeldt Lerstad
Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mine to lærerike år på eiendomsutviklingsstudiet ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven ble skrevet våren 2024 og utgjør totalt 30 studiepoeng.

Arbeidet med oppgaven har vært en utfordrende og tidkrevende prosess, men samtidig utrolig lærerik. Temaet jeg har arbeidet med har vært utrolig interessant hvor jeg ved intervjuene har opplevd stort engasjement rundt problemstillingen.

Jeg ønsker å takke min dyktige veileder Erling Dokk Holm for gode innspill og tilbakemeldinger under prosessen. Hans kunnskap og erfaringer har vært til stor nytte og jeg er veldig takknemlig for alt jeg har fått lære gjennom han i løpet av semesteret. Videre vil jeg takke alle deltakerne som har stilt opp til intervju og kommentarer. Deres tilbakemeldinger og refleksjoner har vært til stor hjelp og jeg er svært takknemlig for tiden dere satt av til meg.

Med dette ønsker jeg å takke for en innholdsrik og spennende studietid ved NMBU.

God lesing!

Anette Langfeldt Lerstad

Oslo, 15. Mai 2024

Sammendrag

Når nye boligprosjekter skal bygges er samarbeidet mellom de involverte partene helt avgjørende for prosjektets resultat, enten det dreier seg om lønnsomhet, tekniske krav eller utforming. For bygningers utforming kan et dårlig samarbeid kan føre til kompromisser på arkitekturen og mangel på et helhetlig uttrykk. Et arkitektbytte sent i prosjektet kan bidra til dette. Personer man har skapt en tillitt til og bygget en god relasjon med blir erstattet med noen man ikke deler disse erfaringene med. Det tar tid å utvikle en sterk og faglig relasjon, og selv om det utvikler seg med tiden, vil tiden man har igjen på prosjektet kanskje ikke være tilstrekkelig. Dette kan påvirke prosjektet negativt og gi varige konsekvenser.

I denne studien har jeg undersøkt hva som skjer med et byggs visuelle kvaliteter når arkitekten i prosjektet blir byttet ut til fordel for en annen. Hvilke konsekvenser arkitektbyttet får og hvorfor det skjer er sentrale emner som vil bli belyst i oppgaven. For å besvare problemstillingen har det blitt gjennomført en dokumentanalyse i tre boligprosjekter hvor dette har vært tilfellet. Dette dannet utgangspunktet for intervjuer videre med personer som har direkte tilknytning til prosjektene og personer som ikke har det. Intervjuene førte til en mer generell diskusjon rundt arkitektbytter og normaliseringen av det i Norge.

Studien viser flere konsekvenser som oppstår når et arkitektbytte finner sted. Fenomenet synes i stor grad å være en handling basert på pris og kostnadsrammer, der totalentreprenør er mer opptatt av at prosjekter skal gi en større økonomisk gevinst enn at prosjektet skal skille seg ut og fremstå med arkitektur av høy kvalitet. Det blir en stans i videreutviklingen av arkitekturen og prosjektene kan i verste fall ende opp med å se halvferdige ut. Arkitektbytter fører også til at originalarkitekten mister et verk de har brukt lang tid på, hvor de heller ikke får brukt verket som et referanseprosjekt. I dag er arkitekter helt avhengige av å vise til referanseprosjekter når de skal konkurrere om jobber.

Abstract

When new housing projects are being developed, the collaboration between the different parties involved is crucial for the projects' outcome, whether it involves profitability, technical requirements, or design. When designing buildings, a poor collaboration can lead to compromises in architecture and a lack of an overall expression. A late change in architects during the project can help to evoke that. Individuals with whom trust has been established and a good relationship built are replaced by someone who does not share these experiences. Developing a strong and professional relationship takes time, and even though it evolves over time, the time left on the project may not be sufficient. This can negatively impact the project and have lasting consequences.

In this study, I have investigated the impact on a building's visual qualities when the architect in the project is replaced by another. The consequences of the architect replacing and why it occurs are central topics that will be described in the study. To highlight the issue, a document analysis has been conducted in three residential projects where a replacement has happened. This formed the basis for further interviews with individuals directly involved in the projects, and individuals who are not involved in the projects. The interviews led to a more general discussion about architect changes and the normalization of it in Norway.

The study highlights several consequences that arise when changing architects. This phenomenon seems to largely be driven by price and budgets constraints, where the main contractor prioritizes projects that yield greater financial gains rather than ones that stand out with high-quality architecture. This can lead to a halt in the advancement of architecture, resulting in projects that may appear unfinished at worst. Architect changes also mean that the original architect loses a work they have spent a long time on, and they are unable to use it as a reference project. Today, architects heavily rely on showcasing reference projects when competing for future jobs.

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	3
Innholdsfortegnelse	4
Begrepsliste	6
1.0 Innledning	7
<i>1.1 Bakgrunn for valg av tema</i>	7
<i>1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål</i>	8
<i>1.3 Avgrensninger</i>	9
<i>1.4 Oppgavens oppbygning</i>	9
2.0 Litteratur	10
2.1 Eiendomsutvikling	10
2.1.1 Eiendomsutviklingsprosjekt	10
2.1.2 Entreprenørmodell og -kontrakt	12
2.1.3 Byggesaksprosessen	13
2.2 Arkitektur.....	14
2.2.1 Arkitektonisk kvalitet gjennom samarbeid.....	16
2.2.2 NALs etiske regler	17
2.3 Oppsummering av litteratur.....	18
3.0 Metode	19
3.1 Forskningsdesign	19
3.2 Utfordringer.....	19
3.3 Litteratursøk.....	20
3.4 Prosjektutvalget	20
3.5 Intervju	21
3.5.1 Forberedelse til intervju og intervjuobjektene	21
3.6 Dokumentanalyse	22
3.7 Metodekritikk	22
3.8 Metodenes gyldighet og pålitelighet	23
3.8.1 Validitet.....	23
3.8.2 Reliabilitet.....	24

3.9 Etiske overveielser.....	24
4.0 Funn og analyse.....	25
4.1 Bakgrunn.....	25
4.2 Presentasjon av prosjektutvalg.....	25
4.2.1 Prosjekt X.....	25
4.2.2 Prosjekt Y.....	28
4.2.3 Prosjekt Z.....	31
4.3 Hvem står bak utskiftningen og hvorfor skjer det?.....	33
4.4 Hva avgjør om et bygg er av «høy arkitektonisk kvalitet»?	36
4.5 Hvilke kvaliteter blir påvirket ved et arkitektbytte?.....	39
4.6 Konsekvenser ved arkitektbyttet.....	42
5.0 Diskusjon og kritikk.....	45
5.1 Arkitektonisk kvalitet.....	45
5.2 Eiendomsutvikling	47
5.2.1 Tidlig fase	47
5.2.2 Valg av arkitekt.....	48
5.3 Forholdet mellom de ulike aktørene	48
5.4 Bytte av arkitekt etter rammetillatelse.....	50
5.4.1 Arkitektbyttes påvirkning på arkitektur	50
6.0 Konklusjon	53
6.1 Arkitektbytter i eiendomsutviklingsprosjekter	53
6.2 Refleksjoner	55
6.3 Videre forskning.....	56
Referanseliste.....	57
Figurliste	61
Tabelliste	61
Vedlegg.....	62
Vedlegg 1: Intervjuguide.....	62
Vedlegg 2: Godkjenning fra Sikt	64
Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeskjema	66

Begrepsliste

Ansvarlig søker: Foretaket som står for koordinering av byggesak når et prosjekt er søknadspliktig.

Arkitekt: Planlegger og utformer både byer, steder og bygg.

BRA: Bruksareal ekskludert yttervegger i bygget.

BRA-S: Salgbart bruksareal. Utgjør det arealet som er salgbart, som for eksempel vil ikke heisrom være salgbart.

Byggherre: Den fysiske personen som utfører prosjektet.

Ferdigattest: Et offentlig dokument som viser at en bygning er ferdigstilt.

Igangsettingstillatelse: Tillatelse fra kommunen til å starte byggingen. Deles gjerne opp i flere tillatelser basert på tiltaket.

Oppdragsgiver: Eier av eiendomsutviklingsprosjektet. Betegnes også som forslagsstiller. Blir her også betegnet som utvikler.

Ornamentikk: En form for utsmykking av rom og fasader. Brukes i arkitektur.

Rammetillatelse: Byggetillatelse fra kommunen, men uten å gi rett til å starte byggingen.

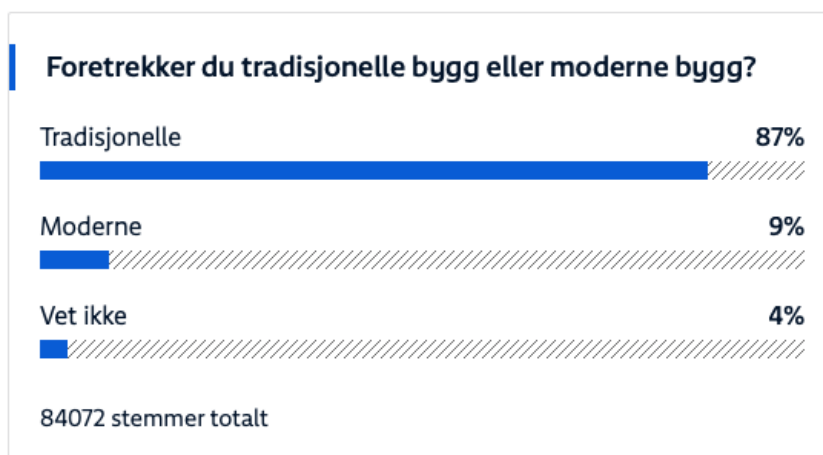
Totalentreprenør: Entreprenør med total ansvarsrett. Står for utførelsen av prosjektet.

1.0 Innledning

Det overordnede tema i denne oppgaven er arkitektonisk kvalitet i byggeprosjekter, hvor oppgaven har tatt utgangspunkt i dagsaktuelle emner. Det blir mer og mer vanlig at arkitekter blir fratatt prosjekter til fordel for en annen arkitekt. Forskningen vil rette søkelyset på hvordan den arkitektoniske kvaliteten blir påvirket når ny arkitekt tar over prosjektet. Oppgaven vil også undersøke bakgrunnen for slike bytter og hvilke andre konsekvenser som oppstår.

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Valget av tema ble tatt på bakgrunn av dagens situasjon hvor flere og flere arkitektkontorer går i underskudd som et resultat av færre oppdrag (Tangen, 2023). I jobboppdrag bruker en arkitekt lang tid på teninger og detaljer fra idéutviklingen og helt frem til rammesøknad, for at det i flere tilfeller blir ansatt noen nye til å overta arbeidet – til en rimeligere pris. I slike tilfeller kan prosjekter miste sitt helhetlige uttrykk og bytte av arkitekt kan føre til endringer med både positive og negative virkninger. Den arkitektoniske kvaliteten er viktig for mange parter og det er et veldig aktuelt tema i dagens samfunn. Flere interessegrupper har oppstått i sosiale medier hvor mennesker med ulik bakgrunn og erfaring viser sitt engasjement rundt det som bygges i dag. Som regel er det negativitet rundt det som bygges, hvor flesteparten ser ut til å foretrekke de tradisjonelle bygningene fremfor den moderne stilen. I en artikkel publisert av NRK i november 2023, kommer følgende avstemning frem, hvor 87% av totalt 84.000 stemmer foretrekker tradisjonelle bygg (Sørnes, Torkelsen, 2023).



Figur 1: Avstemning av byggestil. Hentet fra Sørnes & Torkelsen, 2023.

På bakgrunn av samfunnets negative meninger rundt det som bygges, er det relevant å belyse de potensielle årsakene til hvorfor arkitekturen ender opp som den gjør. Det finnes ingen klar definisjon for hva som anses å være stygt eller pent ved bygninger, men det kan virke som at samfunnet har visse enigheter om hvilke kvaliteter de foretrekker fremfor andre.

I en artikkel i Aftenposten (Wågø, 2019) peker forfatteren på hvordan god arkitektur ved bygg og omgivelser skal tilrettelegge for menneskers livskvalitet. Bygninger skal passe inn og gi noe tilbake til miljøet og menneskene som bruker det, og det er nok derfor det er så mange mennesker som har sterke meninger om det som blir bygd rundt dem. Arkitekter har et samfunnsansvar og bruker lang tid på levere det som blir ansett som passende arkitektur for et bygg i et gitt område. Likevel kan det se ut til at terskelen for å kaste arkitekten og få inn en ny arkitekt i et prosjekt er ganske lav.

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

Med utgangspunkt i valget av tema ble oppgavens problemstilling formulert til følgende:

«Hvordan blir den arkitektoniske kvaliteten påvirket når arkitekten blir byttet ut i et eiendomsutviklingsprosjekt?»

For å besvare problemstillingen er det nødvendig å se nærmere på hvorfor et slikt bytte skjer og hvilke følger det får. Videre er begrepet «arkitektonisk kvalitet» viktig å utforske for å avgjøre om kvalitetene som endres på har en negativ eller positiv effekt. Derfor har det blitt utformet noen forskningsspørsmål basert på disse elementene for å kunne besvare problemstillingen.

1. Hvem står bak utskiftningen og hvorfor skjer det?
2. Hva avgjør om et bygg er av «høy arkitektonisk kvalitet»?
3. Hvilke kvaliteter blir oftest påvirket ved et arkitektbytte?

1.3 Avgrensninger

Denne oppgaven er utelukkende rettet mot arkitektbytter som skjer etter at en rammetillatelse er gitt i prosjektets byggeprosess. Dette innebærer at prosessen før søknad om rammetillatelse ikke vil bli nærmere belyst. Når det gjelder endringer og andre tiltak som blir gjort underveis i prosjektene, vil kun endringer som påvirker de visuelle kvalitetene diskuteres. Alle endringer står oppført i offentlig saksinnsyn, og for å få tilgang på samme dokumenter i hvert prosjekt tar oppgaven utgangspunkt i boligprosjekter i samme kommune.

Det er viktig å merke seg at det ikke kun er én arkitekt som arbeider i prosjektene. Det er selve arkitektkontoret som opererer som ansvarlig søker, men de vil likevel ha en kontaktperson for selskapet. Gjennom oppgaven, hvor det omhandler arkitektkontoret i helhet, blir de likevel definert som «arkitekten» i prosjektet.

1.4 Oppgavens oppbygning

Forskningsoppgaven deles inn i 6 kapitler. Det første kapitlet presenterer oppgavens bakgrunn og forkunnskaper, samt hva jeg ønsker å oppnå med oppgaven. Kapittel 2 baserer seg på relevant litteratur som jeg ser på som hensiktsmessig for å besvare problemstillingen. Det vil bli gitt en introduksjon til eiendomsutvikling som en prosess og de ulike aktørene som står sentralt i et prosjekt. Arkitektur er et sentralt tema i oppgaven og vil bli belyst ytterligere.

I kapittel 3 vil oppgavens metode bli presentert gjennom valg av forskningsdesign og innhenting av data, samt en kritisk vurdering av metodene som er blitt brukt. Funnene som ble gjort gjennom datainnsamlingen vil bli presentert og analysert i kapittel 4, før de i kapittel 5 vil bli diskutert og drøftet videre ut ifra litteraturen som tidligere er presentert.

Kapittel 6 oppsummerer funnene som er gjort og gir et videre grunnlag for å kunne besvare problemstillingen. Det vil også bli gjort rede for refleksjoner rundt både oppgaven og eget arbeid, samt forslag til hvordan oppgaven kan bidra til videre forskning.

2.0 Litteratur

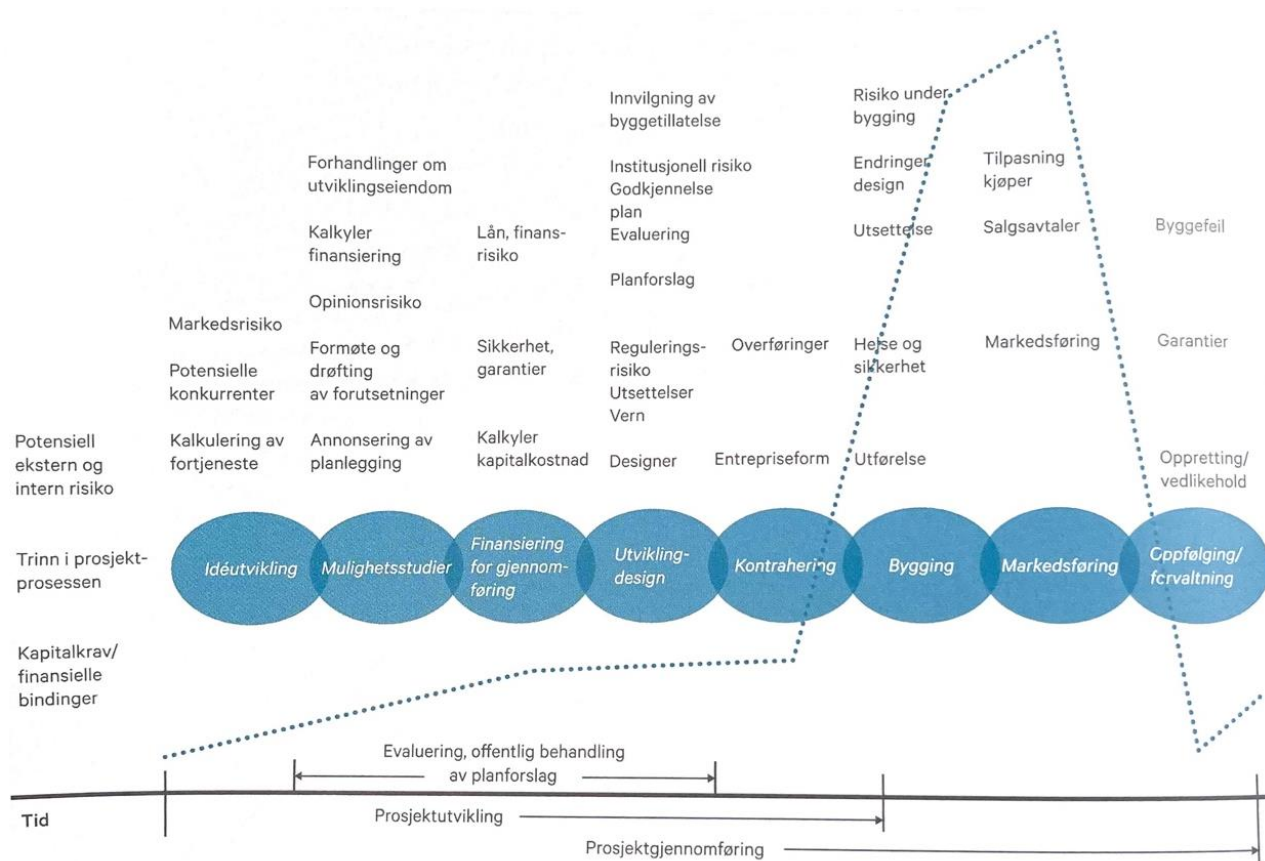
Dette kapitlet presenterer det teoretiske rammeverket i oppgaven som skal benyttes for å svare på forskningsspørsmålene. Innledningsvis vil jeg presentere eiendomsutvikling som en prosess, samt ulike elementer innen eiendomsutvikling som har betydning for forskningen. Videre blir arkitektur og arkitektonisk kvalitet studert ytterligere. Jeg ønsker også å undersøke det gjensidige forholdet mellom eiendomsutvikling og arkitektur, med fokus på samhandlingen mellom de involverte aktørene.

2.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling kan betegnes som det å skape en økonomisk merverdi gjennom prosjektarbeid i eiendomsbransjen. Prosjekter blir utviklet for å møte markedet og samfunnets behov og etterspørsel. Ness og Øyasæter (2021) hevder at verdiskapningen skjer «når eiendom utvikles og transformeres fra ett arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie». Gjennom de ulike fasene er det flere relevante tema som trengs kunnskap om, slik som økonomi, jus, politikk, byggetekniske fag, arealplanlegging og ikke minst arkitektur.

2.1.1 Eiendomsutviklingsprosjekt

Et eiendomsutviklingsprosjekt kan være av ulik størrelse og vil også strekke seg over en ulik tidshorisont. Et prosjekt starter med å finne ut hvordan gå fra en idé til et forslag som skal fremlegges for godkjenning, deretter starter prosessen med å få planene og forslagene godkjent hos kommunen, for å til slutt gjennomføre det faktiske prosjektet gjennom både bygging og finansiering. De tre hovedaktivitetene prosjektutvikling, prosjektevaluering og prosjektgjennomføring illustreres som overlappende aktiviteter i «åttetrinnsmodellen» inspirert av Mike Miles (Miles et al., 2007). Den komplekse eiendomsutviklingen som vist i modellen er ikke en rettlinjet prosess fra start til slutt, men en prosess hvor de ulike trinnene blir omgjort, bearbeidet og utarbeidet underveis.

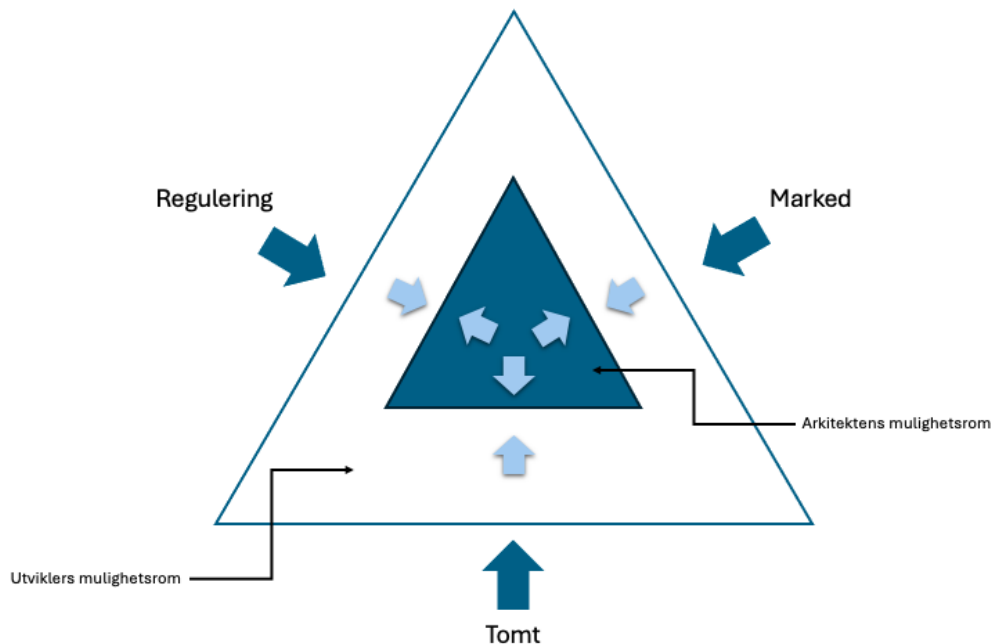


Figur 2: Åttrinnsmodellen. Hentet fra Børrud og Røsnes, 2016.

Etter den første oppstartsfasen begynner en mer systematisk og faglig bred idéutvikling. Dersom eiendomsutvikleren ikke allerede har involvert arkitekter og annen relevant ekspertise som har utforsket prosjektets idé, er dette nå et avgjørende trinn. Noen utviklere har etablerte samarbeid med arkitekter som er involvert fra prosjektets oppstart, mens andre foretrekker å velge et prosjekteringsteam gjennom arkitektkonkurranser eller parallelloppdrag. I arkitektkonkurranser kåres en vinner som blir med videre i prosjektet, mens i parallelloppdrag er ikke dette tilfellet. Fordelen med parallelloppdrag er at utvikleren får ulike forslag til løsninger som vedkommende automatisk har rettighetene til og kan benytte seg av (Oraug, F. og Theodorsen, T., 2018).

Prosjektutviklingen vil i denne fasen delvis betraktes som to separate løp: eiendomsutvikling og konseptutvikling. Eiendomsutviklingen fokuserer på å utforske økonomiske og organisatoriske aspekter av hvordan prosjektet kan realiseres, mens konseptutviklingen omhandler utforskning av hvordan tomten kan utnyttes og hvilke designkonsepter som best kan imøtekomme programmets krav og den fysiske konteksten.

Mulighetstrekanten viser hvordan de tre faktorene, nemlig markedsmuligheter, reguleringer og tomtens karakteristika, sammen danner et rom av utviklingsmuligheter. Arkitekten forsøker gjennom sine skisser å maksimere dette mulighetsrommet. Eiendomsutvikleren, som skal ta prosjektet fra konsept til virkelighet, må imidlertid forholde seg til hva som faktisk er gjennomførbart og realistisk.



Figur 3: Egenprodusert modell inspirert av Børrud & Røsnes, 2016.

2.1.2 Entreprisemodell og -kontrakt

Som et viktig steg i gjennomføringsfasen følger valg av entreprisemodell. Kontrakten for entrepris inngås vanligvis når det foreligger en rammetillatelse og en igangsettelsestillatelse, men byggherre kan også ha invitert inn entreprenør tidligere i prosjektutviklingen. Den mest vanlige formen for entrepris ved boligprosjekter er totalentreprise. En annen entreprisform som er mye brukt i større prosjekter er utførelsesentreprise. Det som skiller disse to, er fordelingen av ansvar og risiko mellom utvikler og entreprenør. Ved en utførelsesentreprise vil entreprenøren kun stå for utførelsen og har følgelig bare risikoen for selve utførelsen og valg av arbeidsmetode (Byggordboka, 2018). Ved totalentreprise har entreprenøren (totalentreprenør) ansvar både for prosjektering og utførelse og sitter derfor med risiko for prosjekteringen (Byggordboka, 2018). Totalentreprenøren har ansvaret for alt av fremdrift, samt kvalitet og økonomi, som bidrar til at utvikleren får mindre risiko når det gjelder for eksempel

merkostnader. Dette fører videre til at utvikler mister mesteparten av sine muligheter til å påvirke prosjektet i form av ressurser og kvalitet.

2.1.3 Byggesaksprosessen

Før det settes i gang med byggingen, må byggesøknad oversendes til kommunen for godkjenning. For å få et innblikk på kommunens syn på prosjekter, blir det avholdt en forhåndskonferanse hvor et utarbeidet skisseprosjekt blir fremlagt for tilbakemeldinger. Basert på skisseprosjektet og tilbakemeldingene fra kommunen, vil oppdragsgiveren, normalt sammen med arkitekt, videreutvikle et forprosjekt. I denne fasen videreutvikles tekniske, funksjonelle og arkitektoniske løsninger, sammen med prosjektets økonomiske rammer. Det er normalt at utviklingen av forprosjektet tar lang tid ettersom det i denne fasen ofte blir gjort endringer og bearbeidelser før det til slutt søkes om en rammetillatelse. I større prosjekter er det vanlig at den med prosjekterende ansvarsrett er den som står for arbeidet med søknaden.

Når det skal søkes om byggetillatelse er det i større prosjekter vanlig å søke om rammetillatelse, for å senere søke om igangsettingstillatelse. Rammetillatelse er en tillatelse som gis av kommunen til å bygge innenfor et definert område og med visse begrensninger (Samform, u.å.), men den gir ikke tillatelse til å starte arbeidet. Begrensningene som blir gitt følger vanligvis reguleringsplan og plan- og bygningsloven. Det fremkommer i plan- og bygningsloven § 21-7 at kommunens frist til å avgjøre søknaden er 12 uker (2008). I byggesaksprosessen er det veldig vanlig at kommunen etterspør tilleggsinformasjon og eventuelle endringer før det til slutt gis rammetillatelse, noe som bidrar til en forlenget saksbehandlingstid. Videre søkes det om igangsettingstillatelse, som kan deles opp i flere deler. For eksempel er det hensiktsmessig å sende en tidlig søknad om igangsettingstillatelse for gravearbeid. Mellom igangsettingstillatelsene (IG) kan det også forekomme endringssøknader som baserer seg på den gitte rammetillatelsen. Disse endringene kan være for eksempel endret plassering av vinduer, reduksjon i parkeringsplasser og lignende mindre tiltak

Roller	Aktivitet	Fase	Aktivitet	Fase	Aktivitet	Fase	Aktivitet
Tiltakshaver	Konsept Idé	Forhånds-konferanse	Søknad	Ramme-tillatelse	Søknad Avtale med utførende	IG	Salg Utleie
Ansvarlig foretak	Skisse – prosjekt				Detaljprosjektering		Utførelse
Kommunen	Plan- og eiendomsinformasjon		Saksbehandling		Saksbehandling		Kontroll Tilsyn

Tabell 1: Byggesaksprosessen. Hentet fra Ness & Øyasæter, 2018.

Etter at byggesaksprosessen som fremkommer i tabell 1 er ferdig, skal det søkes om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Ferdigattest kan ifølge plan- og bygningsloven § 21-20 gis selv om det foreligger visse utestående forhold, dersom de fremstår som bagatellmessige (Ness og Øyasæter, 2021). Det er også vanlig at kommunen etter søknad utesteder midlertidig brukstillatelse dersom f.eks. boliger er innflytningsklare og det kun gjenstår arbeid som ikke er til hinder, slik som utomhus og fellesarealer. I slike søknader skal også dato for komplett ferdigstilling komme frem.

2.2 Arkitektur

Den romerske arkitekten Vitruvius var en av de første til å beskrive de arkitektoniske kjennetegnene ved en god utformet bygning. Han brukte ordene firmitas, utilitas og venustas (The University of Chicago, u.å.), som på norsk har blitt oversatt til holdbarhet, brukbarhet og skjønnhet, som de essensielle komponentene i vellykket arkitektonisk utforming.

Arkitektur dreier seg både om praktiske, funksjonelle forhold og om sanselige, estetiske opplevelser (Bleiklie, 2017). Vi skiller mellom personlige opplevelser og det som er målbart når arkitektur skal vurderes. Arkitekturen er et samspill og en helhetlig opplevelse, og dersom det funksjonelle ikke er på plass, vil den estetiske opplevelsen lettere falle bort og vice versa.

For å oppnå en effektiv planprosess og en vedtatt plan som sikrer ønskede kvaliteter, er et godt samarbeid og dialog mellom oppdragsgiver, planmyndighet og berørte interessenter viktig

(Regjeringen, 2024). Regjeringen har publisert flere veiledere som skal bidra til økt kvalitet, som for eksempel Bygg21 som omhandler kvalitetsprinsipper for bærekraft, veiledere for utnyttelse og fortetting, veileder for estetikk i plan- og byggesaker og en veileder for god byggeskikk og estetikk fra Direktoratet for byggekvalitet (DiBK). DiBK viser til flere paragrafer i plan- og bygningsloven, blant annet § 29-2 om visuelle kvaliteter. I denne bestemmelsen fremkommer det at «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Plan- og bygningsloven bidrar til å sikre arkitektonisk kvalitet i byggesaker gjennom saksbehandling og planlegging. Det benyttes flere begreper som «gode visuelle kvaliteter», «god estetisk utforming» og «høy arkitektonisk kvalitet» uten å beskrive i detalj hva dette innebærer. Hva som er god arkitektur og hva som er dårlig arkitektur er ofte vanskelig å skille, og det er gjerne en skjønnsmessig vurdering. For å gjøre begrepet «høy arkitektonisk kvalitet» mer målbart, benytter jeg en hypotese på hva som utgjør god kvalitet ved bygg utformet av den dansk-norske arkitekten Birgit Cold. Cold (1989) startet med å følge opp utsagnet «det er så mye lettere å se hvor kvaliteten mangler» hvor hun konkluderte med syv forskjellige hypoteser om manglende kvalitet. Disse syv «negative» hypotesene snudde hun om på for å få et svar på hvilke «positive» hypoteser som eksisterer om kvalitet. Både de negative og positive hypotesene er presentert i tabell 2.

Mangel på kvalitet oppleves når objektet:	 Kvalitet oppleves når objektet:
Uventet går i stykker eller bryter sammen	Har lang varighet i bruk
Eldes stygt	Eldes smukt
Krever en innsats i bruk som vi ikke kan eller vil yte	Er enkel og lettfattelig å bruke
Egrer oss ved sitt uttrykk eller sin blotte eksistens	Gleder oss ved sitt uttrykk eller blotte eksistens
Virker tilfeldig utformet og lite gjennomtenkt	Virker gjennomtenkt og gjennomarbeidet
Er en dårlig etterlikning	Er originalt
Er pretensiøst på overflaten uten reelt innhold	Har en helhet i uttrykk og innhold

Tabell 2: Egenprodusert tabell inspirert av Cold, 1989.

2.2.1 Arkitektonisk kvalitet gjennom samarbeid

Det er fort gjort å konkludere med at en bygning med god arkitektur er arkitektens fortjeneste. Men for å oppnå gode arkitektoniske kvaliteter kreves det ikke bare en dyktig arkitekt, det kreves også et godt samarbeid mellom de deltakende partene i prosjektet. Fra start til slutt jobber arkitekt og utvikler sammen for å levere et godt prosjekt.

Forholdet mellom utvikler og arkitekt har blitt forsket nærmere på ved en tidligere gjennomført studie utført av Arge og Bleiklie, hvor utgangspunktet var om utformingsprosesser som resulterte i høy arkitektonisk kvalitet hadde spesielle kjennetegn (Arge og Bleiklie, 2003). Gjennom analyser og funn som ble gjort av forskerne kom de frem til at den første fasen i prosessen er svært avgjørende for kvaliteten videre i et prosjekt, hvor spesielt bevissthet på hva kvalitet er og hva utvikleren i det hele tatt ser for seg er viktig.

Den amerikanske arkitekten Dana Cuff redegjør i sin bok *Architecture: The Story of Practice* (1991) for syv kjennetegn i samarbeidsprosessen som vil bidra til økt arkitektonisk kvalitet i et prosjekt. Disse er:

1. Høye kvalitetskrav; Byggherre tydeliggjør tidlig sine krav og henter inn arkitekt basert på vedkommendes tidligere arbeid, ikke pris.
2. Forenklet kompleksitet; finne forenklede strategier som for eksempel at nøkkelpersoner med god ekspertise deltar gjennom hele prosessen.
3. Komplementære visjoner; bruke de ulike perspektivene til å danne et endelig resultat. Byggherre vet sin rolle, men forsøker å se arkitektens synsvinkel.
4. Åpne grenser; Åpne mål og grenser gir rom for begge parter til å yte sitt ytterste.
5. Fleksibilitet og integritet; begge parter respekterer hverandres kompetanse og tar hverandres meninger på alvor.
6. Samarbeid og uavhengighet; Samarbeid er preget av nøkkelroller hvor alle er ledende personer som sammen skal fremme, utvikle og koordinere et prosjekt.
7. Overskride grenser; innforstått med at budsjett og tidsrammer ofte overskrides.

Cuff mente at en viktig faktor for å få til det gode samspillet som beskrevet i de syv punktene er at alle parter må forholde seg åpne for de andre deltakernes ekspertise, samt føle seg trygg på sin egen. På denne måten vil konflikter og uenigheter holde seg til et minimum.

2.2.2 NALs etiske regler

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) har utviklet et sett med etiske regler som skal opprettholde yrkesetikk og ivareta situasjoner som arkitekten kan stå ovenfor i arbeidslivet, både om det gjelder andre arkitekter, oppdragsgivere eller samfunnet generelt (2020). De etiske reglene er et kvalitetsstempel for medlemmer av NAL og det er kun medlemmene som er forpliktet til reglene. De ulike reglene omfatter arkitektens samfunnsansvar, forholdet til oppdragsgiver, forholdet mellom arkitekter, forholdet til omverdenen, opphavsrett og overtredelse av reglene. Noen av de mest relevante reglene som vil ha en tilknytning til denne forskningsoppgaven er:

3.2 Arkitekten skal i sitt arbeide ta tilbørlig hensyn til oppdragets økonomiske og fremdriftsmessige rammer, og avpasse arbeidets omfang etter dette.

3.5 Arkitekten skal beregne seg et honorar som står i rimelig forhold til oppdragets omfang.

4.1 Arkitekter skal alltid opptre kollegialt

4.3 Arkitekter som får spørsmål eller tilbud om å avløse eller etterfølge en kollega, fullføre eller bearbeide en kollegas verk, skal straks varsle denne skriftlig. Det samme gjelder når man utarbeider alternativer til en kollegas løsninger. Dette for at kollegaen skal få reell mulighet til å forsvare sine faglige eller forretningsmessige interesser samt å ivareta sine ansvarsmessige forpliktelser.

6.4.1 En arkitekt som bearbeider eller viderefører en kollegas verk, plikter å sørge for at også den opprinnelige arkitekt navngis når det nye verk presenteres.

6.5 En ansatt arkitekt som har hatt gjennomførings-ansvar i et oppdrag, har rett til å bli navngitt ved presentasjon av prosjektet. Denne rett gjelder også etter ansettelsesforholdet er opphørt.

2.3 Oppsummering av litteratur

De ulike teoriene og litteraturen som har blitt gjennomgått i dette kapitlet beskriver et rammeverk for den videre forskningen. Definisjonen av eiendomsutvikling og arkitektur, sammen med en beskrivelse av byggesaksprosessen og samarbeidet mellom de ulike aktørene er noen av elementene som har blitt belyst.

I et eiendomsutviklingsprosjekt er det mange parter involvert. At alle dem skal ha det samme forholdet til arkitektur og en felles forståelse av hvilken rolle arkitektonisk kvalitet har, er ikke gitt. Oppdragsgiveren er prosjektets eier og ønsker å tjene penger på prosjektet, ikke tape penger. Dermed er økonomi en avgjørende faktor for oppdragsgiver. Entreprenøren, herunder totalentreprenør, sitter med det totale ansvaret og risikoen i prosjektet, og ønsker ikke å ta drastiske valg som kan øke risikoen, snarere tvert imot. Totalentreprenøren skal sørge for at prosjektet holder seg innenfor de økonomiske rammene, men skal også passe på at prosjektet er av god kvalitet. Kvalitet er også det viktigste elementet arkitektene kontinuerlig jobber mot.

3.0 Metode

Dette kapittelet vil presentere metodene som er benyttet og fremgangsmåten for å besvare den overordnede problemstillingen «*Hvordan blir den arkitektoniske kvaliteten påvirket når arkitekten blir byttet ut i et eiendomsutviklingsprosjekt?*». I kapittelet vil det bli gjort rede for forskningsdesignet, utfordringer ved utførelse av undersøkelsen og benyttede metoder. Videre vil metodene bli vurdert på deres gyldighet og pålitelighet.

3.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign baserer seg på hvordan undersøkelsen skal gjennomføres, samt hvem og hva som skal undersøkes (Johannessen et al., 2016). Jacobsen (2005) skiller mellom et intensivt forskningsdesign og et ekstensivt forskningsdesign. Forskjellen baserer seg på hvor dypt eller bredt man ønsker å gå for å innhente data, samt hvor mange enheter som er ønskelig å benytte i undersøkelsen. Ved kvalitativ metode er det normalt å forholde seg til færre enheter for å så gå i dybden på disse – noe jeg også har tatt utgangspunkt i i denne oppgaven.

Det skilles mellom kvantitative og kvalitative undersøkelser i forskningsstudier, hvor kvalitative undersøkelser tar utgangspunkt i tekstlig materiale som kan tolkes. Kvantitative undersøkelser bygger på data som kan omgjøres til tall og statistikk, for å deretter måles (Jacobsen, 2005). I dette studiet er det kun benyttet kvalitative metoder ettersom innsamlet data kommer fra dokumenter og intervjuer. Bakgrunnen for valg av de kvalitative metodene baserer seg på tre eiendomsutviklingsprosjekter hvor byggesakene er offentliggjort i kommunens saksinnsyn. Det var derfor hensiktsmessig å gjennomføre en dokumentanalyse av disse, etterfulgt av intervjuer med involverte for en dypere forståelse.

3.2 Utfordringer

Da jeg skulle belyse forskningsspørsmålene og utføre undersøkelsen ble jeg møtt med noen utfordringer. Det første var å finne frem prosjekter i samme avgrensede område hvor samtlige prosjekter var preget av et arkitektbytte etter rammetillatelse. Selv om dette virker som en hendelse som skjer oftere og oftere, var det likevel utfordrende å finne frem til prosjektet hvor dette var tilfellet. For å finne frem til ulike prosjekter ble jeg nødt til å forhøre meg med personer i bransjen som kunne hjelpe meg å finne frem til noen prosjekter. Når det gjelder

forskningsspørsmålene har en av hovedutfordringene vært å finne den klare årsaken til hvorfor byttet av arkitekt fant sted. Intervjuer med både opprinnelig arkitekt og oppdragsgiveren i prosjektene har gitt meg svar på hva som skjedde, men det er ikke alle kommentarer som samsvarer med hverandre. Her kunne det vært hensiktsmessig å inkludere flere aktører som har vært innblandet i prosjektet.

3.3 Litteratursøk

Søket etter litteratur som skulle være relevant for forskningsoppgaven startet tidlig på nyåret 2024. Formålet med litteratursøket er både for å få en oversikt over tidligere forskning innen lignende tematikk, samt innhente relevant litteratur for å gi oppgaven et teoretisk grunnlag som videre skulle benyttes til å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. Det teoretiske grunnlaget er primært hentet fra ulike bøker, artikler og nettsteder som omhandler eiendomsutvikling, arkitektur og samarbeid mellom de ulike partene. Det ble også gjort flere søk i databaser som Idun, NMBU Brage og Oria for å undersøke om lignende forskning var blitt gjort tidligere, samt hente inn ytterligere litteratur jeg anså som relevant. Det ble benyttet søkeord som for eksempel «arkitektur», «arkitektonisk kvalitet», «visuell kvalitet» og «arkitektbytte». Kilder som har blitt benyttet gjennom innhentet litteratur har også blitt kryssjekket med de originale kildene for å understreke kildenes pålitelighet. Litteraturstudien startet som nevnt tidlig og pågikk parallelt gjennom store deler av oppgavefasen.

3.4 Prosjektutvalget

Forskningsoppgaven baserer seg på tre boligprosjekter som befinner seg i den samme kommunen. Som nevnt i pkt. 3.2 var det til dels utfordrende å finne frem til prosjektene på bakgrunn av deres kriterier. Disse kriteriene var at de skulle holde til i samme kommune, det skulle være bygninger med bolig som hovedformål, det skulle ha skjedd et arkitektbytte og byttet skulle finne sted etter at rammetillatelse var gitt. Da valget av prosjekter ble tatt ble det ikke tatt hensyn til prosjektenes arkitektur. Det er også verdt å nevne at et av prosjektene fortsatt er under oppføring og det er dermed ikke et sluttprodukt å sammenligne opprinnelig idé med.

3.5 Intervju

Den dominerende metoden innen kvalitative metoder er intervjuer (Johannessen et al., 2016) hvor semistrukturerte intervjuer er den mest vanlige metoden å gjennomføre det på. I denne forskningsoppgaven ble det avholdt 6 semistrukturerte intervjuer med ulike fagpersoner for å få et nærmere innblikk i prosessen rundt bytte av arkitekt. Ved semistrukturerte intervjuer benyttes vanligvis åpne spørsmål (Tjora, 2012) hvor intervjuobjektene selv kan supplementere med egne erfaringer og tanker. Hensikten med intervjuene har vært å innhente mer informasjon som kan bidra til å støtte de funnene som ble gjort i dokumentanalysen, samt undersøke det som ikke kommer frem i de offentlige dokumentene.

3.5.1 Forberedelse til intervju og intervjuobjektene

Informantene som ble invitert til intervju ble funnet via de ulike prosjektenes saksinnsyn og offentlig publiserte artikler. Kontaktinformasjon ble funnet via nettsider og diverse plandokumenter. Den første kontakten med informantene ble gjort da jeg sendte dem en e-post hvor jeg beskrev forskningsprosjektet i korte trekk, samt en invitasjon til å bidra i prosjektet. Ved godtatt invitasjon fikk informantene tilsendt et informasjonsskriv med en samtykkeerklæring hvor det forelå en mer detaljert beskrivelse av hva deltakelsen innebar, se vedlegg 3. På denne måten kunne informantene stille noe forberedt til intervjuene, samtidig som de var innforstått med oppgavens rammer for personvern.

I forkant av intervjuene ble det også utarbeidet en intervjuguide, se vedlegg 1. Intervjuguiden ble brukt som et verktøy for å holde intervjuene så strukturerte som mulig, men med muligheten for oppfølgingsspørsmål til informantens svar. Informantene hadde ikke tilgang til intervjuguiden i forkant av intervjuet, slik at reliabiliteten i intervjuene ble så høy som mulig. Intervjuguiden ble delt opp i to deler hvor den ene deler var tilpasset eiendomsutvikler og den andre delen var tilpasset en arkitekts ståsted.

Prosjektene har hatt en oppdragsgiver og ansvarlig søker gjennom prosessen som er knyttet til eiendomsutvikler og arkitektkontor. Dermed var det viktig å finne de riktige informantene som var kontaktpersoner for prosjektet før det ble gjort et bytte av arkitektselskapet. Iblant informantene er det én av dem som ikke har en relasjon til prosjektutvalget, men arbeider i et arkitektfirma hvor tilsvarende tilfeller også har hendt dem. Denne personen har også omtalt

«problemet» offentlig og av den grunn fant jeg det hensiktsmessig å lytte til vedkommendes erfaringer og kommentarer.

Det ble avholdt både fysiske og digitale intervjuer hvor varigheten var mellom 45 – 75 minutter

3.6 Dokumentanalyse

Dokumentanalyse er en betegnelse for en systematisk analyse av skrevne beretninger som ikke er produsert av forskeren selv (Syvertsen, 1998). Dokumentene det er tatt utgangspunkt i gjennom forskningen er kommunale dokumenter som er offentlig tilgjengelige for allmennheten, nærmere bestemt innsyn i byggesaker i gitt kommune. Saksinnsynene inneholder dokumenter som er blitt sendt på tvers hovedsakelig mellom ansvarlig søker, oppdragsgiver og kommunen. Dersom det er kommentarer og merknader fra for eksempel naboer eller andre aktører som blir påvirket av tiltaket, vil det også stå oppført i byggesaken. Det er totalt publisert 99 dokumenter tilhørende prosjekt X, 84 dokumenter tilhørende prosjekt Y og totalt 146 dokumenter knyttet til prosjekt Z. Samtlige dokumenter har vært gjennomgått for å få med detaljene i prosjektene, men de mest avgjørende dokumentene for å besvare problemstillingen har vært rammesøknad og -tillatelse, endringssøknader og tegninger.

3.7 Metodekritikk

Metodene som er benyttet i forskningsoppgaven er to ulike kvalitative metoder. Ved å benytte flere metoder som bygger på hverandre vil omfanget av data øke og det blir flere resultater som skal bearbeides. Med utgangspunkt i de funnene som er gjort gjennom dokumentanalyser, er det lettere for at informasjon fra informantene ikke blir like tydelig. Derfor anså jeg det som viktig å gjennomgå lydopptak og transkribering repetitivt. Mer om dette i pkt. 3.8.2.

Ved å benytte semistrukturerte intervjuer førte de åpne spørsmålene til at intervjuene opplevdes mer som en dialog. Jeg fant det utfordrende å holde seg til intervjuguiden, og spørsmål jeg hadde skrevet ned ble gjerne svart på av informantene før jeg rakk å stille dem. I noen av intervjuene var det også flere informanter til stede, noe jeg så på som en ulempe før intervjuet skulle avholdes. I etterkant oppleves dette som en fordel ettersom mengden av resultater økte og den ene parten kom stadig på noe interessant ut ifra noe den andre parten sa. Dette kommer

også frem ved å se på lengden på lydopptakene, hvor intervjuene med flere deltakere har tatt lengre tid enn de intervjuene med kun én deltaker.

Ved dokumentanalysen ble det gjennomgått offentlige dokumenter hvor kun et fåtall av disse var relevante for det jeg søkte etter. Prosessen var svært tidkrevende, men var likevel nødvendig for å få med viktige detaljer i prosjektene. Utfordringen med analysen var at ikke alle detaljer kom godt nok frem. Det foregår flere diskusjoner og samtaler mellom aktørene som ikke blir skriftlig dokumentert, noe som gjør dokumentanalysen mangelfull. På bakgrunn av dette fant jeg det hensiktsmessig å benytte intervjuene for å få mer innsikt. Ettersom det kun ble gjennomført intervjuer med arkitekter og utviklere som var med i prosjektet før rammetillatelse, vil ikke intervjuene kunne si noe om dialogen mellom ny arkitekt og de resterende aktørene.

3.8 Metodenes gyldighet og pålitelighet

I all forskning er dataens pålitelighet et grunnleggende spørsmål (Johannessen et al., 2016). Ved både kvalitative og kvantitative metoder benyttes begrepene validitet og reliabilitet for å teste forskningens gyldighet og etterprøvbarehet.

3.8.1 Validitet

Datas validitet har å gjøre med utvalg og innsamling av data (Furseth et al., 2023) og hvor relevant dataen er for det som skal undersøkes. Det skilles mellom intern- og ekstern validitet, der intern validitet baserer seg på om det eksisterer en sammenheng mellom innsamlet data og fenomenet som skal undersøkes (Johannessen et al., 2016). I de kvalitative undersøkelsene, dokumentanalyse og intervju, er det derfor nødt å stilles spørsmål om funnene som er gjort kan representere virkeligheten (Johannessen et al., 2016). Ved å kombinere flere kvalitative metoder, hvor intervjuene støtter de funnene som er gjort i de offentlige dokumentene, styrker dette forskningens interne validitet.

Ekstern validitet handler om hvorvidt resultatene er overførbare til øvrige utvalg i samfunnet (Nygaard, V. 2022). Etter egen vurdering vil funnene som er gjort gjennom de kvalitative metodene være et nyttig verktøy for de ulike aktørene i bransjen, hvor et nærmere innblikk i hva som skjer i prosjekter kan bidra til en større felles forståelse av problemet og de påfølgende konsekvensene. Tatt dette i betraktning mener jeg forskningen har en god ekstern validitet.

3.8.2 Reliabilitet

Datas reliabilitet er data som er pålitelig (Furseth et al., 2023). Ifølge Johannessen (2016) er reliabilitet ved kvalitative metoder vanskelig å måle, blant annet fordi informasjonen som kommer frem kan tolkes ulikt av forskeren. Likevel kan reliabiliteten styrkes gjennom en grundig innsamling av data. For å sikre dette ble de semistrukturerte intervjuene godt fulgt opp. Det var viktig å få tydelige svar fra intervjuobjektene hvor det også ble stilt oppfølgingsspørsmål for å bekrefte eller avkrefte det som ble sagt. Her har også anonymiteten i oppgaven vært en fordel slik at informantene kunne tale fritt og åpent om deres tidligere erfaringer og opplevelser. Videre ble også reliabiliteten styrket ved flere gjennomganger av intervjuenes lydopptak og transkriberinger.

3.9 Ethiske overveielser

I forskning med mennesker kan det oppstå etiske implikasjoner og det må derfor tas hensyn til de etiske retningslinjene for å unngå skader eller vanskeligheter for dem som deltar (Furseth et al., 2023). I form av prosjekter og intervjuobjekter har jeg måtte forholde meg til opplysninger som kan identifisere både selskaper og personer. Derfor var det nødvendig å søke om tillatelse og melde fra til Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør (se vedlegg 2). Alle informantene fikk tilsendt et informasjonsskriv hvor det kommer frem detaljer om personvern og hvordan data blir håndtert (se vedlegg 3). Det ble mottatt samtykke av samtlige informanter med krav om at opplysninger ble anonymisert.

Å holde alle opplysninger anonymt i prosjektet har vært utfordrende. Studiet baserer seg på prosjekter som skal beskrives og studeres på detaljnivå. På bakgrunn av dette har prosjektene fått navnene X, Y og Z. I oppgaven har heller ikke intervjuobjektene direkte tilknytning til de prosjektene de tidligere har arbeidet med. Årsaken til dette er fordi intervjuobjektene ønsket å forhindre eventuelle konsekvenser som kunne oppstått for selskapets del, ettersom dette er selskaper som har blitt sparket fra prosjekter og nye aktører har blitt involvert. Oppgavens innhold som omhandler prosjektene har derfor blitt tilsendt informantene som ønsket det, hvor det også ble godkjent fra deres side. På bakgrunn av anonymiteten har heller ikke fullstendige kilder for de offentlige dokumentene knyttet til prosjektene blitt oppført.

4.0 Funn og analyse

I dette kapittelet vil funnene gjort i de kvalitative undersøkelsene bli presentert. Funnene som er gjort gjennom dokumentanalyser, vil sammen med funn fra intervjuene, gi grunnlag til å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. Innledningsvis vil de tre prosjektene X, Y og Z bli presentert. Videre vil forskningsspørsmålene bli lagt frem som delkapitler.

4.1 Bakgrunn

De tre prosjektene ble valgt på bakgrunn av deres bytte av arkitekt underveis i prosjektet. To av prosjektene står ferdig i dag, mens ett av dem er fortsatt under oppføring. Intervjuene er i all hovedsak utført med personer knyttet til disse prosjektenes tidlige fase, hvor funnene i intervjuene fungerer som et supplement til den informasjonen som er funnet og analysert gjennom kommunens saksinnsyn.

4.2 Presentasjon av prosjektutvalg

De tre prosjektene har alle til felles at arkitekten ble byttet ut. I hvilket tidsrom dette skjer kan variere, men i dette tilfellet har byttet skjedd etter at rammetillatelse var gitt. Ved å undersøke offentlige saksdokumenter har jeg analysert endringene som har blitt gjort etter at rammetillatelsen er gitt. Saksgangen i byggeprosjekter inneholder mange detaljer, og etter søknad om rammetillatelse er sendt, er det ofte mange tilfeller hvor kommunen etterspør tilleggsopplysninger for å kunne behandle søknaden. På bakgrunn av problemstillingen har jeg konsekvent rettet hovedfokuset mot det som omhandler visuelle kvaliteter. Jeg vil ikke gå inn på det som gjelder for eksempel grunnforhold, støy, overvannshåndtering og lignende.

4.2.1 Prosjekt X

Det første prosjektet er et boligbygg hvor tidligere bebyggelse ble revet til fordel for det nye. Tidligere bebyggelse bestod av 5 etasjer, mens i rammesøknaden ble det søkt om å få bygge 7 etasjer. Grad av utnyttning er beregnet til en BRA på 4.950 m² hvor antall boenheter skulle være 56.

Det fremkommer i rammesøknaden at «prosjektet vektlegger høy estetisk kvalitet, spesielt i fasade og balkonger, og på en måte som hensyntar de verneverdige og listeførte byggene rundt» (Oslo kommune, 2020). For dette prosjektet vektla kommunen spesielt ett element; ornamentikk. Årsaken til dette var fordi omkringliggende bygninger var sterkt preget av dette og kommunen ønsket at dette skulle videreføres. Ornamentikk, sammen med fargevalg, ble derfor lagt stor vekt på i detaljprosjekteringen. Fargeanalyser ble gjennomført grundig, hvor arkitekten kom frem til en fargepalett vist i figur 4.



Figur 4: Illustrasjon av fargeanalyse. Hentet fra Oslo kommune, 2020.

Nesten tre måneder etter at søknad om rammetillatelse ble sendt, ble behov for tilleggsopplysninger sendt fra kommunen. Om visuelle kvaliteter viser kommunen til plan- og bygningsloven § 29-2 hvor det skal legges vekt på gode kvaliteter i seg selv og med hensyn til bygde omgivelser. Kommunen ber om at bygget likevel skal skille seg ut og oppfattes som nytt. De etterspør bedre utformede balkonger og rekkverket på balkongene, samt en fargepalett med større kontraster og som er enda mer tilpasset omgivelsene. Kommunen stiller seg positive til ornamentikken som er hentet fra nærliggende bygninger, men de ønsker at det nye bygget skal hente opp enda flere referanser slik som materialbruk og plassering, format og detaljering på vinduer. Figur 5 og figur 6 viser et eksempel på bygget før og etter endringer som ble gjort av arkitekten etter at tilbakemelding ble gitt. Det ble blant annet gjort endringer som avrundede hjørner på bygget, varierte farger, franske balkonger og balkongrekkverk preget av ornamentikk. Kommunen var svært positive når det gjaldt endringene av de visuelle kvalitetene.



Figur 5: Illustrasjon av bygg før endring. Hentet fra Oslo kommune, 2020.

Figur 6: Illustrasjon av bygg etter endring. Hentet fra Oslo kommune, 2020.

Rammesøknaden ble godkjent av kommunen omtrent ett år etter at den ble sendt. Ett år etter dette blir ny arkitekt invitert inn som ny ansvarlig søker og eksisterende arkitekt må melde om opphør av ansvarsretten. Bare fem måneder etter dette blir den første søknaden om igangsettingstillatelse sendt til kommunen. Totalt fire igangsettingssøknader har blitt sendt, hvor prosjektet fortsatt er under bygging. Den tredje igangsettingstillatelsen omfatter tett hus ekskludert vinduer og dører i fasade, tekniske installasjoner, rør, ventilasjon og elektro, samt heiser. Etter at denne tillatelse ble gitt, sendte arkitekten inn en endringssøknad. Søknad henviser til rammetillatelsen som ble gitt da tidligere arkitekt var fagkyndig. Endringene står oppført i tabell 3.

Beskrivelse av endringer av tiltak:
Garasjekjeller reduseres, samt P-plasser
Endret vindusløsning
Endret rekkverkløsning balkonger
Ny posisjon og utforming renovasjonsløsning
Oppdatert løsning – utomhus
Oppdatert løsning – tak

Tabell 3: Egenprodusert tabell basert på endringsøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2020.

Når det gjelder visuelle kvaliteter er det kun vindusløsning og endring av rekkverk som blir påvirket. Årsaken til endringen av vindusutformingen er beskrevet som «et ønske om å tilrettelegge for at vindusspussing skal kunne utføres farefritt fra hver enkelt leilighet». Balkongrekkverket ønskes endret til vertikale flattståls-lameller. I rammetillatelsen var det vist til skråstilte stållameller på balkongene. Ny arkitekt mener dette medfører en større mulighet for klatring og fastkiling av føtter for små barn. Kommunen anbefaler å beholde de skråstilte spilene og arkitekten trekker derfor dette punktet i søknaden. Søknaden om endret vindusløsning blir godkjent og vinduene får en annen inndeling enn det som var planlagt i rammetillatelsen.

4.2.2 Prosjekt Y

Prosjekt Y er også et boligprosjekt med næring i første etasje og boliger fra 2. til 7. etasje. Årsaken til at det søkes om næring i 1. etasje er på grunn av de gode servicetilbudene som allerede eksisterer i nærområdet. Området rundt er også preget av gode kollektivforbindelser og friområder. Tiltaket det søkes om utgjør en BRA på 12.995 m² med totalt 103 leiligheter fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Fasaden er planlagt å bestå av grå-hvit teglstein og balkonger med glassverk hvor noen av balkongene også vil være innglasserte. Det kommer

frem i søknaden at materialene i prosjektet underbygger den arkitektoniske ideen om stedlig tilknytning, kvalitet og helhetlig utforming. Figur 7 viser en del av prosjektet slik det ble fremstilt i rammesøknaden.



Figur 7: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016.

Det tok bare to måneder før rammetillatelsen ble gitt av kommunen. I rammetillatelsen blir det presisert at det omsøkte tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og plan- og bygningslovens §29-2 om visuelle kvaliteter. Det ble ikke forespurt om ytterligere tilleggsopplysninger før søknaden blir godkjent. Det er verdt å merke seg at utbygger la inn en forespørsel om dispensasjon kort tid etter at rammetillatelsen var gitt. Dispensasjonen gjaldt endring i leilighetsfordelingen som en virkning av å inkludere et bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne. Det var planlagt at bofellesskapene ville befinne seg i to av byggenes 2. og 3. etasje, som til sammen ville utgjøre leiligheter med fellesarealer for totalt 8 16 personer.

Det tok omtrent en måned før dispensasjon ble gitt fra kommunen. Rett etter dette kom totalentreprenør inn i prosjektet, som av ulike årsaker ønsket å benytte en annen arkitekt til videre gjennomføring. Kort tid etter arkitektbyttet ble den første igangsettingstillatelsen gitt, hvor grunnarbeider og brønnboring kunne startes. Senere i prosjektet, etter at igangsettingstillatelse nummer fire ble gitt, ble det sendt en endringsøknad fra den nye arkitekten. Endringsøknaden inneholdt endringer av fasader og utomhus som de begrunner

med utfordringer i detaljprosjekteringen. Fasadeendringene inneholdt åtte punkter som vist i tabell 4.

Fasadeendringene gjelder følgende:
Endring av omfang innglassing av balkonger
Fjerne vinduer i mellomrepoer i trapper
Franske balkonger utgår
Ny rømmingstrapp ned til takhage
Oppføring av skjermvegg i tre
Støyskjerm i glass på takhager
Endret fasade fra tegl til tre enkelte steder
Plassering av tørrkjøler på tak

Tabell 4: Egenprodusert tabell basert på endringssøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016.

Ansvarlig søker, altså arkitekten, begrunner noen av endringene med akustiske vurderinger som fører til at enkelte innglasserte balkonger fjernes og legges til noen steder, samt at det opprettes støyskjerm på brystningene på takhagene med en høyde på omtrent 1 meter. Fjerningen av de fem innglasserte balkongene er vist i figur 9, hvor man sammenlignet med figur 8 kan se nøyaktig hvor dette er blitt gjort. Fjerning av de franske balkongene enkelte steder begrunnes med at det oppleves som uhensiktsmessig på så høye bygg, disse erstattes med vinduer. Endring av kledningen fra tegl til tre er planlagt å utføres i første etasje ved trapper på totalt fire felt. De forklarer denne endringen som et ønske om å bryte opp den lange teglfasaden og få inn et mykere element. Kommunen godkjenner endringssøknaden på bakgrunn av at endringene ikke er av stor betydning fra rammetillatelse, samt at tiltaket beholder sin samme form og estetisk uttrykk. Omtrent tre år etter rammetillatelse ble søknad om ferdigattest godkjent av kommunen. Som et resultat av bofellesskapene, endte prosjektet opp med totalt 107 godkjente boliger.



Figur 8: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016.

Figur 9: Gatebilde hentet fra Google Maps, 2023.

4.2.3 Prosjekt Z

Dette prosjektet er det største i utvalget hvor det ble søkt om å bygge 127 boliger sammen med forretning- og kontorlokaler. Total BRA for prosjektet er 11.350 m². Dette skulle fordeles på 5 etasjer eller mer, står det i rammesøknaden, hvor prosjektet endte på totalt 6 etasjer med takterrasse på toppen.

I prosjektbeskrivelsen legger arkitekten frem ytterligere detaljer som går mer inn på blant annet prosjektets utforming. Her kommer det frem arkitektens ambisjoner for blå-grønne kvaliteter og løsninger som inkluderer de funksjonelle, estetiske og de tekniske behovene. Bygningen vil få et nedtrappende volum som følger terrenget med en fasade bestående av teglstein i brun-røde farger. Dette gjelder også balkongene. På gateplan, hvor næringslokalene vil finne sted, planla arkitekten store glassflater. Disse utformingene gjelder byggets ytterside som strekker seg langs gaten. På motsatt side, inn mot gårdsrommet, skal bygningsfasaden preges av puss i en lys, varm fargetone og balkongene skal ha vertikale stålpiler. Figur 10 viser en enkel oversikt over de to ulike fasadene på hver sin side.



Figur 10: Illustrasjon av situasjonssnitt. Hentet fra Oslo kommune, 2020.

På grunn av behov for tilleggsopplysninger, tok det åtte måneder før kommunen godkjente søknaden og ga rammetillatelse. Vurderingen som ble gjort viste til at prosjektet hadde en god utforming og var i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utforming. Det var altså ingen videre krav fra kommunen som omhandlet de visuelle kvalitetene. Likevel ønsket arkitekten å sende inn en søknad for å endre på enkelte vinduer. Endringen gjaldt 17 vindusfelt i 5. og 6. etasje hvor det var ønskelig med glass helt ned til gulv i stedet for en brystningshøyde på 800 mm. Årsaken til endringen er ikke oppgitt. Kort tid etter denne søknaden ble sendt til kommunen, ble arkitekten nødt til å trekke ansvaret i saken som følger av at et annet arkitektforetak hadde overtatt ansvaret. Da den nye arkitekten var kommet på plass begynte søkingen om igangsettingstillatelse, hvor det etter en måneds tid ble gitt tillatelse til deler av tiltaket, samt tillatelse til endringen av vinduer som opprinnelig arkitekt søkte om.

Den nye arkitekten søkte om flere endringer underveis. Ikke mange av dem omhandlet utformingen, men det ble blant annet søkt om å få legge til én ekstra balkong som videre ga en økt BRA for prosjektet. Balkongen skulle finne sted i byggets andre etasje. Andre endringer som ble søkt om var høyde på heisrom og dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav. Det ble totalt gitt seks igangsettingstillatelser før ferdigattest ble gitt 3,5 år etter at rammesøknaden ble godkjent og bytte av arkitekt skjedde.

I illustrasjonene vist i figur 11 og figur 12 ser vi prosjektet hvordan det ble fremlagt i rammesøknad og hvordan det ser ut i dag.



Figur 11: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2020.



Figur 12: Gatebilde hentet fra Google Maps, 2023.

4.3 Hvem står bak utskiftningen og hvorfor skjer det?

Basert på intervjuene og Woltmanns artikkel «Stykkevis og udelt negativt» (2018), kan det se ut til at utskiftningen av arkitekt blir mer og mer normalt i nåtidens byggeprosjekter. Flere utbyggere benytter seg av ulike arkitekter gjennom de ulike fasene, hvor for eksempel én arkitekt er ansatt i reguleringsfasen, mens de får inn noen helt nye i prosjektgjennomføringen. Forskningsspørsmålet tar utgangspunkt i utskiftningen som skjer under prosjektgjennomføringen og skal gjøre rede for årsakene.

I intervjuene med arkitektene blir deltakerne spurt om hvordan de blir ansatt til et prosjekt. En av informantene forklarer at det varierer om det er offentlige eller private kunder. Dersom det er offentlig, fungerer prosessen gjennom anbud og det er sterk konkurranse med andre arkitekter som ønsker det samme oppdraget. Informanten forklarer videre at utvelgelsen noen ganger avhenger av oppgaveforståelse, men som oftest avhenger det av CV og pris. Dersom det gjelder en privat kunde, kan enten utvikleren åpne for arkitektkonkurranser eller parallelloppdrag, eller så tar gjerne vedkommende direkte kontakt med arkitektkontoret. Hvem kunden ønsker å

benytte i prosjektet baserer seg da på relasjoner, nettverk, referanseprosjekter fra tidligere, og naturlig nok - pris. Informanten forteller at de veldig ofte samarbeider med de samme kundene og byggherrene fordi opplevelsen kunden har hatt med arkitektkontoret har vært god. Dersom en ny oppdragsgiver tar kontakt med arkitekten, spør jeg informantene om hvilke premisser de har for å takke ja til et kommende prosjekt. Et av intervjuobjektene svarer at de har blitt mye mer oppmerksomme på profesjonaliteten til eiendomsutvikleren, i stedet for å takke ja til alt som gir dem jobb og inntekt. Et av premissene som blir nevnt er viktigheten av kontraktsinngåelsen, hvor det har blitt mer og mer vanlig for arkitektene å kontraktsfeste at dem som arkitekter skal være med hele veien til prosjektets slutt. En av informantene tar også opp temaet rundt oppdragsgivers ambisiøsitet og at de i den ideelle situasjonen takker ja til oppdragsgivere som lar seg utfordre og har en bredere definisjon på det som gjelder profitt. Det informanten mener her er at også oppdragsgiveren burde se verdien av arkitektur, men at god arkitektur ikke nødvendigvis behøver å være relatert til store kostnader. Videre presiseres det at det finnes flere oppdragsgivere som strekker seg langt etter arkitektur og verdsetter dette høyt, også finnes det noen oppdragsgivere som har arkitektur nederst på prioriteringslisten.

Fra en utviklers perspektiv forteller en av informantene at også de har noen premisser når det gjelder hvilken arkitekt de vil ta med inn i prosjektet sitt. Det blir fortalt at de først og fremst ønsker arkitekter som gjør en god jobb og kan vise til vellykkede referanseprosjekter. Et annet kriterium var at arkitekten skulle ha god kjennskap til BRA-S og se verdien av en lav differanse mellom BRA og BRA-S. Utvikler ønsker å vise til mest mulig salgbart areal, og jo nærmere denne ligger BRA, jo mer lønnsomt vil det være.

I starten av prosjektgjennomføringen blir entreprenørene invitert inn i prosjektene X, Y og Z. I eiendomsutviklingsprosjekter utført av private utbyggere kan intervjuobjektene fortelle at totalentreprise er den mest vanlige entreprisemodellen, noe samtlige informanter legger frem som en påvirkende faktor for arkitekten i prosjektet. Når totalentreprise blir benyttet, er det entreprenøren som får det overordnede ansvaret og de kan selv velge hvilke aktører og rådgivere de ønsker for prosjektet videre. I prosjektene X, Y og Z har dette vært tilfellet – at totalentreprenør ønsker å benytte en annen arkitekt enn den utvikleren har med seg fra start. Ut ifra intervjuene som ble avholdt er årsakene til byttet varierende hvor det som oftest handler om kostnader. Flere av intervjuobjektene nevner at totalentreprenør er mer opptatt av å få ned kostnader enn hva oppdragsgiver er, og selv om oppdragsgiver får kontraktsfestet at arkitekten skal være med videre i prosessen, kan likevel entreprenøren konkurransesette arkitekten. Det blir blant annet nevnt følgende påstand i et av intervjuene:

«Selv om de er kjempefornøyd med arbeidet hittil, så skal de teste oss og pushe oss på pris ... Der er det viktig å ha en kontrakt som sier at dersom vi skal inn, så skal vi være med hele veien – noe som ikke alltid er så lett å få til.»

En annen årsak til at entreprenør ønsker å bytte arkitekten kan se ut til å omhandle relasjoner og tidligere erfaringer. I ett av prosjektene hadde utvikleren en god relasjon til et entreprenørfirma som de ofte benytter seg av i eiendomsutviklingsprosjekter. Utvikleren og arkitekten hadde allerede samarbeidet en god stund før totalentreprenør skulle inkluderes, og da sistnevnte fikk rede på hvem oppdragsgiver samarbeidet med, ønsket de å endre på dette basert på en tidligere erfaring. En av informantene forteller at det var rom for at arkitekten skulle beholdes i prosjekt, men da krevde totalentreprenøren en økonomisk kompensasjon. Oppdragsgiver konkluderte med at de ikke ønsket å ta en slik kostnad ettersom det forelå en høyere risiko for et dårligere samarbeid mellom de to partene. Et av intervjuobjektene nevner en annen opplevelse hvor byggherre måtte trekke seg fra prosjektet av personlige årsaker. Arkitektkontoret hadde svært god kontakt med vedkommende og hadde jobbet med byggherren flere ganger. Det ble i denne situasjonen hentet inn en ekstern byggherre arkitekten ikke hadde noe kjennskap til. Den nye byggherren ønsket å benytte et entreprenørfirma vedkommende hadde gode erfaringer med, og plutselig var den eksisterende arkitekten ute av prosjektet som følge av at entreprenøren stilte egne krav til arkitekt.

Et av intervjuobjektene ser på det som en selvfølge å bli byttet ut i prosjekter dersom feil blir gjort kontinuerlig og leveringsfrister ikke blir opprettholdt. Men dersom arbeidet til arkitekten har vært godt hele veien og utbyggeren har vært fornøyd helt frem til rammesøknad, så mener informanten at man ikke skal bytte ut arkitekten. Videre blir det nevnt at oppdragsgiveren, under en totalentreprise, ikke har like mye makt. Sannsynligheten for at totalentreprenøren lytter til oppdragsgivers ønske om å beholde arkitekten er ifølge informanten svært lav som en følger av oppdragsgivers reduserte tilgang til påvirkning.

Oppsummering

Funnene som er gjort under dette forskningsspørsmålet diskuterer den tilsynelatende trenden av arkitektbytter i eiendomsutviklingsprosjekter. Hvorfor et slikt bytte skjer kan være en konsekvens av totalentreprisen hvor totalentreprenørene ønsker å redusere kostnader. De sitter med det totale ansvaret for hvilke aktører de vil samarbeide med og ikke, og kan enkelt sparke arkitekten for å få en billigere arkitekt til å fullføre prosjektet.

4.4 Hva avgjør om et bygg er av «høy arkitektonisk kvalitet»?

Dette forskningsspørsmålet tar høyde for arkitekturen i eiendomsutviklingsprosjekter og hva som blir ansett som gode og mindre gode kvaliteter. Funnene som blir presentert er viktige for å avgjøre om byttet av arkitekt fører til en dårligere arkitektonisk kvalitet eller ikke.

Hva intervjuobjektene anser som høy arkitektonisk kvalitet og hvordan de definerer arkitektur varierer. Når det gjelder arkitektur starter samtlige av informantene som har arkitektbakgrunn å uttrykke det følelsesmessige aspektet mennesker kjenner på ved arkitektur, samt hvordan de bygde omgivelsene påvirker hvordan vi lever. Et av intervjuobjektene refererer også til Winston Churchill sitt sitat fra 1943:

«We shape our buildings; thereafter they shape us.»¹

Det kjente sitatet baserer seg på bygninger som ikke bare konstruksjoner, men noe som bidro til å forme de menneskene som bevegde seg rundt dem. En av informantene referer også til Vitruvius sin definisjon av arkitektur som helt grunnleggende den dag i dag.

Arkitektur som samfunnsansvar er et viktig tema som blir nevnt i et av intervjuene. Arkitekten ser på yrket sitt med en forpliktelse til å ta hensyn til samfunnets behov, verdier og ønsker. Bærekraft blir dratt frem som det viktigste aspektet av samfunnsansvar, hvor arkitekter må ta ansvar for å designe noe som er miljømessig bærekraftig og som minimerer negative miljøkonsekvenser. Et eksempel er å bygge noe som tåler å stå i lang tid hvor gjerne materialer er helt avgjørende. Et annet aspekt som blir nevnt i intervjuene er sosial inkludering hvor behovene i ulike samfunnsgrupper blir ivaretatt. Prosjekt Y er et eksempel på dette, hvor flere av leilighetene ble omgjort til bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne. Å ivareta identiteten og den kulturelle arven i prosjektområdet ble også nevnt som svært viktig. Informanten viste til Lovund Hotell på Lurøy (se figur 13), som ble nominert til Arkitekturopprørets grøss-medalje i 2021. Her har et hotell med en moderne utforming fått plass blant tradisjonelle båthus og rorbuer. Informanten hadde delte meninger om bebyggelsen, hvor vedkommende syntes det var kult, men også et hån mot stedets tradisjonelle identitet.

¹ Petock, M. (2022). «We shape our buildings; thereafter they shape us.». AutomatedBuildings.



Figur 13: Illustrasjon av Lovund Hotell. Hentet fra TripAdvisor, 2017.

Informanten påpeker videre at dersom arkitekturen ved et bygg er preget av for mange kvaliteter som anses som dårlige, kan det gi både økonomiske, fysiske og psykologiske konsekvenser. Det blir diskutert ytterligere rundt arkitekturopprøret og dagens store arkitekturdebatt, hvor det ofte er en stor negativitet rundt det som bygges i dag. Noen av informantene blir som oppfølgingsspørsmål spurt om hvorfor de tror så mange er negative og hva de ser for seg går galt i prosjektene. Som forventet ble det svart at endringer underveis, som for eksempel arkitektbytter og billigere løsninger for å holde budsjetter, kunne være årsaken, samt miskommunikasjon mellom de involverte partene. En av informantene påpeker videre viktigheten av gode og samkjørte visjoner og mål for prosjektet som kommer frem i tidligfase.

Hva som avgjør om et bygg er av høy arkitektonisk kvalitet eller ikke, kan virke å være en skjønnsmessig vurdering uten en konkret definisjon. Likevel nevner informantene flere av de samme faktorene som de ser på som viktige og gode kvaliteter. Når det kommer til det ytre, blir blant annet materialer nevnt, hvor tegl og tre blir ansett å være gode og fine materialer med lang holdbarhet, og noe som ofte blander godt inn i omkringliggende bebyggelse. Bruken av glass gir også en positiv effekt, da dette vil føles mer åpent og gir mye lysinlipp. Bærekraft er også et ord som ofte ble nevnt i intervjuene, hvor viktigheten av å bygge for fremtiden og hele tiden ha i bakhodet at bygget skal vare er avgjørende. Videre trekker en av informantene inn hvordan en bygning blir sett på fra bakkeplan og menneskelige proporsjoner som noe som påvirker

opplevelsen av arkitekturen. Vedkommende bruker søyler som et eksempel, hvor et høyt bygg med søyler på bakkeplan bidrar til at høydene blir dratt ned, som igjen fører til en trygghet og koselig følelse. Det blir igjen vist til arkitekturdebatten hvor informanten deler sin forståelse for at den eldre, tradisjonelle arkitekturen er mer ønsket i dagens byggeprosjekter. En av informantene benytter stadig begrepet stimuli som blir forklart som en reaksjon på noe du ser med det blotte øyet og blir stimulert av det. Vedkommende kommer med følgende eksempel:

«... skape bygde omgivelser der du kan gå gjennom den samme gaten om og om igjen, samtidig som du oppdager noe nytt hver gang ... Rikere arkitektur ... Kjærlighet i detaljer.»

Arkitektur på detaljnivå kan ifølge flere av informantene bidra til en høyere arkitektonisk kvalitet ved et bygg. Enten om det er hva slags dørhåndtak som har blitt valgt eller utformingen på taknedløp. Et av intervjuobjektene presiserer at det avhenger veldig av byggets fasader; dersom det er en veldig enkel fasade, bør det ligge mer arbeid og sjel i de små detaljene som kan løfte prosjektet. Dersom detaljene utelates, vil muligens bygget se både kjedelig og billig ut. Eksempelvis kan vi se på prosjekt X hvor kommunen var veldig opptatt av ornamentikken, samt utformingen av balkongene for at det skulle tilpasses nærliggende omgivelser – noe som flere av informantene anser som et viktig hensyn å ta slik at bygget oppleves bra og positivt.

Når det gjelder byggets innvendige kvaliteter blir lys fremstått som en av de viktigste kildene til en vellykket arkitektonisk fremtoning, både i form av solforhold på balkongen og innvendig, samt planløsningen og hvordan lyset slipper til i de ulike rommene. En av informantene med arkitektferfaring beskriver den romlige opplevelsen som veldig viktig, hvor elementer som størrelse, materialvalg og fargebruk har mye å si for både funksjonaliteten og estetikken.

Oppsummering

Funnene presenterer hva intervjuobjektene definerer som høy arkitektonisk kvalitet, med fokus på følelsesmessige aspekter ved arkitektur og dens påvirkning på samfunnet. Bærekraft og sosial inkludering er eksempler på viktige aspekter ved samfunnsansvar, og eksempler fra prosjektene illustrerer hvordan disse prinsippene blir tatt hensyn til. Diskusjonen berører også arkitekturdebatten, der det er et ønske om å vende tilbake til tradisjonelle stiler. Materialvalg, bruk av lys og romlig opplevelse fremheves som sentrale elementer for å oppnå en høyere arkitektonisk kvalitet, både innvendig i bygg og utvendig. Videre peker informantene på

viktigheten av detaljer for å løfte et byggs arkitektoniske fremtoning. Funnene bidrar til å belyse kompleksiteten og mangfoldet i vurderingen av arkitektonisk kvalitet, samt betydningen av å ta hensyn til både funksjonalitet, estetikk og samfunn i eiendomsutviklingsprosjekter.

4.5 Hvilke kvaliteter blir påvirket ved et arkitektbytte?

Dette forskningsspørsmålet tar utgangspunkt i de tre prosjektene X, Y og Z og hvilke visuelle kvaliteter det gikk utover i prosjektene, samt innspill fra noen av informantene om hvordan små endringer kan bidra til en negativ påvirkning i et prosjekt.

Etter at det er sendt inn søknad om rammetillatelse og tillatelse er gitt av kommunen, er det begrenset med endringer man kan gjøre i prosjektet. Som for eksempel byggets plassering, antall etasjer og volum er ifølge intervjuobjektene elementer som er fastsatt i rammetillatelsen og kan kun endres på ved en godt begrunnet søknad. Dersom endringen går imot reguleringsplanen, må det søkes om dispensasjon. Typiske dispensasjonssøknader er for eksempel endring av leilighetsfordelingen eller antall parkeringsplasser. Dette er elementer som står oppført med et minimum- eller maksimumkrav i reguleringsplanen, og det må derfor søkes om dispensasjon hvis det skal endres på. Kommunens vurdering av søknaden baserer seg på plan- og bygningsloven § 19-2 punkt 2 (2008) som omhandler dispensasjonsvedtaket;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dersom endringen ikke strider mot reguleringsplanen og endringen kun er en justering av allerede gitt tillatelse, kan det sendes en endringssøknad til kommunen. En endringssøknad inneholder detaljerte beskrivelser og tegninger av de planlagte endringene. Deretter skal kommunen vurdere om endringene samsvarer med gjeldende planer, forskrifter og lover.

I prosjektene X, Y og Z var det få endringer av de visuelle kvalitetene som ble gjort. Endringene i de forskjellige prosjektene kan minne litt om hverandre da endringene gjelder balkonger og vinduer. Endringer på balkongene tar utgangspunkt i innlasserte balkonger, å fjerne eller legge til nye balkonger, samt balkongenes utforming og rekkverksdetaljer. Intervjuobjektene kommenterer balkongrekkverk som en viktig detalj for det arkitektoniske uttrykket ved bygninger, sammen med mange andre detaljer som ny arkitekt og oppdragsgiver kanskje ikke

tenker på. Ved spørsmålet om hvilke kvaliteter et arkitektbytte oftest går utover, tar et av intervjuobjektene opp et viktig tema; ikke hvilke kvaliteter det går utover, men hvilke kvaliteter som ikke blir utbedret. Vedkommende kommer med et eksempel hvor de leverte en rammesøknad med fasade i 1-200. Et eksempel på en fasade i 1-200 er vist i figur 14. Arkitektkontoret mistet prosjektet til en ny arkitekt hvor den nye arkitekten ikke utbedret kvalitetene ytterligere. Originalarkitekt kunne se at det nyoppførte bygget fortsatt så ut som en 1-200 fasade, altså at det ikke har blitt detaljert og forfinet. Vedkommende sammenlignet det nye bygget som et skisseaktig byggeri.



Figur 14: Illustrasjon av 1-200 fasade. Hentet fra Vest-Lofoten VGS, 2021.

Årsaken til at detaljer ikke blir utbedret ytterligere kan komme av flere variabler. Informantene nevner kostnader som en potensiell årsak, hvor det er vanlig at totalentreprenøren ønsker å kutte på de områdene man kan, altså spare mest mulig penger. Som opprinnelig arkitekt, forklarer en av informantene at de kjemper for å få til de kvalitetene, detaljene og produktene de selv ønsker og som de anser som viktige for prosjektet. En ny arkitekt som ikke har vært der fra start vil mest sannsynlig ikke ta den kampen om detaljer for å sikre sin posisjon i prosjektet. Informanten sier at det ikke er unormalt at den nye arkitekten ikke ser det store bildet og kun leverer det de er pliktig til å levere. Det er viktig å presisere at alle arkitektkontorer er forskjellige og dette vil ikke alltid være tilfellet. Et av intervjuobjektene tar også opp estetikkparagrafen i plan- og bygningsloven (2008), hvor vedkommende er kritisk til paragrafens styrke. Hen mener at paragrafen er for vag og ikke legger tydelige føringer på detaljer i arkitekturen, kun det overfladiske. Selv om det er kommunens skjønn som avgjør om utformingen er i tråd med paragrafen, er det fortsatt mye som skal til for at utformingen ikke er det, mener informantene.

I dag er arkitekter hardt presset på pris som en negativ effekt av galopperende prisvekst og renter (Tangen, 2023). Som en virkning av dette forteller flere av intervjuobjektene at presset for å utforme kjedeligere arkitektur for at det skal være billigere absolutt er til stede. Dette fenomenet oppleves mest sannsynlig av de fleste arkitekter, enten det er den opprinnelige

arkitekten eller den nye arkitekten i prosjektet. Spørsmålet er om det likevel vil være en forskjell i arkitekturen uavhengig av hvilken arkitekt som var med i prosjektet helt til ferdigstilling? Intervjuobjektene har en tydelig mening om at dette stemmer. Selv om referater og dokumenter fra møter blir offentliggjort, er det fortsatt flere dialoger og diskusjoner med de involverte som ligger bak. Informasjonen som blir belyst i de tidligere dialogene er ikke noe den nye arkitekten har innsyn i. Som for eksempel i prosjekt X hvor arkitekt og kommune gikk flere runder angående balkongrekkverkene, var dette et element den nye arkitekten tydeligvis ikke anså som like viktig og forsøkte å endre på dette. Her var til og med flere dokumenter offentliggjort, men etter kommentar fra intervjuobjekt var dette også noe som ble diskutert utenom skriftlige dokumenter. I dette tilfellet var det noe som ble korrigert til slik originalarkitekt hadde utformet rekkverket i første omgang.

Når den nye arkitekten ikke har vært med fra start og samtidig mistet mye betydelig informasjon gjennom byggesaken, mener et av intervjuobjektene at prosjektet kan miste den røde tråden. Vedkommende forteller at det ligger mange skisser og grundige analyser bak hvert eneste valg som er blitt tatt i prosessen. «Søvnløse netter er heller ikke uvanlig fordi man bruker så mye energi på å overgå seg selv», nevner informanten. Arkitekten får en form for eierskap til prosjektet og tegningene de jobber med, som betyr at de konstant arbeider for å utbedre det på best mulig vis. Også en av informantene med eiendomsutviklerbakgrunn forteller at:

«det kan helt klart få konsekvenser for den arkitektoniske kvaliteten i et prosjekt dersom eierskapet ikke er med hele veien fra start».

I et av intervjuene blir også den anerkjente arkitekten Sverre Fehn sitert hvor vedkommende forteller at Fehn alltid sa: «han som er skaperen av ideen, er også den som fullfører den best».

Oppsummering

Under dette forskningsspørsmålet er det gjort funn av de typiske endringene som skjer etter at rammetillatelse er gitt. Rammetillatelsen setter begrensninger for hva som kan endres, men selv små endringer kan påvirke prosjekters kvalitet. Et arkitektbytte skyldes gjerne en innstramning i budsjettet og fokuset på å videreutvikle arkitekturen i prosjektet blir fort nedprioritert. For å unngå å bli byttet ut underveis i prosjektet kjenner arkitektene på et press til å utføre arbeidet billigere, som ofte kan føre til at prosjektet får kjedeligere kvaliteter. Så fort arkitekten blir

byttet ut, kan prosjektet risikere å miste det helhetlige uttrykket på grunn av manglende kunnskap fra prosjektets tidligfase.

4.6 Konsekvenser ved arkitektbyttet

Dette delkapittelet vil belyse de andre elementene som kom frem i intervjuene, nemlig hvordan byttet av arkitekt påvirker den opprinnelige arkitekten og hvilke andre konsekvenser som følger med. Basert på at arkitektbytter sees på som problematisk i dag, mener jeg det er hensiktsmessig å studere fenomenet ytterligere.

Den ene informanten forteller om hvor kjedelig det er når du går gatelangs i byen sammen med barna dine og går forbi en bygning man har vært med på å tegne og ønsker å vise dette stolt frem til barna. Men så ble det byttet arkitekt og bygget ble ikke seende ut slik som man hadde sett for seg i starten. Informanten beskriver dette som en vond følelse, ettersom man får en type eierskap til det man har brukt så lang tid på å tegne. Temaet som handler om hvordan byttet faktisk påvirker arkitekten i ettertid og ikke bare prosjektet i seg selv, ble mye nevnt og diskutert i intervjuene. En av de største konsekvensene for originalarkitekt er at de ikke vil ha navnet sitt på prosjektet. Som nevnt i eksempelet over, er dette en kjedelig følelse for arkitekten, men det ødelegger også for mulighetene videre. Når utbygger skal finne arkitekt til et prosjekt, er det normalt å se på tidligere verk, såkalte referanseprosjekter. Så hvis arkitekten stadig blir byttet ut, vil man etter hvert ikke ha like mange referanseprosjekter å vise til. Etter NALs etiske regler pkt. 6.5 (2020) har opprinnelig arkitekt rett til å få navnet sitt oppgitt på prosjektet, men etter kommentar fra intervjuobjekt er ikke dette ønskelig da det handler om at man ikke lenger kan gå gode for prosjektet når endringer har blitt gjort. Den opprinnelige arkitekten kan altså ikke støtte og forklare endringer og kvaliteter i prosjektet når dette ble utført etter byttet av arkitekt.

Moraliteten ved å overta en annen arkitektkollegas verk blir også nevnt i flere av intervjuene. Flere av intervjuobjektene forteller at de har blitt spurt om å ta over et prosjekt hvor de med en gang tar en telefon til den opprinnelige arkitekten for å forhøre seg om de er klar over det og hva de tenker om det. I noen tilfeller er ikke originalarkitekt klar over at de vurderes byttet ut en gang. Ved å kunne sette seg inn i originalarkitektens sko, forteller en av informantene at de ikke ønsker å være med på en slik businessmodell; hvor man «stjeler» andres prosjekter og verk. Informanten legger til at den såkalte businessmodellen baserer seg på to ulike ligaer eller strategier; den første ligaen er arkitektkontorer som er opptatt av faglig utvikling og bruker mye

tid og penger på forskning. Dette er arkitekter som driver med større grad av banebrytende arbeid og har et høyt fokus på kreativitet. Motsatt har vi de mindre arkitektkontorene som ikke får like mange oppdrag. Ved redusert fokus på forskning og kreativitet benytter de seg av muligheten til å overta andres prosjekter og gjennomføre dette til en billigere pris. Informanten forteller videre at den nye arkitekten som overtar prosjektet mest sannsynlig har muligheten til å prise seg billigere fordi de ikke har de samme kostnadene som baserer seg på forskning og faglig utvikling.

Et av intervjuobjektene som har erfaring som oppdragsgiver nevner at utviklere stort sett ønsker å benytte samme arkitekten hele veien. Årsaken er det gode samarbeidet de utvikler, hvor de fra start har jobbet med en felles visjon for prosjektet. «Når ny arkitekt kommer inn i bildet, er det ikke en selvfølge at de deler denne visjonen», forteller informanten. Et arkitektbytte kan også ha konsekvenser for dem. Vedkommende viser til entreprenøren som er den aktøren som overtar dette ansvaret og har det siste ordet i avgjørelsene. Dersom en mindre erfaren og mindre ambisiøs arkitekt blir inkludert i prosjektet, mener informanten at dette kan påvirke arkitekturen i negativ retning – noe som kan bli en konsekvens for eiendomsutvikleren i lang tid.

Intervjudeltakerne blir spurt om de ser noen utveier eller løsninger på problemet. En av informantene ser på arkitektbytter som noe som har kommet for å bli. Vedkommende viser til Sverige hvor det er helt normalt å bytte arkitekt flere ganger, og utelukker ikke at det kan bli egne arkitekter som jobber med konsept og egne som jobber med gjennomføringen. Fordelene dette gir kan være variasjon i utførelse, samt noen som ser prosjektet med nye øyne og får til enda bedre løsninger. Ulempene det vil medføre er at de nye arkitektene ikke vil ha den samme kontakten og kjennskapet til oppdragsgiver, noe som kan påvirke samarbeidet videre. Det er også uvisst om en variasjon i utførelse bidrar til noe positivt eller negativt. Det har for eksempel tidligere blitt nevnt viktigheten av et helhetlig uttrykk. En annen informant nevner strengere kontrakter når det blir spurt om mulige løsninger. Vedkommende nevner at man ikke kan komme med for høye krav i kontraktene, ettersom de da vil risikere å stå uten jobb i det hele tatt. Men i kontraktene har vedkommendes arbeidsted begynt med å oppgi en pris de skal motta dersom de blir forkastet i et prosjekt. Informanten begrunner dette med at det skal være en høyere terskel for entreprenøren eller utvikleren å sparke arkitekten fra prosjektet.

Oppsummering

Dette delkapittelet utforsker hvordan arkitektbyttet påvirker den opprinnelige arkitekten og mulighetene for arkitekten videre. Når noen andre tar over prosjektet har ikke opprinnelig arkitekt noe prosjekt å vise til lenger, selv om det er de som har tegnet alt. Arkitekter er helt avhengige av referanseprosjekter å vise til ved senere jobbmuligheter. Videre diskuteres moraliteten ved å overta andres arbeid, samt hvilke konsekvenser det vil medføre prosjektet. Potensielle løsninger inkluderer å innføre strengere kontrakter for å beskytte arkitektens rettigheter, mens noen av informantene ser på arkitektbytter som en uunngåelig realitet som muligens bare må aksepteres.

5.0 Diskusjon og kritikk

I dette kapittelet vil det bli gjort rede for funnene fra kapittel 4. Sammen med litteraturen som ble studert i kapittel 2 vil funnene gi rom for diskusjon og drøfting som videre vil kunne besvare problemstillingen. Ved å analysere funnene som er gjort, har jeg kommet frem til de emnene jeg anser som mest sentrale for problemstillingen og en senere konklusjon. Problemstillingen som skal besvares er:

«Hvordan blir den arkitektoniske kvaliteten påvirket når arkitekten blir byttet ut i et eiendomsutviklingsprosjekt?»

5.1 Arkitektonisk kvalitet

Det var den romerske arkitekten Vitruvius som først definerte arkitektur med elementene «holdbarhet, brukbarhet og skjønnhet» (The University of Chicago, u.å.). Bleiklie (2017) hevder at arkitektur kan deles opp i to kategorier; personlige opplevelser og det som er målbart. Ved å koble disse teoriene sammen kan vi si at holdbarhet er et målbart element, skjønnhet er en skjønnsvurdering og personlig opplevelse, mens brukbarhet kan både være målbart og oppfattes ulikt av mennesker. Arkitektur handler ikke bare om vakre bygninger, med også om samfunnet og hvordan arkitektur skaper miljøer. Gode arkitektoniske miljøer øker trivselen blant mennesker og kan også bidra til å forbedre den mentale helsen (Bleiklie, 2017). Men hva slags arkitektur er god arkitektur? Hva som ligger i ordet «arkitektur» og hva som kjennetegner «høy arkitektonisk kvalitet» kan variere avhengig av hvem du spør og er derav subjektivt. Personlige meninger og preferanser spiller en stor rolle i denne vurderingen.

Likevel er det interessant å se på funnene som ble gjort da intervjuobjektene skulle forklare sitt perspektiv på arkitektur og høy arkitektonisk kvalitet. Variasjoner av materialer som også har lang holdbarhet, romlig opplevelse og detaljer er noen av de elementene som blir nevnt, samt de positive følelsene mennesker får av det de ser med det blotte øyet. Ved å knytte dette opp mot Vitruvius sin definisjon kan vi se at materialer med lang levertid har en sammenheng med *holdbarhet*, den romlige opplevelsen som oppleves både ute og inne i et bygg samsvarer med *brukbarhet*, og til slutt *skjønnhet* via materialer, detaljer og menneskers positive følelser. Videre kan vi også knytte de oppgitte elementene for god arkitektur opp mot Cold (1989) sin hypotese

om kvalitet. Dersom et objekt skal ha lang varighet i bruk og eldes smukt, er objektet helt avhengig av gode og riktige materialer. Samtidig er byggets funksjoner og romlige utforming med på å forenkle hvordan man bruker bygget. For eksempel vil en leilighet med dårlig planløsning, dårlig utforming av rom og generelt dårlige løsninger kunne føre til en irritasjon for brukeren. Cold (1989) uttrykker videre at kvalitet oppleves når objektet gleder oss ved sitt uttrykk, er originalt og har en helhet. Dette går igjen på detaljer, fine og varierte fasader og det vil oppleves som «skjønnhet» ved et bygg.

Det er mange meninger om arkitekturen som blir bygd i Norge i dag. Arkitekturopprøret viser stadig til eldre bygninger, samt nye bygninger som bygges i andre byer som for eksempel Paris og Berlin. Det disse bygningene har til felles er deres tradisjonelle form og uttrykk med vakre detaljer og ornamenter. Følgerne av arkitekturopprøret stiller spørsmålet om hvorfor ikke det kan bygges slikt her også. Intervjuobjektene nevner viktigheten av detaljer, men at ikke alle er like opptatt av det. Det blir blant annet nevnt at det finnes arkitekter som ikke er opptatt av arkitektur, og det finnes eiendomsutviklere som er kjempeopptatt av arkitektur. Dette vil komme til uttrykk også i det som blir bygd, hvor hovedfokuset blir det den enkelte prioriterer og vektlegger, avhengig av entreprisemodellen.

Det kommer også frem at noen arkitekter bruker mye penger og tid på forskning. De ønsker stadig å forbedre seg og følger mye med på trendbildet i arkitekturen. Ved å stadig oppsøke forbedringsmuligheter og nye metoder å utføre arkitektur på, støtter de Cold (1989) sin teori om kvalitet hvor det blant annet kommer frem at originalitet bidrar til kvalitet. Ved å benytte de samme utformingene og løsningene på flere bygg vil det etter hvert oppleves som kjedelig fordi man ser det så mange andre steder. Derfor er forskningen på arkitektur ekstremt viktig for å få en større variasjon av det som bygges i dag. Det ble også nevnt av arkitektene har en viss form for samfunnsansvar hvor både miljøet og menneskene er høyt prioritert. Arkitektur skal bidra til trivsel og gi attraktive bygg og uterom. Her er også forskningen veldig viktig for å blant annet vite hva menneskene foretrekker og hva slags arkitektur som funker best.

5.2 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er et sentralt tema i forskningsoppgaven og består av flere viktige faser. I denne oppgaven har det blitt tatt utgangspunkt i eiendomsutviklingens tidligfase og gjennomføringsfase hvor også arkitekturen spiller en viktig rolle.

5.2.1 Tidlig fase

Ifølge Ness og Øyasæter (2021) blir nye eiendomsutviklingsprosjekter utviklet som et svar på markedet og samfunnets behov og etterspørsel. Selv om det utvikles basert på etterspørsel, så er også menneskers interesser noe som bør vektlegges i større grad når prosjektet planlegges. Etter at regulering er godkjent, starter idéutviklingen hvor oppdragsgiveren tar kontakt med arkitekt. Basert på funnene som er gjort i kapittel 4, tar oppdragsgiveren kontakt direkte med den arkitekten de ønsker å benytte, eller så blir det invitert til parallelloppdrag eller arkitektkonkurranser hvor oppdragsgiver kan velge å gå videre med arkitekt og prosjekt av ønske. Dette skjer under tidligfase av prosjektet, som også etter åttetrinnsmodellen er «prosjektutviklingen» (Miles et al., 2007). Under tidligfasen er risikoen lavest, hvor den øker i prosjektgjennomføringen. Derfor er det viktig for utvikler å minimere kostnader i gjennomføringen ved å legge til grunn en god tidligfase. Store endringer senere i prosjektet vil bli dyrt å gjennomføre. Samtidig kan også en dårlig utnyttet tidligfase føre til dårligere arkitektoniske kvaliteter mener en av informantene. Dermed er tidligfasen helt avgjørende for prosjektet videre.

I denne tidlige fasen er det også viktig for oppdragsgiver å inngå kontrakt med den arkitekten de mener passer best til prosjekter. Samarbeidet mellom aktørene er en viktig faktor i prosjektet (Cuff, 1991), noe som også samtlige informanter poengterer i intervjuene. Mulighetstrekanten (Børrud og Røsnes, 2016) viser hvordan oppdragsgiver og arkitekt må samarbeide innen gitte rammer, hvor arkitekten ønsker å maksimere sitt mulighetsrom mens utvikleren stadig må forholde seg til hva som faktisk er realistisk å gjennomføre.

5.2.2 Valg av arkitekt

Hvilke faktorer som er avgjørende for oppdragsgiveren når dem skal bestemme seg for hvilken arkitekt de vil hente inn til prosjektet, er flere. For å bidra til en økt arkitektonisk kvalitet i prosjektet bør utvikleren ifølge Cuff (1991) stille høye kvalitetskrav ved å hente inn arkitekt basert på tidligere verk og arbeid, ikke pris. Ifølge informantene er ikke dette alltid tilfellet. Det er ikke uvanlig at utvikleren starter et parallelloppdrag hvor arkitektene legger frem sine skisser, for at utvikler så velger et av prosjektene, men ønsker en annen arkitekt til å videreutvikle det. Årsaken til dette er hovedsakelig pris.

Det finnes ulike utviklere og oppdragsgivere, og det er viktig å poengtere at ikke alle har den samme businessmodellen og likt satsingsområde. Noen utviklere er ikke like opptatt av arkitektur og søker dermed arkitekter med et formål om å fullføre jobben. Det blir for eksempel nevnt i et av intervjuene at som utvikler er man også opptatt av å ansette arkitekter som er kjent med verdien av BRA-s. Dersom forholdet mellom BRA og BRA-S er for stort, vil ikke prosjektet være lønnsomt. Utvikleren ønsker mest mulig salgbart areal. Andre utviklere er opptatt av byggets synlighet og har et ønske om å skape noe som både blir sett og snakket om. I slike sammenhenger ansettes gjerne ambisiøse arkitekter med mange vellykkede og fremragende referanseprosjekter.

Et interessant moment rundt ansettelse av arkitekt, er hva som gjelder i regelverket for arkitektur. Det blir nevnt at estetikkparagrafen § 29-2 i plan- og bygningsloven (2008) gir for mye rom for hva som anses som «gode visuelle kvaliteter» og at paragrafen burde være enda strengere. Om vage regler om arkitektur er noe som bidrar til at utvikler ikke er like ambisiøs og ikke ønsker å bygge spektakulær arkitektur er et interessant tema. Dersom dette skulle være tilfellet, vil det naturlig påvirke hvilken arkitekt utvikleren ønsker å invitere til prosjektet i tidligfasen.

5.3 Forholdet mellom de ulike aktørene

Regjeringen har publisert flere veiledere som skal bidra til økt kvalitet og forteller også at et godt samarbeid og dialog mellom forslagsstiller, planmyndighet og berørte interesser er viktig for å sikre ønskede kvaliteter (Regjeringen, 2024). Først og fremst er forholdet til kommunen viktig for både arkitekter og oppdragsgiver ettersom det er dem som godkjenner planer og søknader. Videre er samspillet mellom arkitekt og utvikler viktig for å nå et felles mål for

prosjektet (Cuff, 1991). Cuffs syv kjennetegn i samarbeid som bidrar til arkitektonisk kvalitet baserer seg på at arkitekt og utvikler forholder seg åpne til hverandre gjennom hele prosessen. Det første kjennetegnet i teorien er at både utvikleren og arkitekten skal være ambisiøse og ha høye kvalitetskrav til prosjektet. Pris skal ikke være en avgjørende faktor ved innhenting av arkitekt – noe som går imot de funnene som ble gjort i analysen. Her så vi at pris gjerne er det arkitekter oftest blir målt på i dag. Et annet kjennetegn er komplementære visjoner hvor utvikler og arkitekt sammen skal bruke sine roller for å styrke hverandre i prosjektet. En utvikler er god på det økonomiske og tekniske aspektet, mens arkitekter er best på utforming, kvaliteter og arkitekturen. Ved å la hverandre beholde sine roller, og gjøre det de er best på, mener Cuff at dette kan føre til økt arkitektonisk kvalitet. I utviklingsprosjekter er det svært vanlig at budsjett og tidsrammer overskrides. Et av Cuff sine kjennetegn baserer seg på nettopp dette; at partene er innforstått med at slike situasjoner oppstår. Ved arkitektbytter er en av årsakene til byttet at arkitekten kommer med krav til prosjektet som entreprenøren mener har for høye kostnader. Derfor blir dem byttet ut med et ønske om at ny arkitekt ikke vil stille de samme kravene og fortsette prosjektet innen kostnadsrammene. Spørsmålet her er om dette ville skjedd dersom prosjektet ikke var preget av totalentreprise og utvikler hadde ansvaret og risiko for løsningene videre i prosjektet? Teorien til Cuff tar kun utgangspunkt i arkitekt og eiendomsutvikler, og tar ikke høyde for at det kan eksistere en totalentreprise.

Ved totalentreprise er både ansvar og risiko plassert hos entreprenøren (Byggordboka, 2018), slik at oppdragsgiveren får mindre spillerom og påvirkningsmuligheter. Arkitekten blir automatisk underlagt entreprenøren i slike tilfeller og må henvende seg direkte til dem. Basert på funn i intervjuene kan det virke som entreprenøren er den aktøren som er mest opptatt av kostnader. Årsaken til dette er fordi ved totalentreprise er det dem som sitter med den totale risikoen og dersom det skjer store endringer underveis vil det føre til merkostnader som totalentreprenøren må ta ansvaret for. Derfor er ikke mulighetene like store for arkitekten og utvikleren videre utover i prosjekter, og terskelen for å bytte ut arkitekten med noen som har billigere løsninger kan se ut til å være ganske lav.

Dersom både opprinnelig arkitekt og den nye arkitekten er medlemmer av NAL, er de nødt til å følge de etiske reglene som Norske arkitekters landsforbund har formulert. Et utvalg av disse reglene er oppgitt i pkt. 2.2.2. Dersom et NAL-medlem bryter reglene kan det føre til suspensjon og eksklusjon. Det kommer frem i intervjuene at flere av informantene ser på det som naturlig å kommunisere med den opprinnelige arkitekten dersom det viser seg at de har fått tilbud om å overta en jobb, uavhengig av om de er NAL-medlem eller ikke.

5.4 Bytte av arkitekt etter rammetillatelse

Bakgrunnen for at originalarkitekt blir sparket fra prosjekter og ny arkitekt blir hentet inn er ifølge informantene i aller høyeste grad basert på kostnader. Den opprinnelige arkitekten har et ønske om å stadig overgå seg selv og jobber kontinuerlig med å søke etter nye og bedre løsninger. Nye og bedre løsninger under prosjektgjennomføringen kan bidra til økte kostnader for prosjektet – noe som ikke alltid totalentreprenør virker å være like begeistret over. Etter advarsel fra totalentreprenøren blir arkitektene nødt til å forkaste de nye løsningene. I slike situasjoner blir arkitektene presset til å utføre prosjektene i en retning de selv ikke ønsker. Presset for å gjøre det billigere er helt reelt nevner informantene. Videre blir det presisert at billigere arkitektur ikke nødvendigvis er kjedeligere, men det vil likevel ikke være den standarden de så for seg og håpet på for prosjektet.

Når et arkitektbytte finner sted, er det ikke alltid den opprinnelige arkitekten selv er klar over dette. En av informantene nevner at som ny arkitekt som blir vurdert til et prosjekt er det vanlig å ta kontakt med den opprinnelige arkitekten. Dette er også en av de etiske reglene i Norske Arkitekters Landsforbund (2020) og gjelder dersom arkitektene er medlem. I enkelte tilfeller er ikke arkitekten klar over at de er under press og vurderes sparket.

Moraliteten rundt prosessen med å overta en annen arkitekts verk ble nevnt i kapittel 4. Arkitekter kan se ut til å ha ulike businessmodeller hvor den ene modellen baserer seg på å overta andres verk underveis i prosjektet. Hvilke arkitektkontorer dette gjelder kan variere, men noen av dem kan virke å være de som sjeldent blir invitert inn i prosjekter fra start. Ved å aldri få oppdrag er sjansen for å overleve i bransjen svært liten og det er mulig arkitektene derfor må se seg nødt til å overta andres prosjekter. Fordelen er at det er i prosjektgjennomføringen det ligger mest penger å hente for arkitektene.

5.4.1 Arkitektbyttes påvirkning på arkitektur

Det viser seg at det er normalt at endringer skjer etter at ny arkitekt har kommet inn i prosjektet. Hvor store disse endringene er og om de påvirker prosjektets kvalitet varierer. Funnene viser at endringene i prosjekt X, Y og Z var relativt like og omhandlet balkonger og vinduer. Det ene prosjektet er fortsatt ikke ferdigstilt og her kan det fortsatt skje endringer som vil ha en påvirkning på arkitekturen. De to andre prosjektene som står ferdig hadde minimale endringer, hvor prosjekt Z nesten er identisk med utformingen i rammetillatelsen. De største endringene i

prosjekt Y var fjerning av franske balkonger og noen av de innglasserte balkongene. Om disse har en direkte påvirkning for den arkitektoniske kvaliteten er en subjektiv mening og avhenger hvem du spør. Personlig hadde jeg ønsket fransk balkong i stedet for vindu, samt at innglasserte balkonger gir en større bruksverdi enn dersom den ikke er innglassert. Derfor anser jeg fjerningen av disse som en negativ påvirkning på prosjektet.

På et overordnet nivå kan et arkitektbytte påvirke et prosjekt på mange måter. Som en av informantene nevner - handler det ikke nødvendigvis om hvilke kvaliteter det påvirker, men heller hvordan byttet fører til at det ikke blir ytterligere utbedret. Den opprinnelige arkitekten hadde gjerne fortsatt detaljeringen av prosjektet helt frem til mållinjen, mens den nye arkitekten ikke fortsetter dette arbeidet. De får et prosjekt i hendene med en oppgave om å forenkle det slik at totalentreprenøren kan spare penger. Materialer blir kanskje byttet ut med billigere, men lignende materialer, som for eksempel å gå fra steingulv til linoleum.

Et annet problem som kan oppstå ved arkitektbytte er at prosjektet mister sammenheng og et helhetlig uttrykk. Både arkitekter og eiendomsutviklere i intervjuene nevner den røde tråden som er viktig for prosjektene. Når et helt nytt arkitektkontor tar over prosjektet, vil det være mange elementer som ikke kommer godt frem i offentlige dokumenter, som de ikke får med seg videre. Den nye arkitekten vil for eksempel ikke få innsikt i alle de analysene som har blitt gjort av området i tidligfasen. Dette så vi et eksempel på i prosjekt X, hvor kommunen ønsket detaljer som stod i stil til nærliggende bebyggelse. Den opprinnelige arkitekten hadde utført grundige analyser opptil flere ganger for å komme frem til et uttrykk som var passende for bygget. Så fort den nye arkitekten kom inn i prosjektet ville de forenkle disse detaljene.

Dårlig kommunikasjon og dårlig samarbeid kan også føre til at bygg får en redusert arkitektonisk kvalitet. Oppdragsgiver og opprinnelig arkitekt har jobbet sammen fra start, hvor de har planlagt prosjektet i detalj. Selv om mye fortsatt endres på i en byggesak, vil de fortsatt kunne se tilbake på hverandres visjon og mål for prosjektet. Det er også viktig å få frem at et samarbeid over lengre tid skaper tillitt og kjennskap til den samarbeidende part. Når den nye arkitekten blir involvert, er det ikke sikkert de er enige i løsningen som det tidligere har kommet frem til og vil muligens forsøke å endre på enkelte elementer. Om det blir godtatt hos utvikler og entreprenøren er uvisst, men det fremstår som upopulært å foreta mange endringer så sent i et prosjekt. Dersom det oppstår uenigheter mellom de de involverte, kan det føre til at den

arkitektoniske kvaliteten blir ofret som et kompromiss eller for å oppnå enighet. Det er verdt å nevne at selv utviklere ser ut til å ønske å benytte den samme arkitekten fra idéutviklingen til ferdigstilling.

6.0 Konklusjon

I dette kapittelet vil jeg oppsummere de mest sentrale funnene som ble gjort, samt ulike refleksjoner rundt forskningsoppgaven. For å svare på problemstillingen ble det utarbeidet tre forskningsspørsmål. Problemstillingen som skal besvares er: *Hvordan blir den arkitektoniske kvaliteten påvirket når arkitekten blir byttet ut i et eiendomsutviklingsprosjekt?*

Oppgaven har tatt utgangspunkt i tre boligprosjekter for å studere konsekvensene et arkitektbytte har for prosjektene. Gjennom gode innspill og refleksjoner fra intervjudeltakere ble det belyst hvilke konsekvenser et arkitektbytte ikke bare har for prosjektet, men også de involverte aktørene. Dette førte til et bredere utgangspunkt hvor arkitektbytter ble omtalt på et mer generelt nivå, og ikke nødvendigvis bare i sammenheng med de tre boligprosjektene.

6.1 Arkitektbytter i eiendomsutviklingsprosjekter

For å kunne si noe om hvordan den arkitektoniske kvaliteten blir påvirket ved et arkitektbytte er det viktig å gjøre rede for hva som blir ansett som gode kvaliteter. Det viser seg at tidligfasen i eiendomsutviklingsprosjekter er svært avgjørende for kvalitetene som kommer frem videre i prosjektet. At arkitekten og oppdragsgiveren deler høye ambisjoner og har de samme visjonene for prosjektet er svært viktig for det videre samspillet. En utvikler med et høyt ambisjonsnivå har større sannsynlighet for å lykkes med å skape god arkitektur. Hovedfokuset skal være kvalitet i prosjektets tidligfase, men studien viser at pris er det som oftest blir prioritert i dagens utviklingsprosjekter. Det kan se ut til at arkitektene ikke får gjennomslag på de ønskede kvalitetene, hvor oppdragsgiver og entreprenør mener det blir for kostbart. Likevel deler de den samme oppfatningen av hva som avgjør om et bygg er av høy arkitektonisk kvalitet. Elementene som gjentas i studien er bruken av varierte materialer som har lang levetid, gode og åpne romlige funksjoner som bidrar til gode lysforhold, detaljer i fasadene og ikke minst menneskers følelser som følger av arkitekturen. Hvordan mennesker forholder seg til det som bygges rundt dem varierer og det er en skjønnsvurdering av hva som anses som pent eller ikke. Derfor er dette elementet vanskelig å måle, sammenlignet med de andre.

Å bytte ut arkitekten i prosjektgjennomføringen kan se ut til å ha blitt en lavterskel for entreprenøren. Det er flere årsaker til at fenomenet oppstår, hvor prosjektets budsjett og kostnadsrammer ser ut til å være den avgjørende faktoren. Andre årsaker kan være at totalentreprenøren har faste samarbeidspartnere som de ønsker å benytte for prosjektet, eller at totalentreprenøren har dårlige erfaringer med arkitekten som har vært med i prosjektet fra start. Studien viser at i de tre boligprosjektene har pris vært den avgjørende faktoren for at originalarkitekt har blitt byttet ut. Grunnen til at terskelen for at dette skjer er såpass lav er på grunn av totalentreprisen. Forholdet mellom totalentreprenør, utvikler og arkitekten blir et slags hierarki hvor totalentreprenøren er øverst og kan gjøre litt som dem vil innen kostnadsrammene. Selv om utvikleren er fornøyd med arbeidet til arkitekten og de har utviklet et bra samarbeid underveis i prosjektet, er det likevel entreprenøren som har det siste ordet. Forskningen viser at totalentreprisen blir mer og mer vanlig, og er samtidig hovedproblemet for de ulike arkitektkontorene som ikke lenger får være med til prosjektets ferdigstillelse.

At arkitekten blir byttet ut etter gitt rammetillatelse i et prosjekt, kan se ut til å gi flere ulemper enn det gir fordeler. Først og fremst er det sjeldent at en arkitekt blir byttet ut på grunn av lite spennende byggeri og arkitektur, for å få inn en enda bedre arkitekt som skal utbedre kvalitetene. Studien viser at kvalitetene enten forholder seg uendret eller blir dårligere, enten det er fjerning av balkonger eller endringer på balkongrekkverkene. Som eiere av bygget vil ikke oppdragsgiver vinne på et slikt arkitektbytte, men entreprenøren vil. Totalentreprenøren har hovedansvaret og kostnadsrammene er satt av utvikleren. Klarer totalentreprenøren å gjøre prosjektet billigere ved å benytte seg av en billigere arkitekt og billigere materialer, er det de som sitter igjen med gevinsten. Utvikleren vil sitte igjen med et nytt bygg som kan risikere å se billig ut, ha kjedelige fasader og manglende utbedringer.

6.2 Refleksjoner

I dette delkapittelet vil refleksjoner rundt det studien har kommet frem til bli belyst, samt noen refleksjoner om eget arbeid i prosessen. Problemstillingen har vært et spennende tema å jobbe med ettersom det er et sentralt tema i dag hvor arkitektene må prise seg billigere for å få oppdrag (Sundal, 2023). I de gjennomførte intervjuene med arkitektene ble det vist stort engasjement rundt temaet, hvor arkitektene opplever en urettferdighet hvor de får lite igjen for det arbeidet de har gjort. De er fast bestemt på at arkitektbytters eneste fordel er entreprenørens gevinst. Det kommer frem at den nye arkitekten gjennomfører løsningene billigere enn hva opprinnelig arkitekt ville gjort, samt at løsningene i prosjektene også kan risikere å bli billigere. Her er det verdt å merke seg at billigere arkitektur ikke nødvendigvis har dårligere kvaliteter enn dyrere arkitektur. Dyr arkitektur behøver heller ikke være god arkitektur. Tatt dette i betraktning ville det vært interessant å komme i kontakt med de nye arkitektene i prosjektene. Hvordan ser de på situasjonen? Naturlig nok vil de mest sannsynligvis ikke si at arkitekturen de har endt opp med er dårligere enn hva som var planlagt. Men det ville vært interessant å undersøke om de klarer å levere lignende arkitektur som det som var planlagt, til en billigere pris. Dette kan anses å være en svakhet med oppgaven, hvor det ikke har vært mulig å studere kostnadsbildet før og etter arkitektbyttene.

En krise i byggebransjen som følger av høye renter og inflasjon gjør at det er mindre jobber for arkitektene. Dette fører til at både arkitektkontorer som vanligvis jobber med større og mer spektakulære prosjekter og arkitektkontorer som ikke utmerker seg på noe vis kanskje er nødt til å takke ja til de oppdragene de kan få – om det gjelder prosjekter med lavt ambisjonsnivå eller om det betyr å overta noen andres arbeid. Dette fører naturligvis til at arkitekturen på dagens nye bygg er mindre original og muligens kjedeligere.

Utviklerens ambisjonsnivå er mye omdiskutert, og det kan tyde på at det arkitektoniske uttrykket ikke er en prioritet hos mange av dem. Likevel ønsker de å benytte seg av den samme arkitekten gjennom prosjektet for både samarbeidets skyld og for det helhetlige uttrykket. Det som er interessant er at kostnadsrammene for prosjektet er satt av utvikleren, så når totalentreprenør mener prosjektet behøver en billigere arkitekt for å holde seg til budsjettet, er det i utgangspunktet på utviklerens premisser. Her ville det vært interessant å se nærmere på utviklerens rom for justeringer av budsjett underveis i prosjektet.

Selv om arkitektbytter skjer oftere og oftere, har det likevel vært utfordrende å komme frem til prosjekter hvor dette har vært tilfellet. Med et prosjektvalg på kun tre stykk, var det minimalt med endringer som kunne studeres. Derfor ville det vært gunstig med et enda bredere utvalg for å undersøke ytterligere endringer. Likevel har intervjuene bidratt til et større bilde av de typiske endringene og hvilke andre konsekvenser arkitektbytter gir.

6.3 Videre forskning

Forskningsoppgaven har tatt utgangspunkt i arkitekturen ved boligbygg og om dagens arkitektsituasjon gir en negativ effekt på bygningenes visuelle kvaliteter. Det kan være mange årsaker til at arkitekturen blir som den blir, men det kan virke som forskningen rundt dette tema er mangelfullt ettersom debatten rundt stygge bygg er større enn aldri før. Derfor ville det vært interessant å studere bygg som har fått dårlige tilbakemeldinger på hvordan de ter seg i samfunnet og analysere byggesakene for disse prosjektene. Hvor er det rom for forbedring? Utvikler, arkitekt eller kommunen? Et annet forslag til videre forskning er å studere den høye boliggetterspørselen og hvilken effekt dette kan ha for arkitektonisk utforming. Er det for høyt press hos utbyggere slik at de ønsker å oppføre nye bygg forttest mulig og dette går utover kvaliteten? Kanskje de benytter interne aktører med lavere kunnskap innen arkitektur innad i bedriften for å spare både tid og kostnader?

Referanseliste

- Arge, K. & Bleiklie, S. (2003). *Arkitektonisk kvalitet: En studie av samspillet mellom byggherre og arkitekt*. Norsk Form.
- Bleiklie, S. (2017). *Dette er arkitektur – en introduksjon*. Fagbokforlaget.
- Byggordboka. (2018). Entreprenserformer. Hentet fra <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/entreprenserformer>
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling. Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Fagbokforlaget.
- Cold, B. (1989). *Om arkitektur og kvalitet – ikke den teknisk, funksjonelle, målbare kvaliteten, men den opplevde estetiske*. Tidsskrift for arkitekturforskning, vol. 2.
- Cuff, D. (1991). *Architecture: The Story of Practice*. The MIT Press.
- Furseth, I., & Everett, E. L. (2023) Masteroppgaven. Hvordan begynne – og fullføre. 3. Utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Google. (Juli, 2023). Google Street View av boligblokk. Hentet fra <https://www.google.com/maps/@59.9161069,10.7938914,3a,75y,108.22h,115.45t/data=!3m6!1e1!3m4!1sheVFuLlfj3NSODjEDVtqaQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>
- Google. (September, 2023). Google Street View av boligblokk. Hentet fra <https://www.google.com/maps/@59.8750596,10.8112647,3a,75y,13.11h,109.32t/data=!3m6!1e1!3m4!1sDExjnN0MSk0jpkx8zfZ5mA!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt Forlag A/S.
- Miles, M., Berens, G., Eppli, M. & Weiss, M. (2007). *Real estate development: Principles and process*. Washington D.C.: Urban Land Institute.

- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling - Fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2021). *Eiendomsutvikling - Fra planlegging til ferdigstillelse*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Norske arkitekters landsforbund. (2020). Etiske Regler. Arkitektforbundet. Hentet fra <https://www.arkitektforbundet.no/om-nal/etiske-regler/>
- Nygaard, V. (2022). *Reliabilitet og validitet innen kvalitativ forskning*. Din Transkribent, Din Gruppen AS. Hentet fra <https://www.dintranskribent.no/reliabilitet-og-validitet-innen-kvalitativ-forskning/>
- Oraug, F. & Theodorsen, T. (2018). Gjennomføringsmodell. Sarpsborg kommune. Hentet fra <https://www.sarpsborg.com/globalassets/dokumenter/kultur-og-fritid/enhet-kultur/notat-gjennomforingsmodell---nytt-bibliotek-sarpsborg-kommune.pdf>
- Oslo Kommune. (2020). *Oppføring av boligbygg*. Saksinnsyn. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202002522>
- Oslo Kommune. (2016). *Oppføring av fem boligblokker med to forretninger i 1. etasje, samt torg*. Saksinnsyn. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201601944>
- Oslo Kommune. (2020). *Oppføring av boligblokk*. Saksinnsyn. Hentet fra <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202011292>
- Petock, M. (2022). «*We shape our buildings; thereafter they shape us.*». AutomatedBuildings. Hentet fra: <https://automatedbuildings.com/news/aug20/articles/lynxspring/200721102909lynxspring.html>
- Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling. (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71>

- Regjeringen. (2024). *Arkitektur, byggeskikk og estetikk*. Regjeringen. Hentet fra:
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/arkitektur/id2814958/
- Rygh, P. (2024). *Stygt eller pent – om ordene vi benytter*. Arkitektur. Hentet fra
<https://www.arkitektur.no/meninger/debatt/stygt-eller-pent-om-ordene-vi-benyttet/>
- Samform. (u.å.). *Betydningen av rammetillatelse*. 2022-2024 Samform AS. Hentet fra:
<https://www.samform.no/produkt/ordbok/rammetillatelse>
- SINTEF Bygg og miljøteknikk. (1999). *Byggeprosess og kvalitet – studier av tre boligprosjekter*. Arkitektur og byggteknikk.
- Sundal, K. (2023). *Arkitektene ender med å selge seg billig, skriver Kyrre Sundal*. Arkitektur. Hentet fra <https://www.arkitektur.no/meninger/kommentar/arkitektene-ender-med-aa-selge-seg-billig-skriver-kyrre-sundal/>
- Syvertsen, T. (1998). *Dokumentanalyse i medievitenskapen: Tilgang, kildekritikk, problemstillinger*. Institutt for medier og kommunikasjon. Hentet fra:
https://www.hf.uio.no/imk/personer/vit/trinesy/dokumentanalyse_i_medievitenskapen_tilga.pdf
- Sørnes, A. J., & Torkelsen, E. (2023). *Dette er kåret til årets styggeste nybygg*. Kultur. NRK. Hentet fra: <https://www.nrk.no/kultur/arkitekturopproret-med-pris-til-arets-styggeste-og-peneste-nybygg-1.16646489>
- Tangen, E. (2023). *Frykter flere konkurser: - Må bli bedre på business*. E24. Hentet fra <https://e24.no/naeringsliv/i/mQo0A4/frykter-flere-konkurser-maa-bli-bedre-paa-business>
- The University of Chicago, (u.å.). *Firmness, Commodity, and Delight*. Architecture in Special Collections. Hentet fra: <https://www.lib.uchicago.edu/collex/exhibits/firmness-commodity-and-delight/>
- Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 2. utg.: Gyldendal akademisk.
- Tripadvisor. (November, 2017). *Bilder fra Lovund Hotell*. Hentet fra:
https://no.tripadvisor.com/Hotel_Review-g4283695-d2514082-Reviews-Lovund_Hotell-

[Lovund Luroy Municipality Nordland Northern Norway.html#/media/2514082/291607975:p/?albumid=101&type=0&category=101](https://www.lovund-luroy.no/mediaserver/2514082/291607975:p/?albumid=101&type=0&category=101)

Vest-Lofoten VGS (2021). Fasader 1:200. Merzell. Lastet ned 08.04.24.

Woltmann, A. (2018). *Stykkevis og udelt negativt?* Arkitektnytt nr. 11.

Wågø, S. (2019). *God arkitektur er en investering i folkehelsen*. Aftenposten. Hentet fra:
<https://www.aftenposten.no/meninger/kronikk/i/zGQG1r/god-arkitektur-er-en-investering-i-folkehelsen-solvaar-waagoe>

Åmås, K. O. (2023). *Bygg moderne, men bygg menneskelig*. Lørdagsspaltisten. Aftenposten. Hentet fra <https://www.aftenposten.no/kultur/kommentar/i/JQpe94/bygg-moderne-men-bygg-menneskelig>

Figurliste

Figur 1: Avstemning av byggestil. Hentet fra Sørnes & Torkelsen, 2023.....	7
Figur 2: Åttetrinnsmodellen. Hentet fra Børrud og Røsnes, 2016.	11
Figur 3: Egenprodusert modell inspirert av Børrud & Røsnes, 2016.....	12
Figur 4: Illustrasjon av fargeanalyse. Hentet fra Oslo kommune, 2020.....	26
Figur 5: Illustrasjon av bygg før endring. Hentet fra Oslo kommune, 2020.....	27
Figur 6: Illustrasjon av bygg etter endring. Hentet fra Oslo kommune, 2020.	27
Figur 7: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016.	29
Figur 8: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016.	31
Figur 9: Gatebilde hentet fra Google Maps, 2023.....	31
Figur 10: Illustrasjon av situasjonssnitt. Hentet fra Oslo kommune, 2020.	32
Figur 11: Illustrasjon i rammesøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2020.	33
Figur 12: Gatebilde hentet fra Google Maps, 2023.....	33
Figur 13: Illustrasjon av Lovund Hotell. Hentet fra TripAdvisor, 2017.	37
Figur 14: Illustrasjon av 1-200 fasade. Hentet fra Vest-Lofoten VGS, 2021.	40

Tabelliste

Tabell 1: Byggesaksprosessen. Hentet fra Ness & Øyasæter, 2018.	14
Tabell 2: Egenprodusert tabell inspirert av Cold, 1989.....	15
Tabell 3: Egenprodusert tabell basert på endringssøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2020...	28
Tabell 4: Egenprodusert tabell basert på endringssøknad. Hentet fra Oslo kommune, 2016...	30

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Spørsmål til oppdragsgiver:

1. Hvilken betydning har arkitektur for dere og hva anser dere som høy arkitektonisk kvalitet ved et bygg i dag?
2. Hva mener dere skaper verdi i et utviklingsprosjekt?
3. Hva vektlegger dere når dere skal velge arkitektelskap til prosjekter?
4. Hvor i prosessen kommer arkitekten inn? Og entreprenøren/totalentreprenør?
5. Hvordan foregår samarbeidet med arkitekt og entreprenør? Blir dere enig om utforming eller står arkitekt fritt til å velge innen gitte rammer?
6. Hvorfor skjer bytter av arkitektelskap i et prosjekt?
7. Er det kostnadseffektivt å bytte arkitekt underveis? Hvis ja, på hvilken måte?
8. Skjer det ofte endringer på arkitektur når det blir gjort et bytte av arkitekt? I så fall, hva går det som regel utover?
9. Påvirker byttet av arkitekt underveis den arkitektoniske kvaliteten?

Spørsmål til arkitekt:

1. Hvordan vil dere definere arkitektur?
2. Hvilken betydning har arkitektur for dere og hva anser dere som høy arkitektonisk kvalitet ved et bygg?
3. Hvordan blir dere ansatt til et prosjekt?
4. Hvilke premisser har dere før dere takker ja/søker til et oppdrag?
5. Tar dere høyde for dagens meninger rundt arkitektur når dere planlegger et nytt prosjekt?
6. Hvilke hindringer møter dere på ved planleggingen av et prosjekts utforming?
7. Hva er terskelen for at tiltakshaver i et prosjekt kan bytte dere ut med et annet arkitektelskap? Hva skal til?
8. Føler dere på et viss press? At hvis dere ikke gjør kvalitetene «kjedeligere» og billigere kan dere få sparken?

9. Er det slik at ny arkitekt i prosjekt benytter eksisterende tegninger og skisser? Og i hvor stor grad blir det gjort endringer?
10. Hvilke kvaliteter går det oftest utover?
11. Får dere noe form for kompensasjon når noen andre overtar prosjektet deres?
12. Opplever dere at utbygger ikke er like opptatt av kvalitetsarkitektur?
13. Hvordan er det å være arkitekt i slike situasjoner?
14. Ser dere noen løsninger på dette problemet?

Vedlegg 2: Godkjenning fra Sikt



Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
700554

Vurderingstype
Automatisk ?

Dato
28.02.2024

Tittel
Masteroppgave

Behandlingsansvarlig institusjon
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig
Erling Dokk Holm

Student
Anette Langfeldt Lerstad

Prosjektperiode
01.03.2024 - 15.05.2024

Kategorier personopplysninger
Alminnelige

Lovlig grunnlag
Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 15.05.2024.

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertrедelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)

- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.

Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet

Arkitekturens utvikling ved bytte av arkitekt i byggeprosjekt

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke hvordan den arkitektoniske kvaliteten endrer seg i prosjekter. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Min masteroppgave skal studere eiendomsprosjekters utvikling innenfor arkitektur. Bakgrunnen for oppgaven er flere debatter og diskusjoner som omhandler dagens dårlige arkitektur, hvor flertallet synes det bygges for mye stygt. Målet er å se om dette er en konsekvens av utskiftninger av arkitektselskap i et prosjekt og hva det har å si for prosjektet videre.

Masteroppgaven vil bli brukt til videre forskning ved fakultetet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Jeg ønsker å komme i kontakt med intervjuobjekter som har deltatt i utviklingsprosjekter der det har blitt gjort et bytte av utbygger eller arkitektselskap som ansvarlig søker.

Kontaktopplysninger er hentet fra sosiale medier, selskapets hjemmeside eller offentlige plandokumenter.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det et kort intervju med meg ved angitt tid og sted. Jeg ønsker å sette av ca. 45 minutter hvor jeg vil stille spørsmål om deres syn på arkitektur og hvordan dere har videreført dette i prosjektet. For å kvalitetssikre materiale for

videre arbeid, vil intervjuet bli tatt opp. Gjennomførelse av intervju vil skje fortløpende etter samtykke.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- *Studiested (NMBU) og veileder ved forskningsprosjektet vil ha tilgang til materialet.*
- *Opptak vil oppbevares midlertidig på mobil enhet.*
- *Navn på intervjuobjekt vil ikke publiseres og holdes anonymt.*
- *Prosjektens adresse og eventuelt navn vil ikke publiseres.*

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes mai 2024. Ved prosjektslutt vil lydopptak slettes.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NMBU har Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

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

- NMBU ved Erling Dokk Holm (erling.dokk.holm@nmbu.no)
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen (personvernombud@nmbu.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen som er gjort av personverntjenestene fra Sikt, kan du ta kontakt via:

- Epost: personverntjenester@sikt.no eller telefon: 73 98 40 40.

Med vennlig hilsen

Erling Dokk Holm
(Forsker/veileder)

Anette Langfeldt Lerstad

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Arkitektens utvikling ved bytte av arkitekt i byggeprosjekt» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i *intervju*

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway