



TRANSFORMASJON AV INDUSTRIMILJØER I BY -

En sammenlignende studie fra Drammen, Larvik og Oslo

Grete Swensen, Sveinung Krokann Berg, Arne Holm, Rikke Stenbro





Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)
 Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo
 Telefon: 23 35 50 00
www.niku.no

Tittel Transformasjon av industrimiljøer i by - En sammenlignende studie fra Drammen, Larvik og Oslo	Rapporttype/nummer NIKU Rapport 58	Publiseringsdato 09.10.2012
	Prosjektnummer 15620658	Sider 106 s
	Avdeling By og landskap	Tilgjengelighet Åpen
Forfatter(e) Grete Swensen, Sveinung Krokann Berg, Arne Holm, Rikke Stenbro	ISSN 1503-4895 ISBN 978-82-8101-123-6	Periode gjennomført 2011 - 2012
	Forsidebilde Papirbredden, Drammen. Foto: Arne Holm, NIBR	

Prosjektleder Grete Swensen
Prosjektmedarbeider(e) Arne Holm, NIBR, Sveinung K. Berg, NIKU og Rikke Stenbro, NIKU
Kvalitetssikrer Kari Larsen

Finansiert av Riksantikvaren og NIKU

<p>Sammendrag</p> <p>Mens mange store og mellomstore norske byer opplever press i retning av vekst og utvikling, har tradisjonell industriell blitt nedlagt. Det har aktualisert ny bruk av eldre industribygninger og –miljøer. Prosjektet har undersøkt hvordan bruken av kulturminner og kulturmiljøer fra den industrihistoriske epoken kan inngå som premiss og ressurs i byutviklingsprosesser og har bestått av en sammenlignende undersøkelse av transformasjonsprosjekter i tre byer: Papirbredden i Drammen, Hamnerdalen i Larvik samt tre områder langs Akerselva i Oslo. Utviklingsprosjektene har hatt felles at de har forsøkt å kombinere flere funksjoner, gjerne i form av kultur- og rekreasjon, næring og bomiljø. De har vist at plansamarbeid i form av ulike partnerskapsmodeller er blitt vanlig planpraksis i norske bykommuner. Planene har innebåret å tilføre bevaringsverdige kulturmiljøer nye funksjoner, der nye elementer har blitt innarbeidet side om side med eldre bygningsstrukturer. Resultater fra undersøkelsen kan ha overføringsverdi for andre aktører som er engasjert i lignende bytransformasjonsprosjekter. Den har bl. a. vist at slike prosjekter bidrar til aktivisering av kulturminner gjennom ny bruk; en kombinasjon av publikumsrettete virksomheter og varierte funksjoner trekker nye brukergrupper og aktiviteter til områdene; en tydelig profil fra kommunen tidlig i planprosessen om intensjonene bak prosjektet bidrar til å tydeliggjøre partenes ståsted og forhindrer forsinkende prosesser; forhandlingsbasert planlegging gir langsiktig gevinst gjennom sosial, kulturell, økonomisk og miljømessige verdiskaping.</p> <p>Abstract</p> <p>Many large and medium sized Norwegian cities are experiencing growth. At the same time traditional industry dissolves. This has actualized new use of old industrial buildings and environments. This project has investigated how industrial plants from the industrial period can be used as resources in urban development processes. We have compared transformation projects in three Norwegian cities: Papirbredden in Drammen, Hamnerdalen in Larvik, and three cases at Akerselva in Oslo. The investigated projects have in common the attempt to combine several functions; culture and recreation, trade and housing. They have shown that different constellations of planners and partners have become usual in Norwegian cities; in particular private-public relationships. The development has involved giving cultural environments new functions, alongside the incorporation of new elements. The results from the investigations may have transfer value to similar transformation projects elsewhere. The study has shown that new use of old premises re-activates cultural heritage. A combination of activities directed towards the general public, and a variety of functions, draws people and activities to the areas. A clear profile from the municipalities from early on, stating the intentions of the project, prevents delays and creates social, cultural, economic, and environmental payoffs.</p>

Emneord Kulturmiljø; bytransformasjon; industrihistorie, kulturminneforvaltning; byplanlegging
Keywords Cultural heritage; urban transformation; industrial heritage; planning

Avdelingsleder
Kari Larsen

Forord

Denne rapporten presenterer resultater fra et prosjekt som har kommet i stand på initiativ fra Riksantikvaren. Prosjektet har undersøkt hvordan bruken av kulturminner og kulturmiljøer fra den industrihistoriske epoken kan inngå som premiss og ressurs i byutviklingsprosesser og har bestått av en sammenlignende undersøkelse av transformasjonsprosjekter i tre byer: Papirbredden i Drammen, Hammerdalen i Larvik samt tre områder langs Akerselva i Oslo.

Prosjektet har vært et samarbeid mellom Norsk institutt for kulturminneforskning, NIKU og Norsk institutt for by- og regionforskning, NIBR, og prosjektgruppa har bestått av Sveinung K. Berg, NIKU, Arne Holm, NIBR, Rikke Stenbro og Grete Swensen, NIKU. En ressursgruppe med forskere fra NIKU og NIBR samt en styringsgruppe hos Riksantikvaren ledet av Ingun Bruskeland Amundsen har kommet med faglige innspill til rapporten i prosjektets avslutningsfase.

Vi vil rette en takk til saksbehandlere i kommunene, eiendomsutviklere, arkitekter og kulturminneforvaltere som har sagt seg villig til å bli intervjuet. Vi håper at rapporten kan bidra til å gi innblikk i rammer og muligheter for å transformere eldre industrikulturminner til aktive ressurser i moderne byutvikling.

Prosjektet har vært finansiert av Riksantikvaren og NIKU.

Oktober 2012

Grete Swensen

Prosjektleder

Innholdsfortegnelse

1	Utvidet sammendrag.....	9
1.1	Transformasjonsprosjekter med overføringsverdi.....	9
2	Innledning.....	12
2.1	Overordnede mål, spørsmålsstillinger og avgrensninger.....	13
2.2	Kultur og kulturnæringenes plass i byutviklingsprosjekter.....	14
2.3	Planprosesser, partnerskapsavtaler og forhandlingssituasjoner.....	15
2.4	Bærekraftig utvikling – behov for begrepsavklaring.....	16
3	Kilder og metode.....	18
3.1	Fremgangsmåte.....	18
3.1.1	Case-studier som metode.....	18
3.1.2	Intervjuer og samtaler.....	18
3.1.3	Et utvalg plandokumenter.....	19
3.1.4	Saksdokumenter.....	21
3.1.5	Kart, foto, befaringer.....	21
3.2	Prosjektets rammer: muligheter og begrensninger.....	22
4	Transformasjonsprosesser på Papirbredden, Drammen.....	23
4.1	Stedets historie: Utvikling og avvikling av papirindustrien.....	24
4.2	Utgangspunktet for transformasjonen.....	25
4.3	Kommunale registreringer, planer og anbefalinger knyttet til bydelen Grønland vest.....	26
4.4	Prosessene og aktørene inn i prosjektet.....	30
4.5	Drivkreftene i prosjektet.....	31
4.6	Papirbredden i dag.....	33
4.7	Bærekraft og verdivurderinger.....	35
5	Transformasjon i Hammerdalen, Larvik.....	40
5.1	Lang historie i korte trekk.....	42
5.2	Utgangspunkt for transformasjonen.....	43
5.3	Planmessige føringer og premisser for utvikling.....	44
5.4	Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen.....	46
6	Tre utvalgte transformasjonsprosjekter langs Akerselva i Oslo.....	55
6.1	Akerselva.....	56
6.1.1	Kort historisk tilbakeblikk.....	56
6.1.2	Akerselva Miljøpark.....	57
6.1.3	Akerselva i dag.....	57

6.2	Hausmannsgate 16, inklusiv Norsk Design- og Arkitektursenter DogA	58
6.2.1	Kort historisk tilbakeblikk.....	58
6.2.2	Utgangspunkt for transformasjonen	59
6.2.3	Planmessige føringer og premisser for utvikling	61
6.2.4	Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen	64
6.3	Vulkanområdet og Dansens Hus	68
6.3.1	Kort historisk tilbakeblikk.....	68
6.3.2	Utgangspunkt for transformasjonen	70
6.3.3	Planmessige føringer og premisser for utvikling	71
6.3.4	Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen	72
6.4	Kunsthøgskolen, tidl. Christiania Seildugsfabrik, Fossveien 20-24.....	75
6.4.1	Kort historisk tilbakeblikk.....	75
6.4.2	Planmessige føringer og premisser for utvikling	76
6.4.3	Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen	79
7	Intensjoner, prosesser og resultater – en sammenligning	82
7.1	Forhandlinger som planstrategi	82
7.1.1	I tråd med offentlig kultur- og næringspolitikk	82
7.1.2	Ulike former for offentlig medvirkning	83
7.1.3	Områdeplanenes plass i kommunal byplanlegging	84
7.1.4	Ulike typer plansamarbeid i form av partnerskap	84
7.1.5	Roller og posisjoner i utviklingsprosjektene.....	85
7.1.6	Oppsummering: likheter og ulikheter i utviklingsprosjektene	87
7.2	Hensynet til bevaring i transformasjonsprosjekter	87
7.2.1	Begrunnelser for vern	87
7.2.2	To overordnede grep i kulturmiljøbevaringen	89
7.2.3	Å kontrastere fortid og samtid	90
7.2.4	Å integrere samtid med fortid	90
7.2.5	Mulige virkemidler for ivaretagning av kvaliteter i eksisterende byområder	91
7.3	Samfunnsmessig gevinst - verdiskaping langs fire akser	92
7.3.1	Sosiale verdier	92
7.3.2	Kulturelle verdier	93
7.3.3	Oppnådd miljømessig gevinst	94
7.3.4	Økonomiske verdier.....	95
7.4	Bærekraftig bytransformasjon	97

7.4.1	Oppnådde samfunnsmessige gevinster	97
7.4.2	Kulturbegrepets ulike meningskontekster	98
7.4.3	Kulturarv for hvem.....	98
7.5	Kort oppsummering av hovedresultatene	99
7.5.1	Konklusjoner.....	100
8	Litteratur.....	102

1 Utvidet sammendrag

Mange store og mellomstore norske byer opplever i dag press i retning av vekst og utvikling. Samtidig har tradisjonell industriell virksomhet de seinere årene gjennomgått store endringer, som har medført at til dels store bygningsmasser og anlegg har blitt stående tomme på grunn av omstrukturering og nedleggelse. Dette har aktualisert ny bruk av eldre industribygninger og -miljøer. Prosjektet har undersøkt hvordan bruken av kulturminner og kulturmiljøer fra den industrihistoriske epoken kan inngå som premiss og ressurs i byutviklingsprosesser. Gjennom å foreta analyser av plandokumenter samt intervju et utvalg kommunale planleggere, private utbyggere og arkitekter, har det blitt gjennomført en sammenlignende undersøkelse av transformasjonsprosjekter i tre byer: Papirbredden i Drammen, Hammerdalen i Larvik samt tre utvalgte områder langs Akerselva i Oslo; Hausmannsgate 16, inklusiv Norsk Design – og Arkitektursenter, Vulkanområdet med Dansens Hus og Fossveien 20-24, tidl. Christiania Seilduksfabrikk. Betegnelsen *transformasjon* brukes i denne undersøkelsen for å beskrive endringer som finner sted når ulike former for eldre bebyggelse blir innpasset i nye bylandskapssammenhenger.

Transformasjonsprosjektene har vært i tråd med den offentlige kultur- og næringspolitikken som har gjort seg gjeldende på 1990 – og 2000-tallet, og veksten i kulturnæringene har fungert som en viktig premissleverandør for utformingen av reguleringsplanene i de undersøkte byene. Prosjektene har til felles at de har forsøkt å kombinere flere funksjoner, gjerne i form av kultur- og rekreasjon, næring og bomiljø. Kulturmiljøverdien og bevaringsaspektene har i de fleste tilfellene vært avklart allerede som ledd i en tidlig utredningsfase av prosjektene, og det er grunnlag for å hevde at i disse prosjektene har bevaring av deler av den industrihistoriske kulturarven fungert som en premiss i videre byutvikling. Det kan spores flere klare likheter i planprosessene: Prosjektene er resultat av partnerskap mellom private og offentlige instanser – de har vært kjennetegnet av offentlig engasjement på ulike nivå (som initiativtaker i planprosessen og/eller gjennom sikring av former for basisfinansiering) – og kultur har i kombinasjon med andre faktorer hatt en sentral rolle som motivasjon (samarbeid med undervisningssektoren, utøvende kunstnere, museumssektoren etc.). Men det er også klare ulikheter: Med hensyn til graden og karakteren av statlig engasjement (markant sterkest i hovedstaden) – tidsfaktoren har vært ulik (i form av lengde på planprosess og byggeperiode) – og grad av engasjement tidlig i planleggingsarbeidet fra lokale brukergrupper/aktivister. På hver sin måte er de uttrykk for at plansamarbeid i form av ulike partnerskapsmodeller er blitt vanlig planpraksis i norske bykommuner.

1.1 Transformasjonsprosjekter med overføringsverdi

På grunnlag av denne sammenlignende undersøkelsen er det mulig å trekke noen slutninger som kan ha en viss overføringsverdi for kommuner, fylkeskommuner, eiendomsutviklere, utbyggere og arkitekter som er opptatt av bytransformasjonsprosesser:

- Kommunalpolitiske myndigheter må være tydelige på hvilke kulturminnepolitiske mål de har og konkretisere dette slik at dette kan legge premissene for den videre prosessen. De kommunalpolitiske myndighetene må definere sine mål og bruke de virkemidlene de har tilgjengelig, blant annet gjennom Plan- og bygningsloven, for å sikre at målene ivaretas. Dette skaper forutsigbarhet i prosessen og gjør at aktørene som kommer på banen senere, som utbygger og arkitekter, bygger hensynene til kulturminnene inn i sine prosjekter.

- Hvis bestemte politiske ønsker eller motiver som skal vektlegges, er det viktig at disse legges inn og synliggjøres i planene på et tidlig stadium. Det bidrar til å skape forutsigbarhet. En klargjøring av hva bevaringsverdiene i området består av allerede innledningsvis i planprosessen bidrar til å tydeliggjøre partenes ståsted og forhindre forsinkende prosesser.
- Det bør mer prosjekttenkning inn i forvaltningen. En instrumentell, kulturminnepolitisk orientering sikrer best vern med dialog og forhandling fram til resultat: Det bør ikke overlates til private utbyggere å styre prosjektene etter at kulturminneforvaltningen har levert sin vurdering.
- I denne formen for planprosesser er det viktig at forvaltningen er mer opptatt av å diskutere overordnede premisser og prinsipper i startfasen enn av å drive detaljstyring underveis. Detaljstyring kan både påvirke samarbeidsklima, forlenge utbyggingsfasen og fordyre prosjekter.
- Planprosessene som har blitt beskrevet i undersøkelsen, er viktige: På hver sin måte er prosjektene uttrykk for at plansamarbeid i form av ulike partnerskapsmodeller har vært i funksjon. Kontinuerlige forhandlinger har inngått som en nødvendig forutsetning for at prosjektene kunne gjennomføres.
- Dialogbasert planlegging kan gi gevinst gjennom mer effektive prosesser.
- Kulturminneverdier kan vise seg å være «salgbare» ved at de tilfører områder en spesiell karakter, som deler av befolkningen verdsetter og derigjennom bidrar til å gjøre dem til attraktive områder å bosette seg og ferdes i. For å utnytte og aktivere gjenbrukspotensialet i kulturhistorisk bygningsmasse er det mye å hente ved å samle flere funksjoner innenfor slike områder (høgskole, bibliotek, museer, musikkarena, kontorer, restauranter etc.). Gjennom kombinasjon av flere aktiviteter blir ofte flere aspekter ved et område "oppdaget", noe som bidrar til variasjon som gjerne tilfører området en egen dynamikk som igjen medvirker til å trekke til seg samarbeidspartnere og/eller besøkende (gir en magnet-effekt).
- Offentlige virksomheter som leietakere kan sikre en langsiktig og forutsigbar økonomisk basis i prosjektet.
- I forbindelse med bytransformasjon er aktivering av kulturminneverdiene viktigere enn vernet som sådan – aktivering kan i mange sammenhenger oppfattes som en forutsetning for vern. Hvis det ikke fins en interesse for å gjøre bruk av og integrere eldre bystrukturer i utviklingen av dagens by, er sjansene for at de gradvis forfaller og forsvinner store.
- Valg av vernestrategi er flere, og avgjørelsene som fattes må være bevisste og utføres i samhandling mellom involverte parter. Den lokale kulturhistoriske konteksten bør tillegges stor vekt. Avgjørelsene som fattes må nødvendigvis være kontekststavig: Når enkeltbygninger og/eller bygningselementer vernes i kombinasjon med stor grad av nybygging, er det i hovedsak kulturminners evne til å gi glimt inn i ulike historiske epoker som utnyttes. Da spiller gammelt og nytt sammen, og nye sammenhenger oppstår. Musealt vern innebærer vern av større strukturer og kulturmiljøer, der mulighet for å gi innblikk i den historiske utviklingen tillegges en førende rolle og virker bestemmende inn på det som blir tilført av nye bygninger og strukturer.

- Prosjekter i transformasjonsområder handler i stor grad om å skape noe nytt, der det dreier seg om å gi rom for nybygg og/eller tilføre nye grep som setter kulturminner inn i en ny kontekst. Den historiefortellende verdien som kulturminner og kulturmiljøer innehar, blir aktivisert. Mye er avhengig av arkitektenes profesjonalitet og deres evne til å få nytt og gammelt til å spille på lag. Det handler om å benytte de eksisterende historiske strukturer enten de har vernestatus eller ikke.
- Kommunene er i dag blitt mer oppmerksomme på at kulturminner og kulturmiljøer representerer en potensiell ressurs, og de har også opparbeidet seg bredere erfaring med å håndtere den vanskelige balansegangen mellom private og offentlige interesser. Dette handler om evne og vilje til å se på kulturminner som en ressurs.

2 Innledning

Mange store og mellomstore byer opplever i dag et sterkt press i retning av vekst og utvikling. Samtidig befinner vi oss i det sen-industrielle samfunnet, der tradisjonell industriell virksomhet endres og i mange tilfeller nedlegges. Dette innebærer at til dels store bygningsmasser og anlegg blir stående tomme, samtidig som det er et press på arealer for annen og ny virksomhet eller boliger. Når eldre bygninger skal fylles med nye funksjoner forutsetter det andre tilnærminger enn en ren «museal» antikvarisk holdning, fordi moderne forskrifter setter sine egne rammer. En aktuell problemstilling er da om bygningsmassen og arealene fra industrien kan benyttes som ressurs i forhold til andre aktiviteter, som bolig, næring eller kulturelle og sosiale formål som ligger til en bykommune. Da vil dagens endrete krav til standard komme inn som en bestemmende faktor. En tilleggs dimensjon her er at mange av de industrianleggene som søker ny virksomhet og nytt innhold, er vitnesbyrd om sentrale epoker i en bys historie. De har huset virksomheter som har hatt sentral betydning for byens økonomiske basis (Riksantikvaren 1994). Det bidrar til at mange av disse bygningene er verdifulle i et kulturminneperspektiv, hvor de fremstår som eksempler på industriell virksomhet og industriarkitektur i Norge gjennom mer enn hundre år.

Dette aktualiserer ny bruk av eldre industribygninger og -miljøer, hvor den opprinnelige virksomheten er avsluttet. Slike transformasjonsprosesser er blitt aktualisert i mange byer og tettsteder. I dette prosjektet vil vi se på noen eksempler på slike prosesser, og aktører, arenaer, argumenter og resultater som inngår.

Mange mellomstore og store byer i Norge har de siste par tiårene gjennomgått til dels betydelige transformasjonsprosesser. Vi kan skille ut særlig tre områder for slike prosesser; fornyelse og utbygging av havne- og elveanlegg; fornyelse og utbygging av sentrumsnære industriområder, og fortetting i sentrum. Større utbyggingsprosjekter i dagens byer foregår sjelden på jomfruelig mark, og den eksisterende byveven med sine kulturarvressurser vil i varierende grad være en premiss når nye sentrumsplaner utarbeides. Mange spor etter byplaner og tidligere bruk er nedfelt i landskapet, som gateløp, tekniske strukturer, bygg og anlegg. Dagens byutviklingsprosjekter må derfor forholde seg til den historiske sammenhengen de inngår i enten de opprettholdes eller velges bort. Utfordringen dreier seg både om hvordan kulturminnehensyn kan integreres på en god måte i kommunale planprosesser og hvordan kulturminner og kulturmiljøer kan bli anvendt som en ressurs i byutviklingen. Det fins i dag en rekke eksempler på hvordan eldre bygningsmiljøer er integrert i og har gitt nye muligheter innenfor ulike byutviklingsprosjekter. Når eldre bygningsmiljøer kombineres med dagens teknologi og formspråk, åpnes det for mange kreative løsninger med positive effekter, både med hensyn til økonomiske, kulturelle, miljømessige og sosiale resultater.

Dette prosjektet har tatt utgangspunkt i tre case, som har blitt realisert på ulike tidspunkt og i ulike byer, og der det har vært arbeidet ut fra ulike forutsetninger. Ut fra analysen av de tre casene, vil vi vise ulike måter kommuner, kulturminneforvaltningen og utbyggere samarbeider på i transformasjonsprosesser når det gjelder å tilføre byene nye kvaliteter gjennom en ansvarlig bruk av kulturminner og kulturmiljøer.

Etter først å ha redegjort for prosjektets overordnede mål og spørsmålsstillinger, vil vi kort komme inn på noen faktorer som er sentrale for å forstå bakgrunnen for prosjektene som beskrives. Det gjelder den plassen kultur og kulturnæringenes har opparbeidet seg i løpet av de siste tiårene og de rådende planidealenes betydning for byutviklingen. Dette handler også om miljømessig bærekraft i

et større perspektiv. Vi vil derfor i fjerde og siste avsnitt redegjør for ulike fortolkninger av bærekraftig utvikling.

2.1 Overordnede mål, spørsmålsstillinger og avgrensninger

Dette prosjektet er kommet i stand på initiativ fra Riksantikvaren. Hovedmålet har vært å fremskaffe ny kunnskap om bruken av kulturminner og kulturmiljøer som premiss og ressurs i byutviklingsprosesser. Et annet overordnet mål har vært å få bedre innsikt i bærekraft- og verdiskapingsperspektivet knyttet til kulturminner og kulturmiljøer som ressurs i byutviklingen.

Tilnærmingen til disse hovedmålene har blitt operasjonalisert gjennom fire overordnede spørsmål:

- I hvilken grad integreres kulturminner i det kommunale planarbeidet, og på hvilken måte?
- Hvilke begrunnelser og motiver ligger bak utviklingen av et avgrenset utvalg av slike miljøer?
- Hva er oppnådd når det gjelder bevaring og bruk av eksisterende bygningsmasse og kulturmiljøer med vekt på bærekraftperspektivet?
- Hvilken verdiskaping representerer de utvalgte prosjektene/områdene med hensyn til sosiale, kulturelle, miljømessige og økonomiske verdier?

Fra oppdragsgivers side har hensikten med prosjektet vært å heve kunnskapsnivået rundt disse prosessene, til nytte for fagfolk i bykommuner, fylkeskommuner og kulturminneforvaltningen på alle nivåer.

Prosjektets nytteverdi vil blant annet bestå i å fremskaffe kunnskap om kulturminner og kulturmiljøer som aktiva i bytransformasjon gjennom å ha et særlig 'fokus på både bærekraftig utvikling og verdiskapingsperspektivet med dets fire akser', hvor verdi-begrepet presiseres langs fire akser:

- Kulturell verdi: For eksempel gjennom å styrke kunnskapen om kulturminner og kulturmiljøer som premiss og ressurs i byutvikling.
- Miljømessig verdi: Gjennom dokumentasjon av samfunnsverdien i det å forbedre eksisterende bebyggelse i stedet for å rive og bygge nytt.
- Sosial verdi: Avklare hvorvidt områdene fremstår som brukbare og attraktive for byens innbyggere.
- Økonomisk verdi: Hva er økonomien i transformasjonsprosessene?

Undersøkelsen tar utgangspunkt i et mindre utvalg undersøkelsesområder. Casene er valgt ut med sikte på å få belyst forskjellige transformasjonstyper og -strategier og deres konsekvenser. En viss geografisk spredning var også ønskelig.

Vi har valgt å konsentrere oss om følgende case-studier:

- Papirbredden i Drammen
- Hammerdalen i Larvik
- Akerselva i Oslo: Hausmannsgate 16 med DogA, Vulkan-området med Dansen Hus og Fossveien 20-24 med Kunsthøgskolen i Oslo.

I case-studiene har vi analysert transformasjonsprosessene gjennom å se på:

- Hva kjennetegnet områdene før og etter transformasjonsprosessene?
- Hva var de opprinnelige planene og intensjoner hos de forskjellige aktørene?
- Hvordan forløp prosessen? Hvem medvirket? Hvordan og med hvem?
- Hva er oppnådd når det gjelder bevaring og bruk av eksisterende bygningsmasse, kulturmiljøer og arkeologiske kulturminner med vekt på bærekraftperspektivet?
- Har noe gått tapt eller blitt redusert? Hva og hvorfor?
- Hvordan har verdiskapingen vært i de utvalgte casene? Er det skapt nye sosiale, kulturelle, miljømessige eller økonomiske verdier eller er allerede eksisterende verdier forsterket?

I prosjektet har vi også gått inn i det kommunale planleggingsarbeidet for caseområdene og sett på hvilke føringer som ble lagt for de aktuelle transformasjonsområdene fra kommunenes side når det gjaldt integrering av kulturminner i prosjektene. I dette lå det også en intensjon om å kunne foreta en vurdering av handlingsrommet de private aktørene har hatt når det gjaldt å utforme de enkelte prosjektene og integrering av kulturminner i disse. I den grad kommunene i liten grad har lagt føringer på utformingen av prosjektet, var det interessant å undersøke i hvilken grad og med hvilken motivasjon de private utbyggingsaktørene selv tok høyde for bruk av kulturminner i sine prosjekter. Hvilke hensyn, fremmet av hvilke aktører og på hvilket stadium i planprosessen har ligget til grunn for å integrere kulturminner i prosjektene?

Det har også vært interessant å se nærmere på hvilke muligheter kommunene har hatt for å legge føringer på utviklingsarbeidet i transformasjonsprosesser, for eksempel med henvisning til revidert Plan- og bygningslov (PBL) og planarbeidet generelt i kommunene, og i hvilken grad de har gjort det. Er det slik at det i de utvalgte prosjektene/områdene ble lagt føringer fra kommunenes side om bruk av kulturminner, eller har dette i stor grad skjedd på de private aktørenes initiativ? Dette vil også ha hatt konsekvenser for det som kan betraktes som nytteverdien av dette prosjektet, dvs. at det kan relatere seg til bruken av kommunale /statlige styringsverktøy i kulturminnepolitikken mer generelt.

2.2 Kultur og kulturnæringenes plass i byutviklingsprosjekter

I løpet av de siste tiårene har interessen for å bruke kultur som et insentiv i profileringen av norske byer økt betydelig. Myndighetene i dagens bykommuner bruker ofte kultur i sin salgsmessige profil og baserer seg gjerne på råd fra profesjonelle innenfor såkalt «branding» og «image-bygging» (Marling & Zerlang 2007). Dette er i tråd med en internasjonal trend der veksten i «kulturøkonomien» har satt spor etter seg i mange byer. Byutviklingsstrategier knyttet til merkevarebygging og stedsforedling er også belyst av bl.a. forskere som den amerikanske økonomen Richard Florida (Florida 2002, 2005, 2008) og Charles Landry (Landry 2000) der konkurransen byer imellom fremheves som sentralt i denne prosessen. Hver by forutsettes å kunne profilere seg selv som en spesiell kulturby med egenart. I denne prosessen blir kultur er viktig instrument for opprusting av byer og økonomisk utvikling (Rantisi & Leslie 2006). Kultur blir betraktet som et virkemiddel for økonomisk utvikling og blir brukt som en strategi for å fornye og styrke bysentrum (Evans 2003, 2009; Freestone et al. 2006; Pinder 2000; Vaz et al. 2006).

Dette inkluderer et vidt spekter av kreative aktiviteter, og en ny interesse for aktiv bruk av kulturminner inngår i dette knippet av kulturelle aktiviteter. Det kan dreie seg om kulturminner i mange former (Graham et.al 2000; Miles & Paddison 2005; Tweed & Sutherland 2007), ikke

nødvendigvis bare kulturminner som allerede har blitt tilskrevet en verneverdi fra kulturminnemyndighetene. Kulturarv kan anvendes for å fylle mange formål (Smith 2006), både som arena for kulturaktiviteter og annet. I denne prosessen skapes både nye og gamle kulturelle minnesmerker. Fra primært å ha vært et felt for spesialister, er kulturarv blitt en nisje som også flere entreprenører har fått øynene opp for (Andersen & Røiseland 2008). Transformasjon av tidligere industriområder har engasjert flere eiendomsutviklere og private investorer som har sett potensialet i disse områdene. Flere steder ser vi at disse aktørene fungerer som drivkrefter og initiativtakere i utviklingen og utnyttelsen av disse arealene, som gjerne er sentralt beliggende i byene langs elve- og sjøfronter. Gjenbruk av nedlagte industriområder til attraktive byområder kan også kobles til kulturøkonomiens vekst der industriarven utnyttes som en ressurs for å fremheve byens unike og attraktive kvaliteter (Larsen og Berg 2009, Skogheim og Vestby 2010, Swensen et. al 2009, Swensen 2012) i tillegg til at industriområdene representerer sentralt beliggende utviklingsarealer.

Mange bygninger og områder innehar kvaliteter som i økende grad vurderes å ha potensial for å bli brukt i slike byfornyelsesprosesser (Riksantikvaren 2010). Dermed har kulturarv blitt tillagt en viktig og ny rolle i prosessen med å revitalisere bysentra, og dens bruksverdi og effekt som en verdiskapende ressurs står sentralt i argumentasjonen.

De tre casene som denne undersøkelsen analyserer nærmere, kan forstås i lys av denne utviklingen. Beskrivelsene vil vise hva slags begrunnelser som har ligget bak satsingene, hvem som har vært pådrivere, hvilke føringer kulturminnemyndighetene har lagt for utviklingen og hvilke økonomiske og miljømessige gevinster prosjektene har gitt.

Utviklingen slik den er skissert for Norge ovenfor, speiler utviklingen i de øvrige vestlige landene: "I løpet av de siste 20-25 årene har det vært økende fokus på sammenhengene mellom kultur, næring og økonomisk utvikling både i Norge og i andre land" (Kultur- og kirke departementet 2004-2005:7). I stortingsmeldingene som kom på midten av 2000-tallet fra både miljø-, kultur- og næringssektoren var koblingen mellom kulturliv og næringsutvikling klart til stede. I *Leve med kulturminner* (2004-2005) sto det for eksempel at "Internasjonalt har flere nasjoner begynt å se på sin kulturarv som en viktig innfallsport til næringsutvikling og innovasjon", og at "I byene er det viktig å integrere utvalgte kulturhistoriske verdier når områdene er i utvikling og omforming". Det forventes at "I fremtiden vil kulturarven kunne få økt betydning i utviklingen og profileringen av regioner, byer og tettsteder, også her i Norge" (Miljøverndepartementet 2004-2005:5). Som antydnet allerede i tittelen på stortingsmeldingen fra Kultur- og kirke departementet, "Kultur og næring", er sammenkoblingen grunnleggende. "En politikk for kultur og næring må være sektorovergripende og ha ambisjoner om å integrere både kulturpolitiske og næringspolitiske aspekt". Også her ble det referert til internasjonale kartlegginger som "viser at kultur-næringene er økonomiske vekstnæringer". Det ble lagt vekt på at et "samspill mellom kulturliv og næringsliv [vil] medvirke til utvikling og vekst i kultursektoren" (Kultur- og kirke departementet 2004-2005:6). Handlingsplanen som kom fra Nærings- og handelsdepartementet i 2007 hadde også kultur og næring som tittel.

2.3 Planprosesser, partnerskapsavtaler og forhandlingssituasjoner

Dagens byutvikling er en sammensatt prosess som finner sted innenfor både formelle og uformelle nettverk mellom offentlige så vel som private aktører. Overgangen som har skjedd fra en hierarkisk til en liberalistisk planleggingspraksis i mange vestlige samfunn, dvs. overgangen til nyliberalistisk planpolitikk, har dominert mye av diskusjonene som har foregått blant planforskere de siste årene

(Mydske et.al 2007). Denne prosessen refereres gjerne til som en overgang fra government til governance: Fra en situasjon der aktører utøvde formell makt i et hierarkisk beslutningssystem, til en situasjon der premissene for beslutningene legges i nettverkskoblingene mellom private og offentlige aktører. I en studie fra 2007 fremgår det hvordan beslutningsprosessene innenfor boligpolitikken oppfattes som to prosesser. En innledende nettverksbasert prosess, hvor private utbyggere og offentlige beslutningsaktører møtes på lukkede og uformelle arenaer, og hvor mye av premissene for beslutningene legges. Dernest en åpen formell prosess hvor saker sendes ut til høring til berørte parter, for eksempel kulturminnevernorganisasjoner, og hvor endelige beslutninger etter hvert fattes i politiske fora. I studien vises det hvordan de sentrale premissene i utbyggingssaker blir lagt i den innledende prosessen, slik at når saken kommer til den formelle prosessen endres i liten grad realitetene i saken (Holm 2007). Dette innebærer at uformelle nettverk på tvers, mellom private og offentlige aktører blir svært viktige for å forstå beslutningsprosessenes logikk innenfor byutviklings- og kulturminnepolitikken. Det kan sies at en dermed går fra åpne, demokratiske til mer lukkede prosesser som får et demokratisk underskudd.

Byplanlegging blir mer et resultat av manøvrering mellom ulike private og offentlige aktører, på ulike arenaer av både formell og uformell art (Fimreite & Medalen 2005). I praksis har planleggingen i Norge vært en stegvis prosess som har vært karakterisert av en blanding av tilpasning styrt av regelverk, interaksjon og forhandlinger (Bowitz & Høegh 2005). Som et resultat av denne liberaliseringen har rollen som de lokale aktørene spiller blitt viktigere enn før (Aars & Kvalvåg 2005).

Mange aktører påvirker diskusjoner omkring kulturminner i byene: Riksantikvaren, gjennom nasjonale planer og NB!registeret¹ – fylkenes kulturminneavdeling – kommunens saksbehandlere og kommunale politikere – privat-offentlig partnerskap – private entreprenører – frivillige foreninger – museer og kultursentra – lokalaviser. Vi vil derfor i denne studien legge et slikt nettverksbasert governance-perspektiv til grunn når vi diskuterer aktører og arenaer i de tre utvalgte bytransformasjonsprosessene.

2.4 Bærekraftig utvikling – behov for begrepsavklaring

Prosjektet vil ha et særlig fokus på kulturminner og kulturmiljøer som aktiva i bytransformasjon gjennom å bringe bærekraftig utvikling og verdiskapingsperspektivet med dets fire akser, dvs. sosial, kulturell, miljømessig og økonomisk verdi inn i drøftingene.

Bærekraftbegrepet blir ofte knyttet opp mot miljøspørsmål generelt, og det er behov for en redegjørelse for hvordan det blir anvendt i denne rapporten. Den definisjonen av bærekraftig utvikling som det oftest refereres til, er hentet fra Brundtland-kommisjonens rapport (WCED 1987); «Bærekraftig utvikling er en utvikling som møter dagens behov uten å svekke mulighetene for nye generasjoner til å få tilfredsstillt sine behov» («Sustainable development is a development which meets the demands of today without undermining the possibilities for future generations to satisfy their needs»). Rapporten slår også fast at miljøhensyn kan kombineres med økonomisk vekst (Næss & Høyer 2009). Vekst blir betraktet som del av løsningen, og ikke en del av problemet (Sachs 1999).

¹ Se <http://nb.ra.no/nb/index.jsf>

NB!registeret er en database drevet av Riksantikvaren. Registeret gir en oversikt over områder som det knytter seg nasjonale kulturminne- og kulturmiljøinteresser til i norske byer og tettsteder med bystruktur. Basen viser de viktigste eksisterende sporene av norsk byutvikling fra vikingtid frem til omkring 1950-tallet og ca. 240 delområder i 75 byer er kartfestet.

Mens Brundtland rapporten introduserte bærekraft som et politisk begrep, der økonomiske og miljømessige forhold kan forenes, forsøkte Verdenskommisjonens rapport *Our Creative Diversity* (1995) å nyansere bærekraftbegrepet ved å koble det til kultur. Kultur forstås her i vid betydning, som noe som medlemmer i samfunnet deler og tilegner seg. Dette kan dreie seg om overbevisninger, verdier, vaner og omgangsformer så vel som frembringelse og ivaretagelse av fysiske gjenstander og steder. Det konstateres at enhver bærekraftig utvikling omfatter kulturell vekst. På denne måten blir vekst et middel for å nå målet – dvs. bærekraft – snarere enn målet i seg selv.

Sosiologen Anthony Giddens mener at det ligger en iboende motsetning mellom bærekraft og utvikling. Mens bærekraft forutsetter kontinuitet og balanse, forutsetter utvikling dynamikk og endring (Giddens 2011). Til tross for tvetydigheten i begrepet (utvikling av hva, for hvem) summerer bærekraftig utvikling ofte opp en forsikring om at vi kan få alt: økonomisk vekst, miljøbevaring og sosial rettferdighet (Dryzek 2005; Elkington 1998).

Det eksisterer en mangel på konsensus om hva begrepet faktisk innebærer, dvs. det er behov for en klar og presis definisjon. I Verdenskommisjonens rapport *Our Creative Diversity* (1995) utfordres det vestlige verdssystemet, og kultur blir betraktet som noe annet og mer enn en ren fremmer av økonomisk vekst. Hvis bærekraftig utvikling skal kunne oppnås, er det i følge rapporten «a need to transcend economics without abandoning it».

I henhold til intensjoner i dagens planlegging skal utviklingen og verdiskapingen skje på en bærekraftig måte. Hvordan kan økonomisk, kulturell, sosial og miljømessig verdiskaping sameksistere i gjensidig stimulans i arkitektoniske løsninger og plangrep? Blir visse aspekter i verdiskapingen prioritert på bekostning av andre innenfor strategisk politisk planlegging? Dette spørsmålet vil stå sentralt i det videre arbeidet i prosjektet når en sammenligning av de undersøkte case-studiene skal foretas.

3 Kilder og metode

Metodisk har vi i denne studien benyttet oss av kvalitative data, hentet inn fra et utvalg case. I dette kapitlet vil vi se nærmere på forskningsdesignet og hvilke kilder vi har anvendt. Vi vil innledningsvis se på case-studier som utgangspunkt for analyse av bytransformasjonsprosesser, før vi kommer nærmere inn på det kildemateriale som har vært anvendt.

3.1 Fremgangsmåte

3.1.1 Case-studier som metode

Sammenlignende case-studier er en vanlig metode i mange kulturhistoriske undersøkelser. Case-studier har blitt beskrevet som et forskningsopplegg mer enn som en spesiell tilnærming til innsamling eller analyse av data, og fremgangsmåten omfatter bruk av en rekke ulike kilder og analytiske strategier (Curran et. al 2006). Ikke minst den konkrete og kontekststøttede kunnskapen denne tilnærmingen gir, er en styrke som ofte blir trukket frem fordi det kan åpne for ny forståelse av et fenomen (Stake 2005, Flyvbjerg 2006), eller for å sitere Flyvbjerg: "Social sciences can conduct contextualised studies involving field research that produces intimate knowledge of localised understandings of subjective human relationships, and especially in relationship to the values and interests that drive human relationships» (Flyvbjerg et. al 2012). Fordi fremgangsmåten bygger på et sammensatt og nyansert materiale, legger den også noen begrensninger på hvordan en komparativ, det vil si en sammenlignende undersøkelse, kan gjennomføres. Casene vil variere både med hensyn til prosesser, aktører, møtesteder og ikke minst politiske føringer, noe som kan vanskeliggjøre en direkte sammenlikning. Men en sammenligning er verdifull når den kan illustrere hvordan et fenomen opptrer i ulike sammenhenger, og det er denne formen for komparativ analyse som har blitt gjort i vår undersøkelse.

De tre områdene ble valgt ut til å inngå i undersøkelsen på grunnlag av visse likheter som muliggjorde en nærmere sammenligning: Alle hadde tidligere huset industri – eller håndverksvirksomhet; prosessene omkring å finne fremtidig bruk involverte flere aktører, og deler av anleggene hadde en karakter som gjorde at kulturminneforvaltningen på ulike måter hadde engasjert seg i deres videre skjebne.

Materialinnsamling og kildesøking i dette prosjektet ble avsluttet 31.08.2012.

3.1.2 Intervjuer og samtaler

Intervjuer og samtaler utgjør en viktig kilde i undersøkelsen, og er som enhver kilde forbundet med visse muligheter og begrensninger. Bruk av kvalitative intervjuer, i form av egen kildeinnsamling og -fortolkning, er en tid - og ressurskrevende metode. Det er en metode som har til hensikt å gi kunnskap om en annen persons innsikt, erfaring, synspunkter og fortolkninger knyttet til spesielle emner og hendelser. Intervjuer blir foretatt på et personlig nivå som gir innblikk i visse problemer som ellers sannsynligvis ikke ville vært avdekket (Chase, 2005; Fog, 1999; Flyvbjerg 2006). Valget av personer som det var aktuelt å intervjuer, ble foretatt på bakgrunn av diskusjoner i prosjektgruppa og tips fra styringsgruppa. I gruppen som har blitt intervjuet fins representanter for private eiendomsutviklere, kommunale planleggere, arkitekter og saksbehandlere i kulturminneforvaltningen. Intervjuene ble gjennomført etter en løst strukturert intervjuguide med forberedte temaer og spørsmål, som ble utarbeidet i forkant av hvert intervju; i noen tilfeller ble disse tatt opp

på bånd og deretter transkribert. Hensikten var primært å få tydeliggjort ulike aktørers personlige oppfatninger og synspunkter på transformasjonsprosessen som de var aktive deltakere i.

Intervjumaterialet fordeler seg slik:

- I Drammen ble det gjennomført fem intervjuer/samtaler med representanter for: Drammen kommune, Entra eiendom, Buskerud fylkeskommune, prosjektleder ved Papirbredden, LPO Arkitekter as.
- I Larvik ble det gjennomført tre intervjuer/samtaler med representanter for: Larvik kommune, Fritzøe eiendom, PV arkitekter.
- I Oslo ble det gjennomført tre intervjuer/samtaler med representanter for: Byantikvaren i Oslo, Aspelin Ramm, LPO Arkitekter as.

Antallet intervjuer er begrenset, men utgjør et vesentlig kildemateriale til diskusjonene i rapporten. Sitatene brukes for det meste aktivt for å få frem deler av argumentasjonen hos viktige aktører i byutviklingsprosessene. Intervjuene har vært en viktig kilde for å tilføre ny informasjon i forhold til alle de tre undersøkte områdene, men som det vil fremgå av presentasjonene utover i rapporten, er det variasjon i graden av sitatbruk og referanser til intervjuene. Det kan dels forklares med ulikheter i fagtradisjoner og skrivestil mellom kapittelforfatterne, men det kan også skyldes ulik vektlegging av intervju som kilde.

3.1.3 Et utvalg plandokumenter

Det er en sammensatt samling plandokumenter som har vært gjennomgått i de forskjellige byene. Planene har primært blitt brukt for å få oversikt over grunnlagsfakta.

Følgende planer er brukt som referansemateriale:

Kommunale planer og kulturminneregistreringer - Drammen kommune

- Drammen kommune (1989) "Kulturminner i og ved elven".
- Drammen kommune (1993) "Hus i sentrum" Forslag til bevaringsområder og bevaringsliste for kulturminner i Drammen sentrum. Byplankontoret, Drammen.
- Drammen kommune (2002) Reguleringsplan for Grønland Brygge.
- Drammen kommune (2002) Saksframlegg til reguleringsplanen, Union Brygge, Grønland, reguleringsplan, avsluttende behandling. 29.10.2002.
- Drammen kommune (2004): Program. Prekvalifisert prosjektkonkurranse, Drammensregionens kunnskapspark på Union Brygge.
- Drammen kommune (2005): Prekvalifisert prosjektkonkurranse, drammensregionens kunnskapspark på Union Brygge, Drammen. Juryens vurderinger, anbefalinger og innstilling 11. februar 2005
- Drammen kommune (2006) Sentrumsplanen med tilhørende "Hus i sentrum"
- Drammen kommune (2007) Strateginotat. Oppfølging av kulturminnevernarbeidet i Drammen sentrum.

Buskerud fylkeskommune

- Buskerud fylkeskommune (1992) Brev fra Buskerud fylkeskommune til Drammen kommune av 21.02.1992, Grønland 40, 110/172 Rivingssøknad.

- Buskerud fylkeskommune (2000) Brev fra Buskerud fylkeskommune, ved Regionalavdelingen, til Drammen kommune, datert 30.08.2000. Reguleringsplan for Union brygge, Grønland. Forhåndshøring.
- Buskerud fylkeskommune (2005) Brev til Drammen kommune, datert 1.11.2005, Kunnskapsparken – Hollenderiet og siloene – Drammen kommune. Uttalelse til byggesak.

Kommunale planer og kulturminneregistreringer - Larvik kommune

- Estetisk program (2001) Larvik kommune Grønnstrukturplan for Larvik tettsted (1998) Larvik kommune
- Grønnstrukturplan for Larvik tettsted (1998) Larvik kommune
- Hammerdalen – Verneplan (2010)
- Reguleringsplan Hammerdalen (planid2000941) (2010)
- Kommunedelplan Larvik by 2006-2018 (2006)
- Kommunedelplan Larvik. Fremtidsbilde for sentrum og sjøen. Niels Torp arkitekter/Larvik kommune 2004
- Kommunedelplan Larvik. Byanalyse for bebyggelsesstruktur. Niels Torp arkitekter/Larvik kommune 2004
- Kommuneplanens arealdel 1995-2006 med langsiktig utbyggingsmønster (1996)
- Kommuneplanens arealdel 2003-2014 (2003)
- Kommuneplanens arealdel 2007-2019 (2007)
- Kommuneplanens arealdel 2010-2022 (2010)
- Kulturminneanalyse for Larvik by (2004) Larvik kommune/NIKU
- Kulturminner i kulturlandskapet (1994)
- Larvik Indre havn – Åpen internasjonal idékonkurranse, Konkurransesprogram 2008
- Niels Torp as, arkitekter MNAL, red. (1999) Hammerdalen, Larvik. Kartlegging av kulturminner på Treschow-Fritzøes eiendom Langestrand-Hammerdalen. Utrykt Larvik
- Sanden – Saggården (2007) Reguleringsplan

Vestfold fylkeskommune m fl.:

- Vestfold fylkeskommune (2005) Kulturarv i en ny tid – Fylkesdelplan for bevaring av kulturminner i Vestfold 2005-2008
- Ark. gruppen CUBUS as/Arkitektskap as (2003) Fra Larvik til sommerfugl
- Bruer SCC Scandiaconsult (1994) Stedsanalyse Larvik by
- Bruer SCC Scandiaconsult (1995) Stedsanalyse på områdenivå
- By og senterutvikling AS/Gullik Gulliksen AS (2002) Larvik indre havn – NSB tomta

Kommunale planer og kulturminneregistreringer, Oslo kommune samt et utvalg øvrige plandokumenter

- Akerselva Innovasjonspark – forprosjektrapport, Forum for Kultur og Multimedia, Oslo 2003
- Oslo Reguleringsvesen 1950. Generalplan for Oslo, Oslo
- Oslo Byplankontor 1990. Kommunedelplan Akerselva Miljøpark. Bestemmelser og retningslinjer for plan og byggesaksbehandling, Vedtatt av Oslo Bystyre 28.11. 90.

- Oslo Byplankontor 2005. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025, utlagt til offentlig høring fra 10.10.2005 til 20.01.2006. Ennå ikke vedtatt.
- Plan og bygningsetaten 2007, Kommunedelplan for Alna Miljøpark ².
- Husbanken, Praksis, Statens byggeskikkpris 2006, Transformasjon for et bedre nærmiljø.
- Kommunedelplan for Alna Miljøpark (2007) ³
- Byantikvaren i Oslo, Vulkan mekaniske verksted – forslag til reguleringsplan, 15.01.1994
- Husbanken, Praksis, Statens byggeskikkpris 2006, Transformasjon for et bedre nærmiljø.
- LPO Arkitekter as: Sak: Vulkan. Notat vedr. vern og bevaring i Vulkanområdet, 02.07.04
- Kommunal- og regionaldepartementet, Forskrift om tekniske krav til byggverk (Tek 10), 2010
- Miljøverndepartementet (2007) Utbygging av Nydalen – En vurdering av utbyggingen i Nydalen, gjort i forbindelse med Miljøverndepartementets prosjekt MiljøvenligByutvikling, Oslo ⁴
- Statsbygg (2001): Arkitekthøgskolen i Oslo. Maridalsveien 29. Rehabilitering og nybygg. Ferdigmelding. Statsbygg, Oslo 2001
- Statsbygg: Arkitekthøgskolen i Oslo, åpen prosjektkonkurranse. Statsbygg, Oslo 1998
- Søknad om rammetillatelse for G. NR.218/B. NR. 128 Møllerveien 2,
- Bymiljøprisen 2012, rapport ⁵

3.1.4 Saksdokumenter

Lokale arkiver har blitt oppsøkt. De fordeler seg på følgende måte:

- Drammen: Saksarkivet hos Buskerud Fylkeskommune samt saksgjennomgang med Drammen kommune
- Larvik: Saksdialog frem til vedtatt verneplan for Hamnerdalen (www.larvik.kommune.no)
- Oslo: Arkivet hos Oslo kommune: By- og eiendomsetaten:
- Saksnr: 200006278 (Fossveien 20-24)
- Arkivet hos Byantikvaren, Oslo kommune:
- Saksnr 00/752 (Hausmannsgate 16)
 - Saksnr. A 218/128(Møllerveien 2)
 - Saksnr. A 228/46 (Fossveien 20-24)

3.1.5 Kart, foto, befaringer

Øvrig materiale som har fungert som kilder er egne foto tatt under befaringer i byene, foto fra arkiver, samt kart og foto fra aktuelle nettsider. Eldre fotografier har bare vært brukt i begrenset grad, og da primært som illustrasjoner. Som ledd i prosjektarbeidet i den enkelte byen ble det foretatt befaringer.

² <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.phd/plan> (kommunedelplaner for Alna Miljøpark. Infofolder.pdf) (nedlastet 05.06.2012)

³ Se note 1

⁴ <http://www.regjeringen.no/upload/MD/sub/framtidens.../avantor2.pdf> (nedlastet 04.06. 2012)

⁵ <http://www.regjeringen.no/pages/1623044/2012Juryrapport.pdf> (nedlastet 02.08.2012)

3.2 Prosjektets rammer: muligheter og begrensninger

Prosjektet er et utredningsoppdrag, som har strukket seg over 10 måneder. Det er et samarbeid mellom forskere ved to institutter, NIKU og NIBR. Den aktive prosjektgruppa har bestått av Sveinung K. Berg, NIKU, Arne Holm, NIBR, Rikke Stenbro og Grete Swensen, NIKU. Sistnevnte har fungert som prosjektleder. Planer for arbeidet har blitt diskutert på felles prosjektmøter, mens den praktiske gjennomføringen av case-undersøkelsene har blitt fordelt etter avtalt opplegg. En intern ressursgruppe bestående av Kari Larsen, avdelingsleder og arkeolog, forsker, Joar Skrede, sosiolog, NIKU og Martin Lund-Iversen, statsviter, NIBR, har blitt bedt om å komme med faglige innspill til rapporten i prosjektets avslutningsfase.

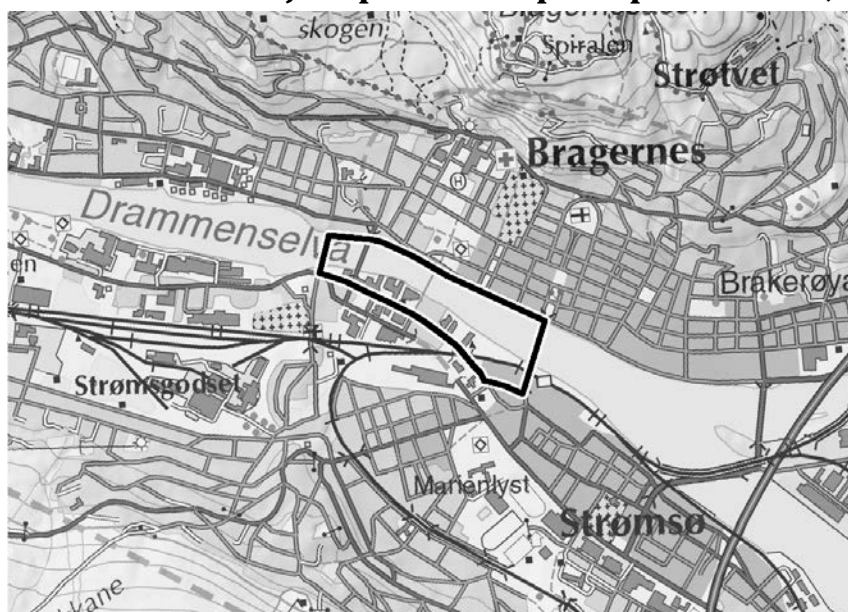
Den praktiske gjennomføringen av case-undersøkelsene har blitt fordelt etter følgende opplegg: Arne Holm har hatt ansvaret for Papirbredden, Drammen (kap.4). Sveinung K. Berg, NIKU har hatt ansvaret for Hammerdalen, Larvik (kap.5). Rikke Stenbro har hatt hovedansvaret for delundersøkelsene langs Akerselva (kap.6), godt støttet av Kari Larsen og resten av prosjektgruppa. Grete Swensen har hatt hovedansvaret for å samordne arbeidet i prosjektet, foreta syntetiseringen av del - undersøkelsene (kap.2, kap.3 og kap.7) i samarbeid med resten av prosjektgruppa samt stå for den praktiske redigeringen av rapporten.

Det har vært to møter med styringsgruppa hos Riksantikvaren; det første ble avholdt 12. april og det andre 13. juni, da et underveis-notat ble fremlagt for kommentering. Medlemmer av styringsgruppa har bistått med konstruktive kommentarer underveis i rapportskrivningen.

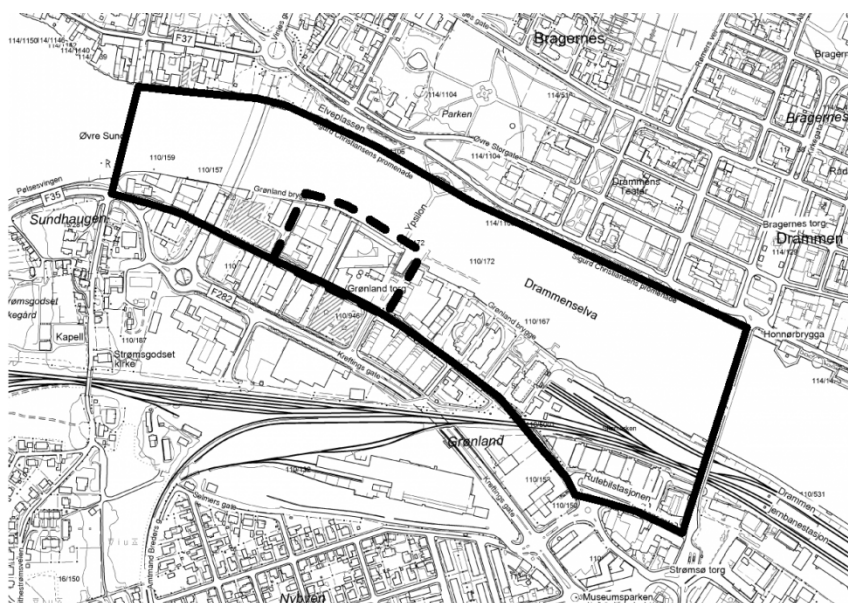
I et utredningsprosjekt av denne størrelsen – hvor det ligger klare begrensninger med hensyn til tid og økonomisk ramme – er det begrenset hvor omfattende innsamlingen av kildematerialet kan bli. Det har bare vært mulig å foreta intervju med et fåtall nøkkelpersoner (planleggere, saksbehandlere i kulturminneforvaltningen, sentrale arkitekter og eiendomsutviklere), ikke med kommunale politikere, slik oppdragsgiver ønsket i utgangspunktet. Arkivundersøkelsene har innebåret en grov gjennomgang av de viktigste saksmappene, men har ikke muliggjort en systematisk fin-lesing av alle saksdokumentene.

Studien kan på tross av disse begrensningene gi interessante og relevante innspill til betingelsene for og mulighetene for å transformere eldre industrikulturminner til aktive ressurser i moderne byutvikling.

4 Transformasjonsprosesser på Papirbredden, Drammen



Figur 1



Figur 2

I dette kapitlet skal vi ta for oss Papirbredden i Drammen. Her er eldre industribygninger brukt i en transformasjonsprosess, hvor et papirindustriområde er transformert til et moderne byområde, med kunnskap og kultur i sentrum. Som vi skal se ble fire av de eldre industribygningene som i dag inngår i Papirbredden regulert til spesialområde bevaring, mens flere av de øvrige bevarte bygningene som inngår i det tilgrensende såkalte "Kulturkvartalet" med Union Scene ble vernet gjennom ny bruk uten regulering til spesialområde bevaring⁶. Området ble registrert og kartlagt helt tilbake til begynnelsen av 1990-tallet, men fikk økende betydning etter hvert som byutviklingen skjøt fart utover 2000-tallet.

⁶ Fabrikshallen som i dag huser Union Scene var den eneste av bygningene i det såkalte «Kulturkvartalet» som ble registrert som verneverdig i kulturminneregistreringene både i 1989 og 1993. «Kulturkvartalet» var ikke omfattet av samme reguleringsplan som «Papirbredden»

Dette økte presset på å utvikle området i retning av å bli et kunnskaps- og kultursenter, med høy utnyttelse til boliger på de omkringliggende arealer.

Først vil vi se på området i et historisk perspektiv, og som utgangspunkt for transformasjonsprosessene. Deretter vil vi se de planmessige føringene og premisene for vern. Avslutningsvis vil vi se nærmere på denne transformasjonsprosessen i lys av bærekraft og gi en vurdering av både sosiale, kulturelle, miljømessige og økonomiske verdier.

4.1 Stedets historie: Utvikling og avvikling av papirindustrien

Papir- og sagbruksindustrien har vært en hjørnestein i den industrielle utviklingen i Drammen, fra andre halvdel av 1800-tallet og frem til andre halvdel av 1900-tallet. Opptakten til det hele er å finne i omstruktureringen av sagbruksnæringen som tok til i 1860-årene, med opphevelsen av sagbruksprivilegiene i 1854, med ikrafttredelse fra 1. januar 1860. Da ble skjæring av planker og bord for eksport frigitt og den eneste betingelsen for å etablere sagbruk var at man disponerte en sag. Dette innledet en periode hvor de mange små sagbrukerne som i århundrer hadde skåret bord for kjøpmenn i Drammen, ble erstattet av store, dampdrevne sagbruk som etter hvert ble bygget opp langs elveløpet både i og tett på Drammen. I kjølvannet av dette ble damphøvlerier og etter hvert papirindustrien bygget opp, som videreforedlet trelasten. Dette befestet næringens posisjon langs elvebredden i Drammen (Lagerquist & Sellæg 1991, Thorsen 1991).



Figur 3 Grønland i Drammen i papirindustriens glansdager. Foto: Jo Sellæg arkiv

Papirindustrien skulle for alvor skyte fart i årene 1898 til 1913, da det ble etablert ni selskaper innenfor papirproduksjon i Drammen (Borgen og Heieren 2011:173). En av disse var Drammen Paper Mills (Union Drammen), som ble etablert i august 1905. I årene frem til 1915 ble fabrikkens bygget ut i Grønland 68, nåværende Union Scene, og var da landets største ukombinerte papirfabrikk, med fem papirmaskiner og på sitt høyeste, 330 ansatte (Borgen og Heieren 2011:195). Drammen Paper Mills hadde svært høy produksjon og holdt også produksjonen oppe i krigsårene. Etter ulike lederskifter i bedriften etter krigen gikk de inn i Union i 1969. Utover 1970-tallet ble lønnsomheten imidlertid redusert og Union gikk sammen med Pava i 1980/81 (Borgen og Heieren 2011:204). Produksjonen økte, men konkurransen var blitt så hard at dette etter hvert ble et underskuddsforetak. I 1986 gikk

de sammen med Mo och Domsjø i Sverige, men for dårlig lønnsomhet endte i nedleggelse. I januar 1989 var det slutt på en stolt industrihistorie, og i 1991 var nedleggelse et faktum.

4.2 Utgangspunktet for transformasjonen

Når det gjelder de målsettinger og analyser som dannet utgangspunktet for transformasjonsprosessen på Papirbredden, er det viktig innledningsvis å se på de overordnede strategier som har preget byutviklingen i Drammen.

I denne prosessen var "Miljøpakke Drammen" på midten av 1980-tallet en viktig premiss. Dette var et samarbeid mellom flere kommuner i regionen, Miljøverndepartementet og Buskerud fylke. Målet var å finansiere rensingen av den sterkt forurensede Drammenselven. Etter mange år med industri langs elven, i tillegg til blant annet store kloakkutslipp, var Drammenselven blitt en stor miljøutfordring. Rensingen av denne skulle bli starten på drammensernes arbeid for å ta elven tilbake og gjøre den til det midtpunkt i byen den er fra naturens side. Det er hevdet at Kloakkrammeplanen fra 1986 ble begynnelsen på løsningene av de miljøproblemene Drammen slet med (Wøhni 2007).

En annen viktig premiss for de overordnede byutviklingsstrategier som Papirbredden etter hvert skulle bli en del av, var arbeidet med å legge gjennomgangstrafikken utenom byen. Drammens sentrale plassering som knutepunkt for trafikken sydover mot Vestfold, sydvesterover mot Kongsberg og nord-vestover mot Hallingdal og over til Bergen hadde resultert i en etter hvert stor gjennomgangstrafikk som virket sterkt miljøødeleggende på sentrale deler av sentrum. I løsningen av dette kom først den store motorveibroen fra bydelen Brakerøya på Bragernessiden og over til Bangeløkka på Strømsøsiden på 1970-tallet. Dette kostet byen nesten to hele bydeler, men lettet kommunikasjonen sydover mot Vestfold. Etter lang tids diskusjon kom så "Veipakke Drammen", med statlig støtte på 1990-tallet, hvor trafikken for alvor ble ledet utom byens sentrum, dels med en tunnel i Bragernesåsen, fra Brakerøya og helt til Hamborgstrøm, dels ved tunnel i Strømsøåsen, med en utvidet motorveibru fra Brakerøya som matingskanal.

Disse omfattende miljøtiltakene la i stor grad det fysiske fundamentet for at de bytransformasjonsprosessene Drammen kommune la opp til, var mulig å implementere. Ikke minst handlet dette om sentrums attraktivitet, som fikk et løft etter at de miljøutfordringene byen hadde slitt med i tiår, hadde fått sin løsning.

På det mer visjonære planet tillegger tidligere byplansjef Wøhni idékonkurransen "Drømmen om Drammen" en stor rolle (Wøhni 2007). Dette var en første konkretisering av byens visjoner for en god byutvikling (se også Skjetne 2009:60). Senere er dette supplert med politiske målsettinger knyttet blant annet til vekst, både i antall innbygger og antall arbeidsplasser, samtidig som politikere og næringsliv ønsket å gi Drammen som by en annen profil (Berg & Omland 2007, Berg et al. 2010). De miljøutfordringene byen hadde slitt med over tiår preget hvordan byen fremsto utad. Kultur og kunnskap skulle bli sentrale drivkrefter i utformingen av nye byutviklingsstrategier. I dette var blant annet lokalisering av Høgskolen i Buskerud viktig.

I denne prosessen omdisponerte byens myndigheter arealer og ønsket slik å legge til rette for både en stor vekst i boliger, og for etablering av kulturelle og kunnskapsbaserte arenaer. I mellomtiden hadde også urbanitet kommet inn som en viktig dimensjon i befolkningens boligpreferanser. Det å bo nær sentrum var blitt attraktivt. Store områder av byens sentrum ble i denne prosessen regulert til nybygging av boliger, deriblant deler av elvebredden på Grønland, nær det som skulle bli

Papirbredden. Samtidig var det viktig å skape rom for kultur og kunnskap som pilarer i byutviklingen av Drammen. Her kommer Papirbredden inn. Som vi skal se, fikk Papirbredden etter hvert rollen som møteplass for mange av byens nye kulturelle og kunnskapsbaserte aktiviteter, med Union Scene samt biblioteks- og høgskolesenteret. Disse overordnede byutviklingsstrategier og den funksjonsbaserte fordelingen av de ulike sentrumsnære arealene i byen, må leses som sentrale premisser for utviklingen av Papirbredden generelt og transformasjonsprosessene av den eldre industribebyggelse spesielt.

4.3 Kommunale registreringer, planer og anbefalinger knyttet til bydelen Grønland vest⁷

Kulturminner fra bydelen Grønland vest, det vi i dag kaller Papirbredden, er med i flere kulturminneregistreringer på slutten av 1980 – tallet og i første halvdel av 1990-tallet. Interessant nok er de med i registreringen som kommer allerede i 1989, omtrent på samme tid som industrien begynner å legges ned, jamfør at produksjonen på Drammen Paper Mill, senere Union, opphører samme år. Kulturminneregistreringen "Kulturminner i og ved elven" fra 1989 var et forslag til prioritering av kulturminner med beskrivelser og ble laget i forbindelse med Kommunedelplanen.

I denne registreringen er imidlertid store deler av industriområdet rundt dagens Papirbredden, det tidligere Drammen Paper Mill og Union A/S, registrert som bevaringsverdige, blant annet den store fabrikkhallen som stod der nybygget i dag står.

Neste kulturminneregistrering kom i 1993, "Hus i sentrum". Formålet var å lage en oversikt over verneverdige kulturminner i Drammen sentrum og samle informasjon til senere å foreta et utvalg av kulturminner for bevaring. Her er fortsatt den gamle fabrikkhallen markert som bevaringsverdig, pluss de to sedimenteringstankene, Hollenderiet og det nåværende Union Scene, selv om planen reduserer antall bevaringsverdige bygg. I planen foreslås «Grønland» som et av 18 bevaringsområder innenfor sentrumsplanområdet, med sikte på regulering til spesialområde etter den daværende Plan- og bygningsloven § 25.6.

Her står det blant annet:

"De store bygningsvolumene og en dominerende beliggenhet gir den også en visuell betydning for Drammens bybilde. Ny bruk av denne bebyggelsen må tilpasses hensynet til Grønland som kulturminne og det kan best skje ved regulering til spesialområde" (Drammen kommune 1993:53).

En oppdatert versjon av "Hus i Sentrum", i forbindelse med Sentrumsplanen i 2006, som var en del av kommunedelplanen, hadde til hensikt å gi et sammenhengende plangrunnlag for sentrumsområdene i Drammen.

Det som er felles for disse registreringene og planene er at selv om Drammen kommune har sikret seg en solid dokumentasjon og registrering av kulturminner i de sentrumsnære områdene av byen,

⁷ Vi diskuterer i dette avsnittet kun det som i dag omtales som «Papirbredden», hvilket omfatter området med Hollenderiet, Fyrhuset, de to sedimenteringstankene, samt det nye bygget som huser blant annet bibliotek, høyskole, etc. Det såkalte «Kulturkvartalet» inngår ikke i det vi her definerer som papirbredden. Navnet «Papirbredden» ble først lansert i 2007.

inkludert Grønland, resulterte ingen av registreringene i vern etter Plan- og bygningsloven⁸. Ingen av bygningene eller kulturmiljøene hadde heller en slik status at det var aktuelt å foreta fredninger etter Kulturminneloven.

Papirbredden kommer i stand, nærmere om prosessen

Ved et bystyrevedtak i 2001 ble det bestemt å bygge en ny bydel på Grønland, "Union Brygge". Vedtaket innebar flytting av Høgskolesenteret fra Bragernes til Grønland. Dette var utgangspunktet for at en reguleringsplan for Union Brygge kunne utarbeides. Denne vedtas allerede året etter og ble utarbeidet av Union Eiendomsutvikling. Hensikten var å erstatte tradisjonell industri med kulturaktiviteter, undervisning og boliger. Dette er de overordnede forventningene til Union Brygge som transformasjonssted. For kommunen synes det særlig viktig å utvikle kompetansemiljøer og næringsvirksomheter. Denne planen har en heller åpen karakter og begrensninger legges kun på maksimal utbygging.

Administrasjonen i Drammen kommune varslet at de ville gå inn for utbyggers forslag. Det ble lagt opp til at noen få enkeltbygg skulle bevares. På tross av at flere bygg var registrert som verneverdige fra Kommunedelplanen Drammenselva og registreringen "Hus i sentrum" ble kun fire bygninger regulert til bevaring. Dette var Hollenderiet, fyrhuset og to sedimenteringstanker. Dette private planforslaget fra Union Eiendomsutvikling ble sentralt når det kommer til hvordan aktørene forholdt seg til kulturminnene på tomten. Denne fikk ingen innsigelser og ble således ikke utfordret, selv om fylkeskommunen var kritisk.

I en uttalelse til byggesaken fra Buskerud fylke til Drammen kommune i denne saken, fra 2005, om kunnskapsparken – Hollenderiet og siloene –, heter det blant annet:

"Vi har tidligere mottatt grundig dokumentasjon av hva som er tenkt gjort med bygningene i form av et notat fra LPO. I tillegg til tiltakene presentert i notatet er det skjedd noen endringer vi vil nevne spesielt. Disse består i at de originale støpejernsvinduene skal tas vare på. [...] Prosjektet er godt dokumentert og helt i tråd med hva vi ville anbefale." (Buskerud fylkeskommune, brev til Drammen kommune, datert 1.11.2005, Kunnskapsparken – Hollenderiet og siloene – Drammen kommune. Uttalelse til byggesak)

Dette viser at arbeidet med istandsettelsen skjedde på en måte som fylkeskommunens utviklingsavdeling var godt fornøyd med i henhold til å bevare det originale preget.

Rapporten fikk med andre ord positiv respons og både byggherren og entreprenøren forholdt seg til de anbefalinger som kom fra LPO Arkitekter as (jamfør også Skjetne 2009:98).

På den andre siden ble den store papirhallen som lå sentralt på tomten og var blitt definert som verneverdig i registreringene fra både 1989 og 1993, revet før prosjektet om Papirbredden ble startet opp. Denne planen hadde stor grad av åpenhet, for ikke å binde opp utbyggerne for mye. Gitt at en her ønsket å bygge opp en helt ny bydel, var det viktig å gi utbyggerne handlingsrom for å slippe til kreativitet. At også en aktør som Entra opplevde planen som åpen, kommer blant annet frem i studien til Skjetne fra 2009 (Skjetne 2009:99).

⁸ Kommunene hadde tidligere en mulighet til å regulere større natur og/eller kulturmiljøer til "spesialområde bevaring" med utgangspunkt i Plan og bygningsloven §25, nr 6. I gjeldende Plan- og bygningslov er bestemmelsene knyttet til «spesialområde bevaring», erstattet med «hensynssone bevaring».

Kulturkvartalet, Union scene, bevaring gjennom bruk

Rett øst for det nye biblioteket og høyskolesenteret ligger det såkalte "Kulturkvartalet", og omfatter Union Scene og lokaler som utleies til kulturformål, blant annet har Drammen kommune vært en stor leietaker til sin kulturskole, med musikkundervisning for barn og unge. Lokalene rommer også elevkonserter og andre kulturelle aktiviteter.

Lokalene var opprinnelig eid av Union eiendomsutvikling. De leide på forespørsel ut lokaler til en rockeklubb. Dette passet også godt inn i konseptet, med variert kulturell aktivitet. Fabrikshallen som huser Union Scene var registrert som verneverdig i kulturminneregistreringene både i 1989 og 1993. De øvrige bygningene som i dag er bevart i kulturkvartalet var imidlertid ikke registrert som verneverdige i registreringen fra 1993.

Når bygningene likevel ble beholdt kan dette ha sin årsak i at Union Eiendom her hadde en stor leietaker i Drammen kommune. Etter hvert ønsker Drammen kommune å komme inn på eiersiden av kulturkvartalet og Union Eiendom går med på en salgssavtale der Entra Eiendom eier 60 prosent og Drammen kommune 40 prosent. På det tidspunkt Entra Eiendom og Drammen kommune overtar, i 2004, er det gjort en del investeringer i lokalet, slik at scenen overtas uten at det er behov for ytterligere store investeringer.

I dag bidrar Union Scene til den kulturelle profil som konseptet på Papirbredden ønsker å bygge opp. Slik oppleves driften der viktig både i forhold til å skape en miljømessig verdi, men også kulturelle og sosiale verdier. Bevaring av Union Scene eller de tiliggende lokaler som benyttes i tilknytning til kulturkvartalet var aldri debattert verken i kommunen eller hos Union Eiendom. Hos begge har det vært stor vilje til å ta vare på bygningene gjennom gjenbruk av bygningene.

Uenighet mellom Fylkeskommunen og kommunen i bevaringsspørsmålet

Det var uenighet mellom Drammen kommune og fylkeskommunen i synet på bevaring av bygg på Grønland. Formelt har fylkeskommunen en planfaglig veiledningsfunksjon overfor kommunene og kommuneplaner og reguleringsplaner oversendes fylkeskommunen for uttalelse (PBL §27-1).

Allerede i brev fra 1992 til Drammen kommune fra Buskerud fylkeskommune, ved fylkeskonservatoren, vedrørende en rivesøknad på Grønland 40, like ved Papirbredden kommer fylkeskommunens bevaringsstrategi til uttrykk. Der heter det blant annet at:

"Sett fra en by-miljø synsvinkel er det av interesse å opprettholde det inntrykket av tidlig industriarkitektur som preger gateløpet"(Brev fra Buskerud fylkeskommune til Drammen kommune av 21.02.1992)

Fylket markerte med dette tidlig overfor Drammen kommune sin holdning til bevaring av industriarkitekturen i bydelen. Dette finner vi også igjen i fylkeskommunens uttalelse i forbindelse med forhåndshøringen til reguleringsplanen fra Union Brygge, Grønland, der det heter i merknadene fra den fylkeskommunale regionalavdelingen at:

"Regionalavdelingen ser det som svært positivt at det er satt i gang arbeid med videreutviklinga av Union sitt område på Grønland" (Brev fra Buskerud fylkeskommune, ved Regionalavdelingen, til Drammen kommune, datert 30.08.2000)

Samtidig heter det i kulturavdelingens merknader at:

”Forslaget er lite tilfredsstillende for kulturminnevernet. Noen ganske få objekter er angitt med sort strek som ”omriss av verneverdige bygg”. Men har fått samme skravur som byggeområdet. Bevaringsverdige bygg og anlegg må reguleres til spesialområde bevaring. Viser til ”Hus i sentrum” med forslag til bevaringsområder i Drammen sentrum fra 1993. I alle fall de bygningene som der er oppført bør gå inn i reguleringsplanen med formål bevaring. Som planforslaget nå foreligger er det ingen som helst sikkerhet for at denne bygningsmassen som har særlig visuell betydning for Drammens bybilde blir reddet. Ny bruk av denne bebyggelsen må tilpasses hensynet til Grønland som kulturminne, noe som best skjer ved regulering til spesialområde.” (Brev fra Buskerud fylkeskommune, ved Regionalavdelingen, til Drammen kommune, datert 30.08.2000)

I reguleringsplanen for Union Brygge fra 2002 ligger et forslag om å bevare langt færre bygg enn det fylket ønsket. På den andre siden var fylkeskommunen opptatt av at planen likevel bevarte i det minste deler av industribyggene. Slik kunne en bevare fragmenter fra bydelens historie, noe som fylket mente ville være identitetsskapende. Det bemerkes blant annet fra fylkeskommunens side at Grønland bør reguleres til spesialområde, som anbefalt i ”Kommunedelplan for Drammenselva”. Dette går kommunen i mot, og vil utvikle området til en moderne bydel, med noen av signalbyggene bevart.

Fylkeskommunen bemerker også at de få bygningsrestene som utbygger foreslår å bevare er langt under det som skal til for å bevare det visuelle inntrykket av 1900-tallets industribebyggelse. Til dette kommenterer kommunen at det ikke er ønsket å gi inntrykk av en gammel industribebyggelse, men av en moderne komplett bydel med boliger, arbeidsplasser, skole og sosiale treffpunkter, med ”spor” av den gamle bebyggelsen.

Gitt at fylkeskommunen også etter Plan og bygningsloven har en veiledningsfunksjon overfor kommunene, i kommuneplaner og reguleringsplaner, oversendes disse til fylket for uttalelse. I uttalelsen til planen fra 2002, går fylkeskommunen inn for at Grønland reguleres til spesialområde, slik det anbefales i ”Kommunedelplan for Drammenselva”. Dette var imidlertid mot kommunens ønsker, som ville utvikle bydelen til en moderne bydel, med bare noen av de gamle byggene bevart (Drammen kommune 2002, saksframlegg til reguleringsplanen). Fylket kommenterer også i denne sammenhengen at med de få bygningsrestene som bevares av eldre industribebyggelse, vil det ligge langt under det som skal til for å bevare det visuelle inntrykket av den opprinnelige bebyggelsen. Til dette kommenterer kommunen at det er ønsket å gi ”spor” av den gamle bebyggelsen og ikke et komplett inntrykk av den eldre industribebyggelsen.

I Saksframlegget til reguleringsplanen fra 2002⁹ heter det under avsnittet om ”Kulturvern”:

”Fylkeskulturmyndighetene anbefaler at alle bygningene som er foreslått vernet i ”Hus i sentrum” beholdes. Det er et positivt trekk ved planforslaget at deler av den gamle industriarkitekturen er forutsatt bevart som historiske spor for området. Dette vil kunne gi området identitet, og sikre en viss tilknytning til fortiden. Omfanget er imidlertid lagt mindre enn ønsket fra kulturminnemyndighetene.”

Det heter videre samme sted at:

⁹ Drammen kommune, utskrift av møtebok, Bystyret, Union Brygge, Grønland, reguleringsplan avsluttende behandling, 29.10.2002

”Administrasjonen er innstilt på å anbefale utbyggers forslag. Vi aksepterer at den nye bydelen Grønland får et uttrykk som i hovedsak er moderne, og preget av de nye funksjoner som nå kommer inn (bolig, høgskole, med mer), mens noen få enkeltbygg bevares». (Drammen kommune 2002, saksframlegg til reguleringsplanen)

Fylket kritiserer også Drammen kommune for ikke i tilstrekkelig grad å ha utredet gjenbruk av eksisterende bygningsmasse som en mulighet. Kommunen gir uttrykk for at de ønsker å skape en helt ny og moderne bydel, med de funksjoner som hører dette til samt at de bygninger som skal bevares allerede er i bruk til kulturelle formål (Drammen kommune 2002, saksframlegg til reguleringsplanen).

Dette illustrerer at selve visjonene for transformasjonsprosessen er ulike mellom fylket og Drammen kommune. Mens fylket ser mot de mer kulturminnehistoriske og antikvariske løsningene, har kommunen en visjon om å skape noe nesten helt nytt og ligger slik tett på utbyggers interesser (jamfør også Skjetne 2009:66).

4.4 Prosessene og aktørene inn i prosjektet

Etter at industrien ble nedlagt i hurtig tempo på 1970- og 1980-tallet ble store deler av industriområdet Grønland i Drammen kjøpt opp av Union Eiendom. Dette er et privat selskap, som gikk fra å drive med papirindustri til å bli et eiendomsselskap. Deres konsept var først og fremst å eie for utleie, og inngikk mange kortsiktige leieavtaler. Drammen kommune ønsker imidlertid mer kontroll over det såkalte kulturkvartalet, med Union Scene, og fremforhandler kjøp av dette. Tomten for selve Papirbredden, med Fyrhuset, de to sedimenteringstankene og Hollenderiet overtas av Entra Eiendom i samarbeid med Drammen kommune.

Kjøp av tomten fra kommunens side ble aktualisert etter at bibliotek og høgskole kom med i planene. Høgskolen kom med etter at det ble aktuelt å flytte Høgskolen fra sine opprinnelige lokaler på Bragernessiden. En ble dermed på jakt etter en tomt med ekspansjonsmulighet, og Grønlandsområdet pekte seg ut. Kommunen tok kontakt med Union eiendom vedrørende sitt behov for tomt. En tomt ved elven ville være svært aktuelt. Etter hvert kom også biblioteket inn i debatten, noe som ytterligere forsterket kommunens engasjement i saken.

Innenfor disse rammene hadde prosessen frem til 2004 en åpen karakter. En var på søken etter de gode løsningene og aktuelle samarbeidspartnere. I januar 2004 etableres imidlertid forprosjektet ”Drammensregionens kunnskapspark”. Prosjektet begynner å bli omfattende, og Drammen kommune begynner å se seg om etter samarbeidspartnere. I juni 2004 inngår så Drammen kommune, Buskerud fylkeskommune, Rådet for Drammensregionen, Høgskolen i Buskerud og BI Buskerud en regional partnerskapsavtale om å etablere ”Drammensregionens kunnskapspark”. Desember samme år beslutter Drammen bystyre å kjøpe den 9 dekar store tomten på Union Brygge og inngår partnerskapsavtale med Entra Eiendom AS om å etablere eiendomsselskapet Kunnskapsparken Drammen AS. Bystyret vedtar også samtidig å legge folkebiblioteket til denne kunnskapsparken og utlyser en arkitektkonkurranse. Denne vinneres av LPO Arkitekter as. Byggestart blir april 2005, med nedleggelse av grunnstein i mai 2005.

Ambisjonen i samarbeidet med Entra Eiendom var å utvikle et vekstkraftig kunnskapsmiljø i Drammensregionen og styrke Drammen som student- og kunnskapsby. Dette er helt i tråd med bystyrevedtaket fra 14. desember 2004 knyttet til den største kunnskapssatsingen i Drammen. Entra

Eiendom eide 60 prosent av det nyetablerte selskapet "Kunnskapsparken Drammen AS". Entra Eiendom brakte både kapital, kompetanse og nettverk inn i prosjektet.

I juni 2005 etablerer Studentsamskipnaden i Buskerud et eget delprosjekt knyttet til studentbyen Drammen, og kommer slik med i prosjektet. Bygget åpner i januar 2007 og sluttrapporten for utbyggingen av Papirbredden legges frem i 2008. Her er 11 aktører nevnt i Papirbreddeprosjektet, LO Buskerud, NHO Buskerud, Høgskolen i Buskerud, Drammens Næringslivsforening, BI Drammen, Studentsamskipnaden i Buskerud, Entra Eiendom AS, Drammen kommune, Insam A/S¹⁰, Rådet for Drammensregionen, Buskerud fylkeskommune (Irgens 2008). Dette viser bredden i prosjektet og det fundamentet og nettverket prosjektet etter hvert ble en del av.

4.5 Drivkreftene i prosjektet

Drivkreftene i prosjektet har i stor grad vært knyttet til de enkelte aktørenes agendaer. Fra kommunens side var målet i stor grad et ønske om å etablere et kunnskapsmiljø på Papirbredden og bidra til innovasjon og utvikling i byen. I prosessen har kulturminnevernet hatt en sentral rolle, både symbolsk og som premissleverandør for utformingen av prosjektet. Mange informanter, med ulike ståsteder, både i Entra Eiendom, administrasjonen i Drammen kommune, ved Byplankontoret og Insam A/S gir uttrykk for at kulturminnevernet hele veien har vært en sentral premiss for prosjektutviklingen og bidratt positivt til prosjektets profil. Særlig viktig har dette vært for fylket og kommunen. Når premissene var lagt i kulturminneregistreringene ble dette fulgt opp av de som skulle implementere prosjektet, LPO Arkitekter as, Union Eiendom og Entra Eiendom. Således forholdt Union Eiendom seg til kulturminneregistreringene da de laget utkast til reguleringsplanen i 2002. Her var det ingen store diskusjoner med Drammen kommune om vern, selv om de store fabrikkhallene som i 1989- og 1993-registreringene var karakterisert som verneverdige, ble tatt ut av prosjektet i denne planen. Dette skjedde i samforståelse med planavdelingen i kommunen, i følge vår kilde der. For utbygger var det viktig å få opp byggevolumet i prosjektet, særlig etter at både høgskolen og biblioteket kom inn i planene. Her ble det fra kommunens side også tatt hensyn til behovet for og tilgang til utbyggingsmuligheter i andre sentrumsnære områder i byen. Kommunen hadde og har et stort utbyggingsbehov, samtidig som det særlig på Strømsø siden er viktige kulturmiljøer og enkeltbygg som skal bevares. Dette begrenser utbyggingsmulighetene andre steder på Strømsø, ifølge vår informant i Drammen kommune. Dette gjorde kommunen mer villig til å gå både i høyden på deler av nybyggingen på Grønland, samt å ofre noen bevaringsverdige bygg, i følge samme kilde. Denne formen for strategisk politisk planlegging kan være sentralt for å forstå transformasjonsprosesser i by, i en situasjon hvor byggepresset er særlig stort, samtidig som en ønsker å ta mange kulturminnepolitiske hensyn.

I tillegg til å inkludere bevaring av fyrhuset, de to sedimenteringstankene samt Hollenderiet i reguleringsplanen fra 2002, ble bevaring av disse lagt inn som premiss når Drammen kommune utlyste til arkitektkonkurranse for Drammensregionens kunnskapspark på Union Brygge, i desember 2004. Dette var et viktig strategisk grep i et kulturvernperspektiv. I utlysningsteksten står det at:

"Eksisterende bebyggelse innenfor området som er avsatt som verneverdig i reguleringsplanen skal integreres i prosjektet". (Drammen kommune 2004: Program. Prekvalifisert prosjektkonkurranse, Drammensregionens kunnskapspark på Union Brygge, Drammen: side 9)

¹⁰ Privat rådgivningsselskap innen innovasjon og samfunn.

Deretter nevnes i rekkefølge Hollenderiet, fyrhuset og sedimenteringstankene. Dette illustreres også i plankart. Union Scene og det såkalte kulturkvartalet, er tatt med som et eget punkt i utlysningsteksten som omkringliggende situasjon og bebyggelse som skal tas hensyn til.

Dette viser at arkitektene gikk inn i prosjektet på den forutsetning at disse byggene skulle bevares og integreres i prosjektet samt at deres forslag kom til å bli vurdert med dette som en gitt forutsetning. Dette kommer også frem i juryens vurderinger, anbefalinger og innstilling av 11. februar 2005, hvor LPO Arkitekter as kåres til vinner av prosjektkonkurransen med sitt prosjekt "Drammen United". I juryens vurdering av vinnerutkastet heter det blant annet:

"Drammen United gir et avklart og ordnet møte mellom den bevaringsverdige bebyggelsen på tomten og nybygget, og knytter de eldre bygningene på en interessant måte til prosjektet. Hollenderiet, teglsiloene og Fyrhuset blir integrert i den nye bebyggelsen på en spenningsfylt måte, uten at det fører til vesentlige endringer på de eldre bygningene. Mellomrommet mellom Fyrhuset og de to teglsiloene er foreslått som rammen om hovedinngangen." (Drammen kommune 2005: Prekvalifisert prosjektkonkurranse, drammensregionens kunnskapspark på Union Brygge, Drammen. Juryens vurderinger, anbefalinger og innstilling 11. februar 2005: side 7)

Dette viser at integrering av kulturminnene legges inn som en premiss når juryen vurderte de innkomne forslagene. Dermed sikret en seg også at de innkomne forslagene tok dette med i sine forslag. Dette forankret kulturminnene på en tydelig måte i utviklingen av området.

Bevaring gjennom bruk har vært et hovedfokus. En av våre informanter fremhever at det var et klart fokus på å ta kulturminnene i bruk, og slik la de få være en ramme rundt prosjektet. Så selv om bevaring av kulturminnene ikke var viktig i seg selv for byggherren, var bevaring av kulturminnene viktig i en større sammenheng. Gitt at konseptet rundt kunnskapsparken var ment å ha en kulturell profil, var det viktig å utvikle kulturminnene på tomten. Dette kan også illustrer at prosessen frem mot endelig resultat var preget av at mange parter hele tiden passet på at deres interesser inn i prosjektet ble ivaretatt. Kulturminnenes symboleffekt ble viktige i denne prosessen.

De kulturminnene en bestemte seg for å bevare på Papirbredden, slik dette kommer til uttrykk i reguleringsplanen fra 2002, tok alle aktørene hensyn til i sine planer. Således gir vår informant hos arkitektfirma LPO Arkitekter as uttrykk for at de utelukkende forholdt seg til reguleringsplanen slik den forelå i 2002 når det gjelder deres forhold til kulturminner som ressurs for Papirbreddedeutbyggingen. Dette støttes av Skjetne i hans studie (Skjetne 2009:75). Også informantene fra Entra Eiendom og Insam A/S gir i stor grad uttrykk for at de har tatt reguleringsplanens bestemmelser om bevaring av de ulike byggene til etterretning, og forholdt seg til dem. I dette kan vi også se en slags passiv holdning fra de mer markedsorienterte aktørene til bruk og integrering av kulturminnene i prosjektet. Vår informant i Entra Eiendom tar for eksempel byggene som er regulert bevart, mer til etterretning, enn å ha et aktivt forhold til bevaringstanken.

Arkitektene på sin side ønsket å skape noe nytt og bærekraftig i dialog med kulturminnene. I sin tilnærming til kulturminnene søker arkitektene etter nye og kreative løsninger, hvor en ikke er ute etter å skape arkitektoniske motpoler, men etter å utnytte det potensialet som ligger i kulturminnene for å skape en helhetlig arkitektonisk komposisjon. Vår kilde hos LPO Arkitekter as hevder at en ikke i tilstrekkelig grad får utnyttet dette potensialet dersom en legger seg for tett på den eldre arkitekturen, samtidig som det nye også skal underordne seg den gamle arkitekturen i

noen grad. Løsningen ble å sikre kulturminnene, ved Fyrhuset, de to sedimenteringstankene samt Hollenderiet, og gi disse en fremtredende plass. Dette innebar å unngå å pakke kulturminnene inn i den nye arkitekturen, men i stedet å trekke nybyggene noe tilbake fra disse. Slik kommer de historiske bygningene bedre frem, samtidig som det skapes en dynamikk mellom gammelt og nytt som bidrar til å gi uterommene og plassen karakter.

I vår studie gir videre vår informant fra Entra Eiendom uttrykk for at siden en hadde dårlig tid og ønsket å komme raskt i gang med byggingen, innebar dette at det ikke var tid til å ta en omkamp med kommunen i bevaringsspørsmålet. Vår informant i Drammen kommunen ga uttrykk for at de overfor utbygger gjorde det klart at dersom de ønsket å rive noen av de kulturminnene som var regulert til bevaring i reguleringsplanen fra 2002, måtte de lage en ny reguleringsplan, og at det kunne ta minst ett eller halvannet år ekstra.

For utbygger var det blant annet av hensyn til de kommende leietakerne, som høgskolen og biblioteket, viktig å komme raskt i gang med byggingen. En kunne ikke risikere at det ble uro i avtalene med disse viktige leietakerne, fordi en ønsket å rive en av sedimenteringstankene. Entra Eiendom tok derfor ingen diskusjon med kommunen om disse kulturminnene, men fulgte opp reguleringsplanen fra 2002. Dette til tross for at det var en utfordring å plassere kulturminnene inn i prosjektet, da de er sentralt plassert på tomten.

Prosessene rundt bevaring av de eldre industribyggene i tilknytning til Kulturkvartalet representerer en annen innfallsvinkel og et interessant alternativ. Her er også mange av de mest sentrale kulturminnene bevart, men prosessen frem til dette, gikk ikke via reguleringsplaner og politiske beslutninger. Snarere gikk de via ny bruk direkte. Ved å ta bygningene i bruk til kulturformål traff en både en bruk som understøttet profilen til stedet, samtidig som bygningene ble sikret vern. I ettertid har det ikke vært noen diskusjoner om vern kontra ikke-vern av bygningene som i dag inngår i Kulturkvartalet.

4.6 Papirbredden i dag

I dag representerer Papirbredden en blanding av nye bygninger og konstruksjoner, samtidig som deler av den opprinnelige industribebyggelsen er bevart. Av den totale industribebyggelsen langs elvebredden i bydelen Grønland i Drammen, hvorav Papirbredden utgjør den vestre delen, lengst fra sentrum, er all eldre industribebyggelse revet fra bybroen i sentrum, som forbinder Strømsø torg og Bragernes torg, og opp til den nye gangbroen ved Papirbredden, den såkalte Ypsilon. I det vi i denne drøftelsen vil omtale som Papirbredden inngår bebyggelsen på og ved det lille torget som dannes ved Ypsilons brohode og vestover, inkludert den såkalte Union Scene. Dette er illustrert i figur 4 og 5 nedenfor.

På figur 4 ser vi det gamle fyrhuset og de to sedimenteringstankene med det nye bygget i bakgrunnen, som blant annet huser bibliotek, Høgskolen Buskerud samt diverse kontorer. Sammen med Union Scene, opprinnelig fabrikkhallen til Drammen Paper Mill, utgjør dette kjernen i den såkalte Papirbredden. Det gamle Hollenderiet er integrert i biblioteket, og er så vidt synlig på figur 4. Den store fabrikkhallen som lå delvis der det er åpnet en stor plass nå, delvis der det nye bygget som blant annet huser høgskolen og biblioteket ligger, er revet.

Figur 5 viser deler av Papirbredden fra elven, hvor det fremgår hvordan den gamle fabrikkhallen til Drammen Paper Mill, dagens Union Scene, er bevart. Illustrasjonen viser også hvordan deler av

fasaden til den øvrige bebyggelsen ved Drammen Paper Mill er bevart mot elven. Ny bebyggelse med kontor og hotell, ligger i bakkant av den gamle fabrikkhallen.



Figur 4 Det gamle fyrhuset, to sedimenteringstanker og Hollenderiet omkranser Papirbredden Torg, med det nye bibliotek- og høgscolebygget i bakgrunnen.



Figur 5 Papirbredden i Drammen sett fra elven. Et utsnitt av nybygget med blant annet bibliotek og Høgscole Buskerud samt Union Scene, tidligere Drammen Paper Mill

Union Scene eies i dag av Entra Eiendom, med Drammen kommune som hovedleietaker. Dette er et populært konsertsted og kombinerer konserter av mellomstort format og pubdrift. Lokale kulturkrefter kan leie lokaler, og hovedsalen kan leies til private formål som bryllup og annet. Også Drammen kommunes kulturskole for barn og ungdom har tilhold i bygget.

Union Scene viderefører mye av den opprinnelige industrielle karakteren. Mot elvebredden er de opprinnelige vinduene bevart, samtidig som bygget er forsterket innvendig for å innfri dagens standarder. Inntrykket av den originale bygningskroppen er godt bevart, noe som gir bygget en tydelig karakter av industribygg både innvendig og utvendig.

Hollenderiet er i dag en integrert del av det nye biblioteket. Mot øst er den opprinnelige røde teglsteinsfasaden byttet ut med åpne vindusfelt, mens fasaden mot den gamle hovedferdselsåren gjennom bydelen, gaten Grønland, er bevart tilnærmet intakt. Det samme gjelder fasaden mot vest. Mot nord er Hollenderiet bygget sammen med det nye biblioteket og kun deler av fasaden er bevart som interiørmessige detaljer. De gamle originale vinduene i fasaden både mot vest og syd er bevart, med nye isolerglass på innsiden av de gamle. De nye isolerte vinduene på innsiden består av store vindusflater som er tilpasset hovedrammen i den opprinnelige smårutete strukturen. Det visuelle inntrykket av de høye, smårutete buede vinduene mot vest og de runde, smårutete karakteristiske vinduene mot syd, ut mot gaten Grønland er således bevart. Dette innebærer at mye av kulturmiljøets integritet og bygningens arkitektoniske kvaliteter er intakt.



Figur 6 Detalj fra det gamle Hollenderiet, nå bibliotekrom.

Figur 6 illustrerer en detalj i det gamle Hollenderiet, nå et moderne bibliotek. Bak bokhylleradene skimter vi de gamle høye industrihallvinduestrukturene, forsterket på innsiden med isolerglass. Bildet kan også illustrere de mange tekniske nyinstallasjonene som er gjort i den gamle industribygningen for å tilfredsstillere dagens tekniske standarder.

Det gamle fyrhuset på plassen foran inngangspartiet til det nye biblioteks- og høyskolesenteret er bevart intakt mot nord og vest. I hovedfasaden mot syd er inngangspartiet åpnet opp med et glassbasert inngangsparti som gir lys til rommet innenfor. Dette er utført stilistisk i samsvar med den nye, nær tilgrensede østveggen i Hollenderiet. Det gamle fyrhuset er satt i stand i henhold til dagens standarder og huser i dag kontorer.

De to bevarte sedimenteringstankene ligger som vist i umiddelbar nærhet til det nye biblioteket og høyskolesenteret, vest for fyrhuset. Den ene av tankene skjuler tekniske installasjoner, som alternativt måtte ha tatt plass i nybyggene. Den andre av sedimenteringstankene har vært mer utfordrende å gi ny bruk, men er satt i stand og tilkoblet strøm og er ment for publikumsrettet virksomhet innenfor kultur og annet. I dag benyttes denne tanken, eller "siloen" som den også kalles, til blant annet kunstutstillinger. Begge sedimenteringstankene er runde i formen, men varierer i høyde. En av tankene er åpnet mot sydvest med et høyt smalt vindu som stilistisk er tilpasset åpningen av fyrhuset mot vest og østveggen i Hollenderiet.

Et vannspeil er laget på den åpne plassen utenfor det nye biblioteket og fyrhuset.

Dette innebærer en relativt høy grad av gjenbruk av industrikulturminner på Papirbredden, om en inkluderer den gamle fabrikkhallen som er transformert til Union Scene. Man kan snakke om en slags monumentalisering av de i utgangspunktet mindre, og i industriell sammenheng, sekundære industrieiendommene som er bevart i forkant av det nye biblioteket, det gamle fyrhuset og de to sedimenteringstankene. I denne transformasjonsprosessen har kulturminnenes kulturelle verdier i stor grad fått lov å sette premissene for utformingen av plassen og er slik blitt sentrale i realiseringen av plassens sosiale og miljømessige verdier. Ved sin sentrale plassering har kulturminnene med andre ord i stor grad satt premissene for plassens estetikk og blir fremhevet på en ny måte enn deres opprinnelige funksjon tilsa.

4.7 Bærekraft og verdivurderinger

Generelt vil transformasjonsprosesser skille seg fra rene fortettingsprosesser ved at en gjennom transformasjonen gir ny bruk til eldre bebyggelse. Ofte kombineres dette imidlertid med fortetting, ved at nye bygg oppføres i tilknytning til de eldre bygningene. Gjennom transformasjon av for eksempel eldre industriområder, kan eldre bygningsmasse gis ny bruk, noe som kan bidra til å gi gitte områder en historisk identitet og særpreg. Å bygge videre på allerede etablerte estetiske verdier kan

bidra til å gi nye prosjekter originalitet og stedstilørighet. Slik vil det skapes verdier i transformasjonsprosesser som vanskelig lar seg tallfeste på kort sikt, men som kan la seg realisere på lengre sikt. Dette utgangspunktet er viktig å ta med seg i en verdivurdering av transformasjonsprosjektet på Papirbredden i Drammen.

Drammen kommune har hatt et ønske om å etablere nye virksomheter i byen, som erstatning for de som er blitt borte etter hvert som industrien har blitt faset ut. Samtidig har kommunen ønsket å øke sin attraktivitet. Å legge forholdene til rette for å utvikle Drammen som vertskap for Høgskolen i Buskerud, i kombinasjon med et bredt og attraktivt kulturtilbud har derfor hatt høy prioritet. Etter hvert som det åpnet seg muligheter for at dette kunne etableres på Papirbredden, har dette vært en sentral drivkraft i utviklingen av stedet. Ved å gjenbruke noen av de eldre industribyggene, samtidig som det ble bygget nytt i tilpasning til disse, var det et ønske om å gi stedet en miljømessig verdi, ved at en utnyttet deler den eksisterende bebyggelsen, samtidig som en ga stedet en kulturell verdi, knyttet til å styrke kunnskapen om stedets kulturmiljø, ved å innarbeide elementer fra stedets industrihistorie.

Som sosial arena har Papirbredden etablert seg som en sentral møteplass både i egenskap av høgskolen og gjennom kulturelle aktiviteter. I tillegg har stedet lyktes i å etablere seg som et treffsted for befolkningen generelt, blant annet gjennom aktiviteter på biblioteket og de mange ulike utestedene og kafeene på stedet. Etter å ha vært et industriområde i 100 år, uten vesentlig annen virksomhet enn den som naturlig hørte de industrielle aktivitetene til, har hele området utviklet seg over de siste to tiårene til å bli et pulserende og attraktivt sted både kulturelt og sosialt. Slik har stedet etablert seg som et møtested med høy attraktivitet.

Som møtested er også etableringen av en gangbru fra elvebredden vice versa, som forbinder Bragernes siden med Papirbredden, svært viktig. Dette bringer Papirbredden nærmere Bragernes torg og det historiske sentrum i byen, med dets monumentale bygg som teateret, Drammen Børs, tårnbygningene og Bragernes kirke, alle reist i tiden rundt og etter den store bybrannen i 1866.

Med gangbroen Ypsilon er det nye biblioteket og høgskolesenteret, Union Scene og de øvrige bevarte industribyggene på Papirbredden satt i relasjon til etablerte monumentale bygg i Drammen, samtidig som det også er koblet på de etablerte sosiale og kulturelle møtestedene i byen. Broen har skapt en helt ny måte å bevege seg på i byen, ved at en kan gå rundt hele den vestre delen av elveløpet i Drammen sentrum.

At de industrielle funksjonene i nær sagt en hel bydel opphørte i løpet av noen tiår, skapte både muligheter og utfordringer i et verdiskapingsperspektiv for Drammen kommune. Samtidig var den politiske ledelsen i Drammen blitt mer oppmerksom på å utvikle Drammen til en god og dynamisk bostedskommune, med et stort behov for arealer til både boliger og bymessige funksjoner. De økonomiske gevinstene ved å transformere Grønland som bydel, nettopp med bakgrunn i at behovene for bygningsmassen der hadde endret seg, var en sentral økonomisk premiss inn i transformasjonsprosessene på stedet.

Økonomisk bærekraft i transformasjonsprosjekter har alltid mange nivåer. På et aggregert nivå handler dette om verdiskaping for stedet i en kommunal kontekst. Her har prosjektet gitt mange positive ringvirkninger til kommunen, både ved å gi en god plassering for Høgskolen i Buskerud, men ikke minst ved å være et pulserende kulturelt og sosialt møtested for personer i alle aldersgrupper.

For utbygger vil kostnadsberegningene imidlertid bli mer konkret knyttet til prosjektet. I transformasjonsprosjekter vil det også kunne gjøres vurderinger av prosjektet som helhet, der for eksempel istandsetting av eldre bygningsmasse kan la seg finansiere av økonomien i den øvrige utbyggingen, eller istandsetting isolert. For våre informanter hos utbygger og arkitekter har det imidlertid vært et fokus på utvikling av prosjektet som helhet. Slikt sett vil et viktig økonomisk argument i tilfellet med Papirbredden være at samtidig med at eldre bygningsmasse bevares, holdes det en relativt høy utnyttelsesgrad på andre deler av arealet

Når det gjelder prosjektøkonomi, gis det fra arkitektenes side, ved vår kilde i LPO arkitekter as, uttrykk for at det var mindre kostnadskrevenne å bevare enn å bygge alt nytt, og en valgte derfor gode og nøkterne løsninger. Det å bevare deler av den eldre bebyggelsen ga samtidig også estetiske tilleggskvaliteter ved prosjektet. Kostnadene ved transformasjon, slik Entra Eiendom som utbygger opplevde det, var blant annet knyttet til å transformere eldre bygningsmasse til dagens standard. Kostnadene ved transformasjonen speiler avstanden mellom kravene til moderne bruk og de kvaliteter som lå i det byggetekniske i industribygg reist mot slutten av 1800-tallet.

Generelt understreker vår kilde i Entra Eiendom at det er en del krav til moderne bruk, knyttet til energi, universell utforming etc. som kan være kostbare å bygge inn i et eldre bygg. Dette gjelder kanskje særlig eldre industribygg, hvor innretningene i form av vegger og tak i utgangspunktet kan ha hatt en enklere standard. Mange av disse byggene var i utgangspunktet bygget for å huse varmedrivende virksomhet, noe som reduserte behovet for isolerte bygningskonstruksjoner. Å gi eldre bygninger en energiøkonomiserende og universell utforming, er i følge vår kilde i Entra Eiendom, kostnadskrevenne. Dette var imidlertid ikke noe problem i tilfellet med bygningene på Papirbredden.



Figur 7 Detalj av restaurert vindu i Hollenderiet, tatt fra innsiden.

I prosjektet på Papirbredden inngikk det således ulike kostnadsdrivende arbeider særlig på Hollenderiet for å bringe det i samsvar med dagens krav. Vegger og tak måtte forsterkes, alle vinduene ble tatt ut og sandblåst. Buskerud fylkeskommune ble holdt orientert om arbeidet med Hollenderiet og sedimenteringstankene og var fornøyd.

Figur 7 viser hvordan et av de opprinnelige vinduene i Hollenderiet er satt i stand, og forsterket ved nytt isolerglass på innsiden.

Et forhold som var viktig når de eldre industribygningene i Drammen skulle gis en ny bruk, var å etterisolere vegger og fjerne fukt. Dette var også viktig for å sikre en effektiv energibruk.

I Hollenderiet er det gjort en rekke utbedringer for å gi bygget den standard det har i dag. Dette innebærer også fugging av veggene, se illustrasjonen. I tillegg var det et stort vanntilsig fra grunnen, som innebar at en måtte rehabilitere murkonstruksjonen. Det var også rustskader i bjelkene og i

armeringen, noe som innebar at en også måtte reparere bærekonstruksjonene i bygget. Taket var uisolert og måtte bygges opp på nytt med ny takdekking og isolasjon.

Når det gjaldt fyrhuset var det allerede ferdig oppusset når Entra Eiendom kom inn i bildet. Bygget var satt i stand for eventuelt å kunne benyttes som bar for studenter.

Dette viser at det var to tilnærminger til bevaring av eldre industrikulturminner på Papirbredden. For det første de to sedimenteringstankene som ble satt i stand, men der de fra utbyggers side mer skulle fortelle en historie og brukes som et positivt bidrag til prosjektet, selv om den kommersielle bruken ikke er så lett å aktivisere. For det andre var det bygg, som Hollenderiet, fyrhuset og Union Scene som aktivt ble satt i stand for ny bruk. Dette stilte andre krav til istandsettelse.

Transformasjonsprosesser på to nivåer

Transformasjonsprosessene i Drammen har oppsummeringsvis foregått på minst to ulike nivåer, for det første på et aggregert bynivå, der prosessene har blitt sett i sammenheng med transformasjon av Drammen som by og en attraktiv bykommune og et lokalt nivå, knyttet til Papirbredden som sted. De to nivåene har vært tett koblet, i betydning at de prosesser som har funnet sted i Drammen har vært en forutsetning for den lokale transformasjonsprosessen på Papirbredden.

I den første, aggregerte, transformasjonsprosessen har staten vært en viktig aktør, med den nøkkelrollen både Miljøverndepartementet og Samferdselsdepartementet, sammen med Statens vegvesen, spilte gjennom både Kloakkrammeplanen og "Miljøpakke Drammen", samt de store summene som ble lagt ned i "Veipakke Drammen". Dette muliggjorde og aktualiserte sentrale byområder, som for eksempel Grønland, for byutvikling og et transformasjonsprosjekt som Papirbredden.

I den andre transformasjonsprosessen, knyttet til Papirbredden, var det stor grad av enighet mellom de private aktørene og kommunen. De ulike aktørene trakk i samme retning, ut fra egne ståsteder. Den eneste instans med kritiske bemerkninger var fylket, med det ble ikke reist noen innsigelse.

I denne prosessen har vi også sett at selv om bygninger registreres som verneverdige, sikrer ikke dette vern om ikke bygningene egner seg for relevant videre bruk. Det klareste eksempelet i dette tilfellet er den store gamle fabrikkhallen som gikk ut av planarbeidet. Det skjer med andre ord en seleksjonsprosess, hvor særlig nye bruksmuligheter tillegges stor betydning. I denne prosessen ble den store verneverdige fabrikkhallen revet, mens en bevarte Hollenderiet, fyrhuset og de to sedimenteringstankene samt bygningene i kulturkvartalet. Dette fant sted samtidig som bevisstheten rundt de overordnede strategier i byutviklingen både økte og endret seg. Det ble tydeligere at det var behov for en tydelig funksjonsdeling mellom boliger, kultur og kunnskap som pilarer i byutviklingen, og i dette måtte bevaring av et solid innslag av industrihistorien på Papirbredden vike for ønsket om å utvikle stedet til et dynamisk kulturelt og kunnskapsbasert møtested, med "spor" av industrihistorien. I tillegg fant en lettere ny bruk for de byggene som ble bevart, enn det var mulig å finne for den store fabrikkhallen som ble revet. Den store fabrikkhallen var for arealkrevende og sto i veien for en realisering av et større og mer funksjonelt bygg på tomten. Summen ble at Papirbredden som et transformert industriområde, blandet både eldre industribbyggelse og ny arkitektur.

Politiske strategier for ivaretagelse og bruk av kulturminner har vist seg meget viktig i denne prosessen. I dette ligger et av de viktigste læringspotensialene for tilsvarende prosesser i andre

kommuner. Papirbredden som byutviklingsprosjekt, inkludert transformering av eldre industribebyggelse, dokumenterer viktigheten av å tydeliggjøre de kulturminnepolitiske verdiene så tidlig i prosessen som mulig. Kommunalpolitiske myndigheter må være tydelige på hvilke kulturminnepolitiske mål de har og konkretisere dette slik at dette kan legge premissene for den videre prosessen. De kommunalpolitiske myndighetene må definere sine mål og bruke de virkemidlene de har tilgjengelig, blant annet gjennom Plan- og bygningsloven, for å sikre at målene ivaretas. Dette skaper forutsigbarhet i prosessen og gjør at aktørene som kommer på banen senere, som utbygger og arkitekter, bygger hensynene til kulturminnene inn i sine prosjekter. Det var nettopp dette som var en av suksessfaktorene i den transformasjonsprosessen vi her har drøftet for Papirbredden. Med utgangspunkt i en klar holdning fra kommunens side på hvilke kulturminner som skulle bevares, skapte kommunen en tydelighet i prosessen og aktørene forholdt seg lojalt til de politiske føringene. Slik ble hensynet til kulturminnene integrert i alle ledd i transformasjonsprosessen. Det begynte med kulturminneregistreringene, ble fulgt opp av reguleringsplanen i 2002 og så lagt inn i premissene for arkitektkonkurransen som igjen dannet utgangspunktet for den videre utbyggingen. Selv om antallet industriminne som gjenbrukes reduseres i denne tidslinjen, er de hele veien til stede. Dette er et godt eksempel på hvordan integrering av kulturminner i byutviklingsprosjekter lettes gjennom god planlegging og tydelige politiske og administrative signaler.

En tydelig politisk strategi er imidlertid ikke alene utslagsgivende for det resultatet vi ser på Papirbredden i dag. En slik prosess vil også ha et element av vilkårlighet i seg, i det en i stor grad baserer seg på de private aktørenes samarbeidsvilje i den konkrete implementeringen. Dette handler om evne og vilje til å se på kulturminner som en ressurs. Forståelse for vern hos de private aktørene synes her meget viktig. Her har kommunens myndigheter hatt en oppgave knyttet til å overbevise om at kulturminnene er en ressurs inn i dette prosjektet. Dette har de langt på vei lyktes med. Gjenbruk og transformasjon ble tidlig internalisert i aktørenes bevissthet. Gjennom en tro på at kulturminnene kan tilføre prosjektet noe nytt og spennende, har en sikret ny bruk av alle de bevarte kulturminnene i dette prosjektet. I dag er alle aktørene enige om at Papirbredden som sted, holder en høy både kulturell, sosial og miljømessig standard. Denne standarden er ikke minst sikret gjennom transformasjon av deler av den eksisterende industribebyggelsen.

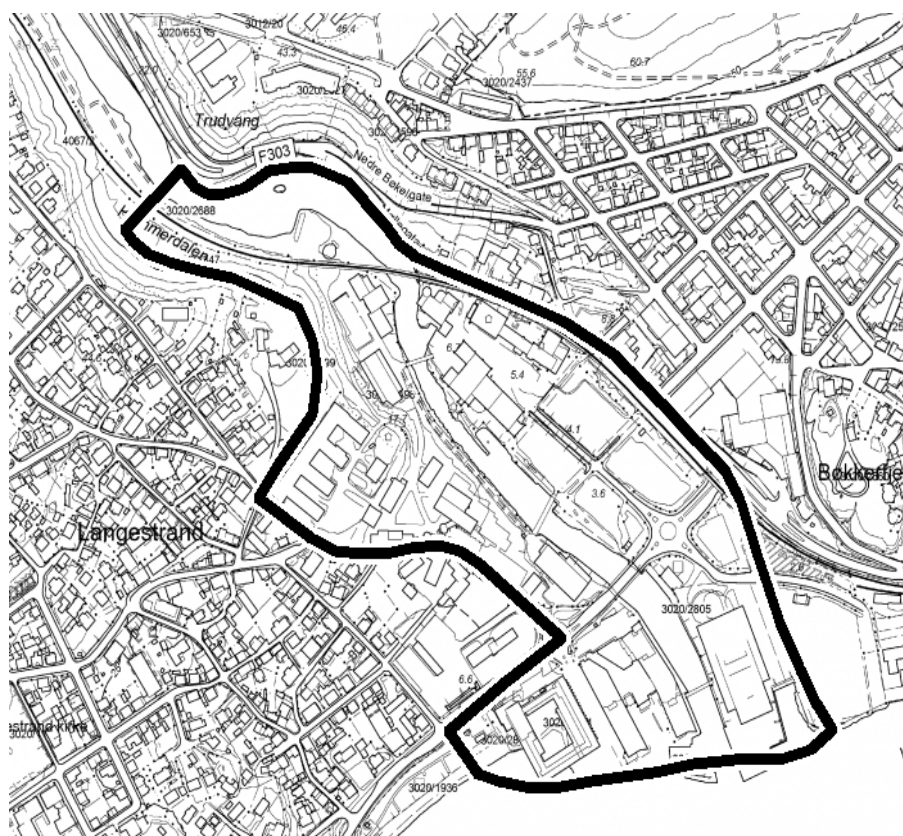
Bevaring og integrering av kulturminnene har tilført stedet en historisk dimensjon, i tillegg til en stedstypisk identitet og forankring. I dynamikk med de nye monumentalbygningene på Papirbredden, med det nye bygget som blant annet rommer bibliotek og høgskole og gangbroen Ypsilon, har kulturminnene vist seg å ha en kraft og energi i seg selv. Slik har kulturminnene blitt generatorer og gitt stedet karakter av å være en kulturell møteplass.

Kulturminnene bidrar til å gi liv mellom husene, samtidig som den nye arkitekturen direkte forholder seg til kulturminnene. De gamle byggene bidrar til å skape dialog mellom plassen og den nye arkitekturen. De gamle bygningene på Papirbredden bryter ned skalaene og vekker vår nysgjerrighet. Slik har en lyktes både i å bevare minner fra fortiden, samtidig som kulturminnene bidrar til verdiskaping, både kulturelt, miljømessig, sosialt og økonomisk.

5 Transformasjon i Hammerdalen, Larvik



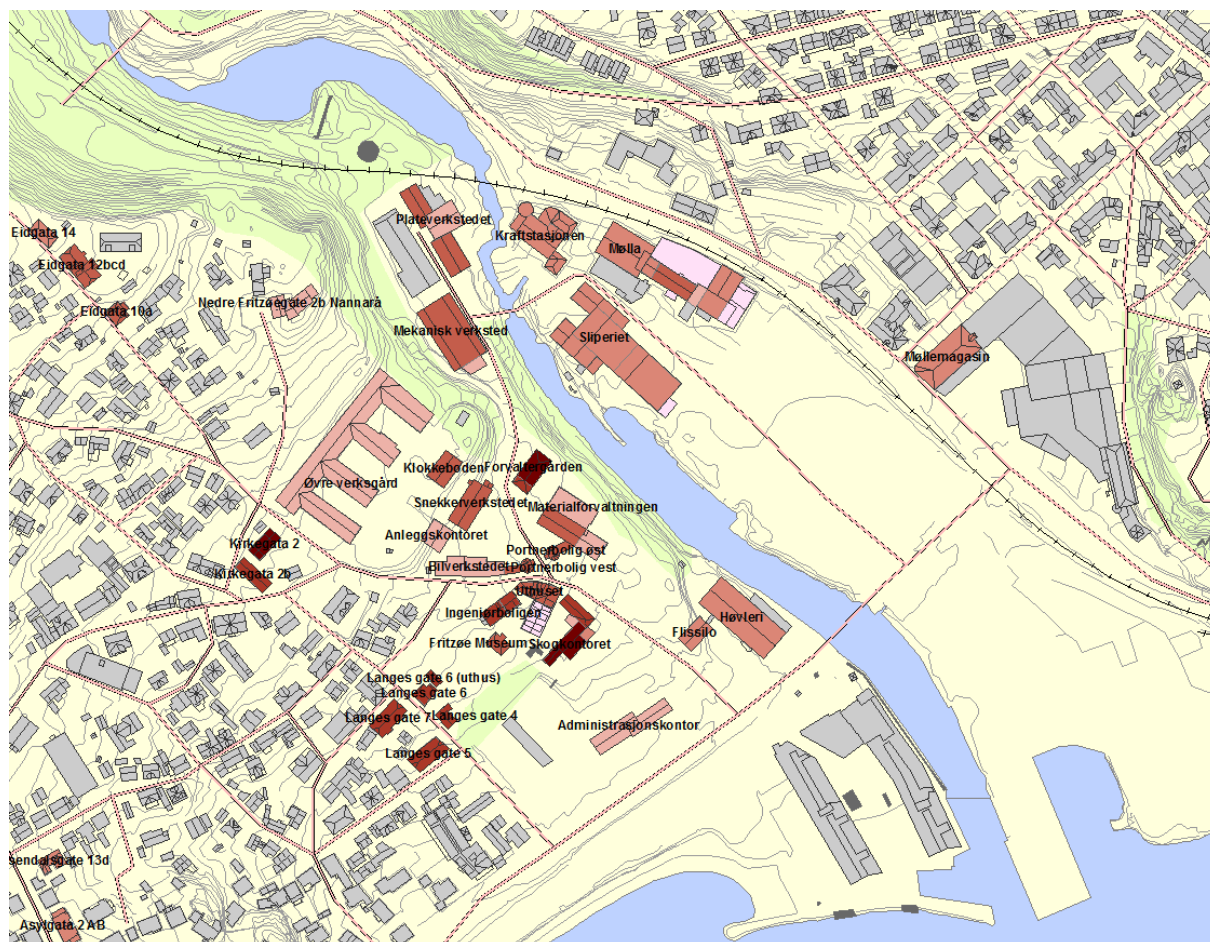
Figur 8



Figur 9

Hammerdalen i Larvik er gjennom det siste tiåret omskapt fra å være et lukket industriområde til å bli en stadig mer integrert del av Larvik sentrum. De tidligere industribyggene i Hammerdalen er i dag i bruk som kontorer, studentboliger, museum og kulturarena. Med unntak av en del av Mølla er de sentrale gjenværende byggene tilknyttet jernverket og trelastindustrien i bruk. Vedlagrene og

klokkeboden, som er en del av Øvre Verks gård og utgjorde støttefunksjoner til selve industriproduksjonen, har per i dag ingen etablert bruk. Kraftstasjonen, som er en del av anlegget, er fortsatt i drift og leverer ca. 13,5 GWh som tilsvarer årlig strømbehov til ca. 700 eneboliger.



Figur 10 Bebyggelse i Hammerdalen tilknyttet Treschow-Fritzøes industrivirksomhet og før utbygging av Stranden

Larvik museum inngikk i 2001 en langsiktig leieavtale med grunneier Treschow-Fritzøe AS som den første leietakeren i "nye" Hammerdalen og etablerte seg i den tidligere Materialforvaltningen. Mekanisk verksted ble modernisert og gjort om til kontorer for Norconsult som første bygg på selve jernverksområdet i 2006/07. Plateverkstedet som også var en del av jernverket ombygges i 2007/08.



Figur 11 Mekanisk verksted og Plateverkstedet (utvendig og inne) etter ombygging til kontorer (Fritzøe Eiendom)

På trelastsiden av Farriselva er kraftstasjonen fortsatt i drift, mens transformasjon av Mølla og Sliperiet har pågått i flere faser fra 2006 og fremover. Sliperiet er i dag hovedsakelig kulturhus med scene og støttefunksjoner. Studio Nille/Larvik Ballettskole med femten ansatte og 500 danseelever etablerte seg i andre og tredje etasje i 2008. I midtre del av Mølla er det etablert 53 studentboliger, som ble tatt i bruk i august 2011, mens resten av Mølla venter på nye brukere.



Figur 12 Sliperiet (Larvik kommune), Mølla (op.no) og kraftstasjonen (Fritzøe Eiendom)

Foruten disse sentrale industribyggene består Hammerdalens bebyggelse av tidligere administrasjonsbygg, verksteder og støttestrukturer hvorav de fleste i dag er fylt med nye funksjoner. Saggården, sør-øst for Mølla og Sliperiet, er planlagt for boligutbygging, og området ned mot fjorden er bygget ut med kjøpesenter, kulturhus, hotell og kontorer.

5.1 Lang historie i korte trekk

Hammerdalen ligger mellom Farrisvannet og fjorden og er gravd ut som en V-dal i raet av elva og tallrike flommer siden siste istid. Farriselva danner utgangspunkt for jern- og trelastindustrien som har pågått i området siden 1500-tallet. Elva er 900 meter lang med et fall på 22 meter. Fritzøe Jernverk kan spores tilbake til 1623 og har utgjort sør-vestsiden av elva, mens møller og sagbruk har hovedsakelig ligget på nordsiden av elva og dermed utgjort en todeling av området. Fritzøe Verk ble på 1700-tallet Norges største industrisentrum, og jernverket var samlet langs en verksgate som strakte seg fra Mellomdammen i Farriselva til Nedre Fritzøegate. Frem til 1856 var jernverket en integrert del av bystrukturen på Langestrand, men ble da inngjerdet. Etter nedleggelsen av jernverket i 1868 overtok treforedlingsindustrien som den dominerende på området med de store skogressursene som råstoffoppland for den videre virksomheten til Treschow-Fritzøe frem til gradvis nedleggelse frem mot 1997¹¹.

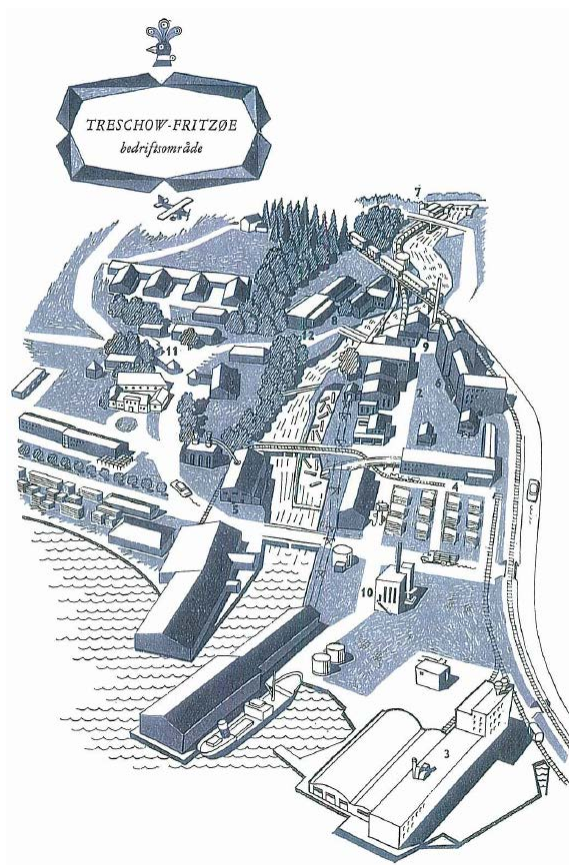


Figur 13 Hammerdalen mellom Langestrand og bysentrum, Farrisvannet og fjorden (Fritzøe Eiendom)

¹¹ Mer inngående beskrivelser av stedets historikk og diskusjonene omkring vernealternativene som har vært drøftet for Hammerdalen fins hos blant annet Authén et al. 1985, Birkeland 2007, Bjerke 1996, Berg et al. 2009, Hvinden-Haug 2006,2007,2010, Kristensen 2006.



Figur 14 Kart fra 1802 (www.origo.no)



Figur 15 Fritzøe Verk 1961 (fra Niels Torp as 1999)

5.2 Utgangspunkt for transformasjonen

Utgangspunktet for ny bruk av Hammerdalen oppsto i møtetpunktet mellom Larvik kommunes ønske om å inkorporere området i bysentrum og at Treschow-Fritzøe som grunneier søkte nye muligheter for utnyttelse av arealene og bygningene som hadde huset bedriftens industrivirksomhet gjennom 600 år.

Jernverket ble nedlagt i 1868, men treforedling og trelastvirksomheten fortsatte frem til 1997-98 på Saggården, Mølla og Wallboardfabrikken ned mot fjorden. Transformasjonen har dermed pågått i flere faser med stadig redusert industrivirksomhet og en gradvis overgang til verkstedsdrift og lager frem til dagens bruk.

Etter nedleggelsen i 1997 startet for alvor Treschow-Fritzøes egen transformasjon fra å være industribedrift til å bli eiendomsaktør og byutvikler i Larvik. Daværende eiendomssjef i TF tok flere initiativer for å stake ut kursen for ny bruk av tomte- og bygningsressursen som Hammerdalen representerte og hyret etter hvert arkitektkontoret Niels Torp as til både å utrede kulturminneverdiene på området (1999) og hvilke muligheter området kunne ha. På et folkemøte som ble holdt i 2000, der Niels Torp as deltok, trekkes også Larviks befolkning med i prosessen, og utløste dermed et bredere engasjement for den videre utviklingen av Hammerdalen.

Planarbeidet knyttet til transformasjon av Hammerdalen startet med kommunedelplanen for Larvik by (Larvik kommune 2006) som ble igangsatt i 2003 med et uttrykt ønske om å se den fremtidige byutviklingen i et helhetlig perspektiv og med overordnede mål som:

- Bærekraftige prinsipper skal være styrende for utvikling av byen
- Naturkvalitetene og topografisk særpreg skal sikres og fremheves i bybildet
- Kulturarven skal sikres og brukes som ressurs i videreutvikling av byen
- Et mangfoldig byliv skal skapes gjennom gode og tydelige møteplasser
- Gode og begrunnede valg i estetikk og byggeskikk skal være retningsgivende for all formgiving av byen
- Byens identitet skal styrkes gjennom allmenn tilgjengelighet til sjøfronten

Niels Torp as ble også trukket inn i arbeidet med kommunedelplanen gjennom delutredninger knyttet til byanalyse (Larvik kommune 2004) og fremtidsbilder for byen (Larvik kommune 2004) som tok for seg hele aksen fra Langestrand til Revet.

Hammerdalen og Sanden ble gitt særlig fokus i kommunedelplanen med tanke på å innlemme området i bysentrum. Som føringer for hvordan dette skulle gjøres ble kontakten med fjordlandskapet fremhevet som viktig, samt at videreutviklingen av Hammerdalen skulle ha et verdiskapingsperspektiv basert på at kulturminneverdiene i området ble ivaretatt og synliggjort. Planarbeidet ble fulgt opp med igangsettelse av reguleringsplan for Hammerdalen i 2008 (Larvik kommune 2010) med formål om å bevare kulturmiljøet på begge sider av Farriselva i kombinasjon med ny bruk.

Som ledd i å finne ny bruk av bygningene i Hammerdalen ble i samme periode Studiested Larvik etablert i samarbeid mellom Høgskolen i Vestfold (HIVE) og Larvik kommune. Disse to aktørene sammen med næringssammenslutningen Link Larvik og grunneier representert ved Fritzøe Eiendom søkte så i 2006 om å bli en del av Riksantikvarens Verdiskapingsprogram med utgangspunkt i fire strategier for utvikling og vern trukket opp i prosjektplanen for første fireårsperiode (VSP 2007):

- Kulturarven: fremskaffe kunnskap, restaurere og istandsette, vern gjennom bruk
- Verdiskaping: øke bevissthet og forståelse av verdibegrepet, grunnlag for ny virksomhet
- Kunnskap: kunnskap og kompetanse som grunnlag for ny verdiskaping basert på områdets historie, økt kompetanse på prosesser og samarbeidsrelasjoner, styrke HIVE som aktør i Larvikregionen
- Samhandling og kommunikasjon: styrke eierskap gjennom medvirkning, god kommunikasjon, tilrettelegge for møteplasser og erfaringsutveksling

Med utgangspunkt i at kulturminner sikres best gjennom bærekraftig bruk ble verdiskapingsprosjekt Hammerdalen etablert med ønske om å bidra til at kulturarv, kompetanse og næringsutvikling i samspill skulle føre til at kulturmiljøet i Hammerdalen ble ivaretatt samtidig som området skulle skape økonomiske verdier og tilføre byen og regionen en kreativ dimensjon (Berg et al. 2009). Etableringen av verdiskapingsprosjektet har bidratt sterkt til å skape en arena for samhandling for sentrale aktører i utviklingsprosessen.

5.3 Planmessige føringer og premisser for utvikling

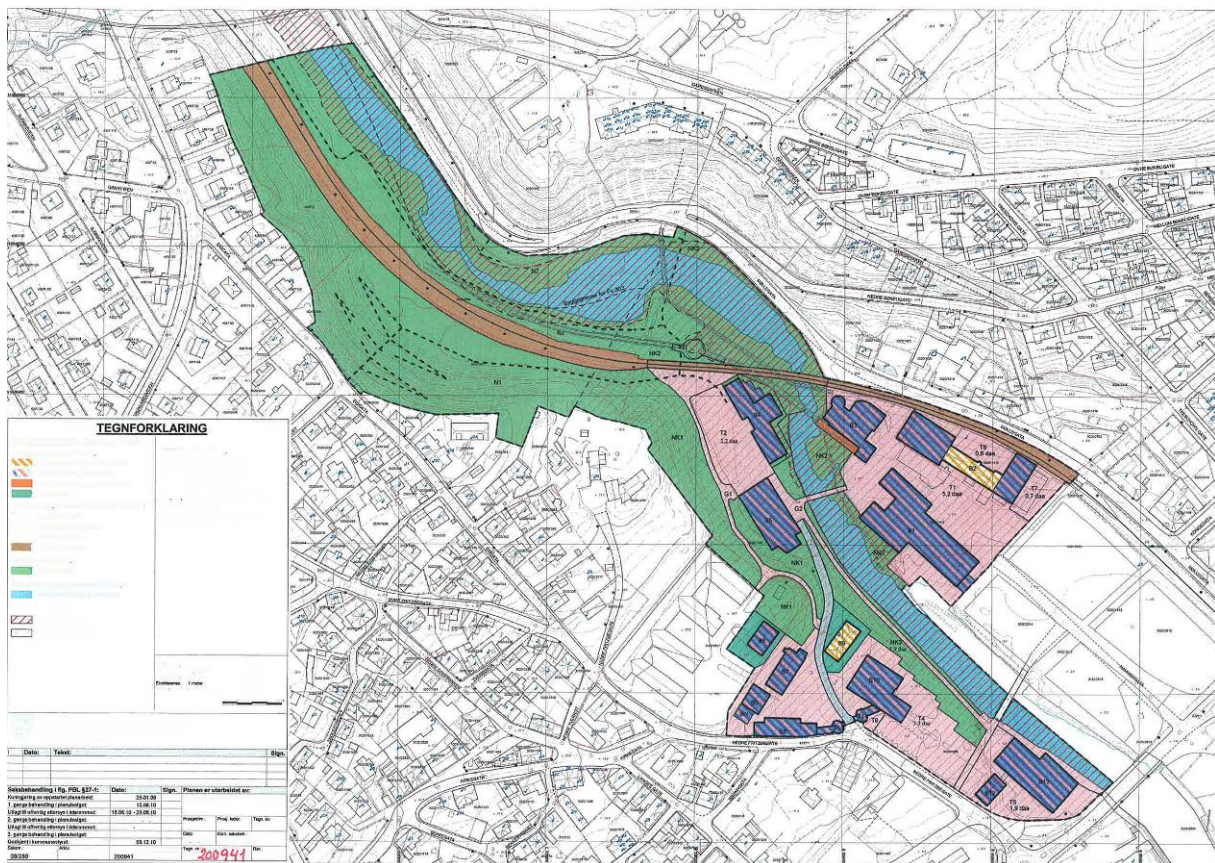
Larvik kommune har gjennom kommuneplan og spesielt kommunedelplan for Larvik by lagt føringer og premisser for utviklingen i Hammerdalen som del av Larvik bysentrum. Fra Larvik kommunes side ønskes Hammerdalen som et åpent og tilgjengelig område som kommer byen til nytte og gjerne med kulturvirksomhet og nye næringer som drivkraft for en videre utvikling av området. Larvik kommune er selv leietaker i området ved at kulturskolen har etablert seg i Sliperiet med nærheten til

kulturhuset Bølgen som et fortrinn. Kommunen var også en av de første leietakerne i "nye" Hammerdalen gjennom lokaliseringen av Larvik Museum i den tidligere Materialforvaltningen i 2001. Museet har samarbeidet nært med Treschow-Fritzøe om formidling av områdets kulturarv og også hatt en viktig rolle i flere faser av verdiskapingsprosjektet i Hammerdalen. Museet har siden 2009 vært en del av Vestfoldmuseene IKS.

I kommunedelplanen for Larvik by (vedtatt 2006) ble industribebyggelsen i Hammerdalens kjerneområde avsatt til fremtidig spesialområde bevaring. Verneplan for Hammerdalen ble vedtatt i 2010 med hensikt å legge til rette for å bevare og utvikle Hammerdalens kulturarv til nye verdier for grunneier, lokalsamfunn, region og nasjon. Planen skulle sikre områdets industrielle kulturhistorie ved at alle kulturminner fra alle tidsepoker representeres i en helhetlig bevaring av Hammerdalens industrihistorie. Stedets kulturmiljø består av bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg både på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene. Bygninger, landskap og andre tekniske installasjoner er viktige elementer i en slik bevaring. Planen skulle også sikre viktige konstruksjoner, kulturlag og gjenstander fra tidlig jernverkshistorie under bakken, som kilde for kunnskap og opplevelse (Hammerdalen verneplan 2010, pkt 1.1). De eldre bygningene kan tas i bruk til nye formål innenfor planens rammer (pkt 1.3), jernbaneverkets trase opprettholdes (pkt 1.5) og eksisterende kraftproduksjon kan beholdes (pkt 1.7). Vanntårnet søkes vernet. Fremtidig bruk og vern vurderes på bakgrunn av en tilstandsrapport som inngår i reguleringsplan for eventuell ny kraftstasjon (pkt 4.17).

Verneplanens utstrekning omfatter det sentrale verksområdet med Nedre Verksgård, Jernverket og Mølla, Sliperiet og Kraftstasjonen samt klokkeboden på Øvre Verksgård og grøntområdet langs elva opp mot E18. Bygningene er regulert til ulike næringsformål og søndre del av planområdet opp til Mellomdammen er angitt som hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

I en tidlig planfase ble det åpnet for nybygg sør for Materialforvaltningen (BN1), vest for anleggskontoret (BN2) og nord for mekanisk verksted (BN3). Av disse ble kun BN2 opprettholdt i det endelige planvedtaket blant annet på grunn av hensynet til kirketomta der BN1 var indikert. Et eventuelt tilbygg skal i følge bestemmelsene harmonere med øvrige nabobygninger i materialbruk og detaljering. Høyder og volum skal underordnes øvrig bebyggelse. Nytt prosjekt utvikles med fagkompetanse i samarbeid med kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen (pkt 4.15).



Figur 16 Verneplanplan for Hammerdalen, id 200941 (Larvik kommune 2010)

Som grunneier i Hammerdalen har Treschow-Fritzøe (TF) gjennom underselskapet Fritzøe Eiendom vært ansvarlig for utviklingen og eiendomsforvaltningen i området. Etter at industrien gradvis ble nedlagt tok TF flere initiativer for hvordan ny bruk kunne innta området, men først gjennom samarbeidet med Larvik kommune og kommunedelplanen for Larvik by (2006) ble det lagt planmessige føringer for hvordan området kunne utvikles.

5.4 Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen

Hammerdalen som kulturbærer

Kulturvirksomhet og nye næringer har vært ønskelig som drivkrefter i utviklingen av Hammerdalen fra kommunens side med tanke på at såkalte kreative næringer generelt antas å gi byområder liv og gjøre dem attraktive. I tillegg til å være byutviklingsdrivkrefter knyttes disse næringene gjerne til en større grad av gjenbruk og aktivisering av eksisterende bebyggelse, noe som var en forutsetning for etableringen av ny virksomhet i Hammerdalen.

Larvik museum, Studio Nille/Larvik Ballettskole og kulturskolen i Sliperiet representerer kulturaktiviteter som samtidig inntar og aktiverer bygningsarven fra industrien. Flere mindre kunst- og kulturvirksomheter er også etablert i Hammerdalen. IT- og kommunikasjonsselskaper som Atea, eMind og Kremt Larvik har etablert seg i Plateverkstedet som del av en kreativ klynge, mens ESAB (Elektriska SvetsningsAktieBolaget) som også har etablert kontor i Plateverkstedet representerer tilknytningen til den mer tradisjonelle industrien. Konsulent og rådgivingstjenester som Norconsult og Vitari samt Studentsamskipnaden, Spenst, Lundh med flere inngår i mindre grad som kreative næringer (selv om Richard Floridas definisjon av den kreative klasse er svært bred, Florida 2002),

men er på samme måte innpasset i de tidligere industrilokale med deler av industriarkitektur og bygningsdetaljer bevart¹².

Oppfatningen av Hammerdalen som industrihistorisk kulturmiljø er ikke spesielt koblet til at kulturnæringer flytter inn framfor andre næringsgrener. For aktivisering av området og dermed en formidling og synliggjøring av industriarven er imidlertid publikumsrettede aktiviteter som museum og kulturscene samt ballettskole og studentboliger med på å gjøre at området er aktivt store deler av døgnet og dermed bidrar til at Hammerdalen i økende grad inngår som en del av bysentrum.

Som kulturmiljø er store deler av Hammerdalens bygningsarv og struktur ivaretatt gjennom de nye aktivitetene som har inntatt bygningsmassen. Bygningenes hovedform, plassering og områdets organisering er godt bevart og opprettholder dermed noe av områdets industripreg. Deler av uteområdet (som gårdsplassen ved hovedinngangen og gangveien langs elva) er noe opparbeidet i tråd med hva som er ansett å være attraktive byrom og for å øke tilgjengeligheten, noe som har bidratt til å gjøre området mindre industripreget som helhet. Bruk av betong som gategulv/gatedekke mellom mekanisk verksted og plateverkstedet bidrar imidlertid til at opplevelsen av dette som en "industrigate" forsterkes samtidig som selve gateløpet er en historisk struktur fra jernverkstiden. Opparbeidelse og "pynting" av uteområdene har vært en ønsket strategi fra grunneiers side for å skape et attraktivt byområde bl.a. uttrykt gjennom at det ikke har vært ønskelig med rustne industrilevninger på området (Berg et al. 2009).

Gjennom strategiene for vern og utvikling som ble nedfelt i verdiskapingsprosjektet, ble vernestrategien for Hammerdalen vurdert som en kombinasjon av musealt og narrativt vern i NIKUs rapport Kulturmiljøvurdering av Hammerdalen (Berg et al. 2009).

Gjennom musealt vern er hensynet til helhetlig og autentisk bevaring av et område overordnet alle andre hensyn. Nybygging er i utgangspunktet uønsket, og verneutfordringene er knyttet til hvordan man skal vedlikeholde, fornye og tilpasse bruk på en måte som optimaliserer kulturarven som ressurs.

I narrativt vern vektlegges anekdoter og fortellende elementer som det bærende kulturminnefaglige verdigrunnlaget snarere enn overordnede strukturer og byhistoriske trekk (Ellefsen 2008). Strategien er faglig mer pragmatisk enn strukturelle helhetsgrep og tillater at utvalgte elementer vurderes som en prosjektavhengig ressurs. Kravene knyttes til at objektet skal fremstå autentisk og med verdighet (Ellefsen 2008), men med aksept for at dette kan være ufullstendige fragmenter som ikke nødvendigvis formidler et områdes helhet.

Disse to strategiene kan i utgangspunktet virke motstridende, men forstås som et utgangspunkt i vern for deretter å se hvilke tilpasninger og tilføyelser som har vært nødvendig for å gjøre Hammerdalen til et funksjonelt byområde ut fra dagens krav til effektive lokaler og gode byrom. Transformasjonen av Hammerdalen kan dermed sies å representere en kulturelt motivert prosess med tanke på hvordan kulturminneverdier fra flere historiske epoker, men spesielt knyttet til bygningsmassen, i stor grad er ivaretatt og har vært førende for ny bruk av området.

¹² En fullstendig oversikt over leietakere i Hammerdalen finnes på nettsiden som er opprettet for Fritzøe Verk <http://www.fritzoeverk.no/artikkel.php?art=10085>

Ulike kulturminnefaglige vurderinger har imidlertid versert omkring hvilke resultater som er oppnådd i Hammerdalen. Fortidsminneforeningen i Vestfold har vært kritiske til både graden av vern og til NIKUs kulturmiljøvurdering som ifølge Fortidsminneforeningen har tatt utgangspunkt i byplanen og ikke står på egne ben (Haukeland 2010). I vurderingen av hvordan et kulturmiljø best kan gis et videre liv som bærekraftig ut fra kulturelle kriterier vil imidlertid verditilskrivelse avhenge av møtet mellom bruk og vern og finne fotfeste i samspillet mellom eksisterende strukturer, involverte aktører og en ønsket utvikling. Kulturavdelingen i Vestfold fylkeskommune har delvis vært kritiske til utviklingen i området etter at verdiskapingsprosjekt Hammerdalen ble lagt til fylkeskommunens næringsavdeling og at utviklingen dermed, ifølge Telemarksforsknings studie av verdiskapingsprosjektet, dreide bort fra kulturminnevern med et sterkere fokus på verdiskaping, dokumentasjon, kunnskapsutvikling og forvaltning snarere enn kulturminnevern (Haukeland 2010).

Miljøregnskap og samfunnsøkonomi

Ut fra forutsetningene som ble lagt for transformasjon av Hammerdalens kjerneområde ble det aldri vurdert som aktuelt med omfattende riving for å bygge nytt. Det foreligger derfor ingen miljøregnskap knyttet til hva omfanget av riving, avhending av masse, transport med mer ville ha medført. Byggene som er revet langs fjorden for å gi plass til Farris Bad, kulturhuset, kjøpesenter og kontorlokalene i Sanden 2 utgjorde nyere deler av TFs virksomhet og var med unntak av Wallboardfabrikken i liten grad gjenstand for bevaringsdiskusjon. Det som er revet på selve verksområdet er enklere skur i tre på jernverkstomta samt det platekledde tilbygget til Mølla (Bulken) fra 1990. Vedlagrene på Øvre Verksgård, som også er enkle treskur og er holdt utenfor verneplanen, er det gitt rivetillatelse for.

Murbebyggelsen fra jernverket og trelastindustrien er i all hovedsak bevart med utgangspunkt i den kulturhistoriske og bygningsmessige verdien de representerer. Ved tilpasning til kontorlokaler i Mekken ble løsningene knyttet til vindusisolering og ventilasjon isolert sett dyrere enn hvordan man teknisk ville løst dette i et nybygg (ifølge PV arkitekter), men i det regnskapet inngår ikke kostnadene knyttet til riving og nybygg for øvrig. I Sliperiet ble det valgt å ikke etterisolere innvendig, men bygget er delvis inndelt i mindre rom for å ivareta bruksbehov og ventelig også inn klima.

I forbindelse med rehabilitering av Mølla fikk Fritzøe Eiendom i 2008 et anbud på kr 150 mill. for oppgradering til "dagens byggestandard" (jmfør tidligere markedssjef i Fritzøe Eiendom). Eksakt innhold og omfang av denne rehabiliteringen er ikke kjent, men med utgangspunkt i denne kalkylen ble Mølla liggende på vent inntil Studentsamskipnaden kom på banen og etablerte studentboliger i Mølla med bevilgningen på 10,6 mill fra Kunnskapsdepartementet og Justisdepartementet i 2010. Nordre og søndre del av Mølla gjenstår fortsatt å rehabiliteres.

Av byggene som er revet etter 2006 er Wallboardfabrikken og søndre del av Mølla (Bulken) de største og ble revet henholdsvis for å gi plass til ny bebyggelse på Sanden og for å rendyrke murkonstruksjonen/murfasaden på Mølla. Riveregnskapet bestemmes av blant annet tiden det tar å rive, avhending av masser og behandling av eventuell forurensing/miljøgifter og transport, men også av hvorvidt noe av rivematerialet kan gjenbrukes eller har kommersiell verdi som salgsvare (maskiner, kobber, skrapjern med mer). Til totalvurderingen legges også kostnadene ved en eventuell rehabilitering samt bruksverdien i form av aktuell bruk og mulige leieinntekter ved gjenbruk kontra nye lokaler.

Ved gjenbruk av bygninger vil masseregnskapet uavhengig av kostnadsvurderinger komme ut med et resultat som reduserer behovet for produksjon av nye materialer. Rivingen som er gjort i Hammerdalen er i så måte begrenset og har medført lite overskuddsmasse/avfall. Nye materialer er i stor grad knyttet til utskifting av vinduer, inventar/innredning, vedlikehold og tekniske anlegg. Et nytt inngangsparti er bygget på Sliperiets fasade mot sør-øst.

Bygningsvern og bygningskrav

Gjenbruk av eldre bebyggelse medfører gjerne at nye funksjoner med andre behov skal inn i lokaler som er tegnet og bygget for andre formål. I tillegg kan byggetekniske krav til blant annet energi, lysforhold, støy og universell utforming medføre behov for justeringer i møtet mellom eksisterende bygg og ny bruk. Disse møtene kan utløse kreative løsninger som bidrar til formmessig og teknisk innovasjon, men kan også medføre kulturminnefaglige konflikter og ha økonomiske konsekvenser knyttet til spesialtilpassede løsninger som gir merkostnad for utbygger.

Bevaringsønsker og byggetekniske krav er ikke nødvendigvis sammenfallende. Når det gjelder gjenbruk av industribygg er gjerne energikravene en utfordring i møtet med vernebestemmelser. Mange industribygg har store åpne arealer med begrenset isolasjon i vegger og tak siden virksomheten i byggene gjerne produserte overskuddsvarme som gjorde dette unødvendig eller også uheldig. Etterisolering og utskifting av vinduer kan medføre endringer som forringer bygningenes autenticitet og formmessige kvaliteter, men i mange tilfeller er det i like stor grad et prisspørsmål som at det tekniske og kulturminnefaglige ikke kan møtes.

I det mekaniske verkstedet i Hammerdalen ble de originale vindusrammene (de buede vinduene) i all hovedsak beholdt, men med nye isolerglass i rammene. I tillegg ble det satt inn noen nye vinduer samt at kjøreportene ble byttet ut med vindusflater. De åpne og luftige lokalene er omgjort til attraktive og, ut fra kriterier som romløsning og design, tidsmessige kontorlokaler selv om både energiløsninger og plassutnyttelse ikke er optimalisert. Veggene er etterisolert innvendig med 10cm mineralull, men det har likevel lyktes å ivareta og synliggjøre konstruksjon og flere bygningsdetaljer som gjør industripreget nærværende. Bygget er for øvrig endret flere ganger fra opprinnelig oppføring som valseverk i 1851 blant annet med takoppløftet med den langsgående vindusrekken ved ombygging til mekanisk verksted i 1951. Ombyggingen til kontorer ble tegnet av PV arkitekter, som selv har kontor i bygget, og var på mange måter TFs pilotprosjekt for transformasjon av Hammerdalen. Prosjektet ble nominert til Larvik kommunes bevaringspris i 2007.



Figur 17 Mekanisk verksted - Mekken - etter rehabilitering og ombygging til kontorer (PV arkitekter (innvendig)/NIKU 2007)

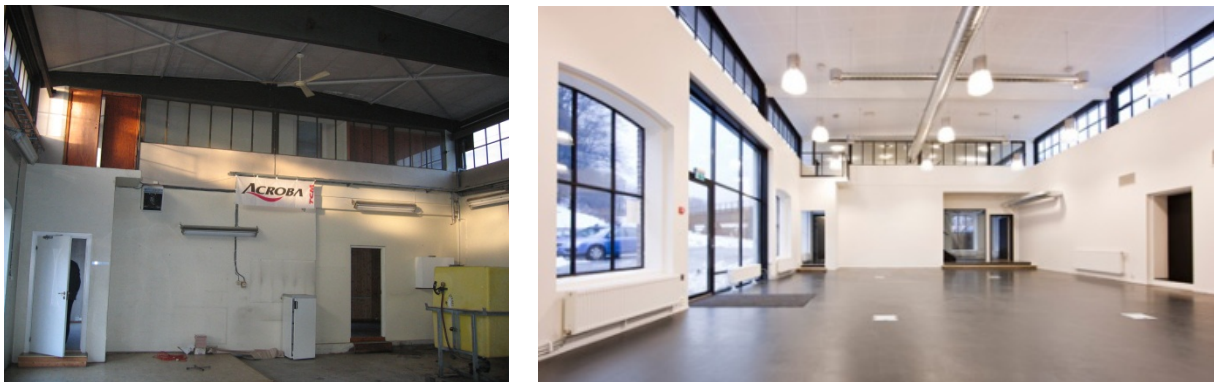
I Plateverkstedet fra 1851 er også vindusformer opprettholdt ved rehabiliteringen i 2007/2008, men selve ombyggingen ble gjort med strammere budsjettammer og lavere arkitekthonorar enn for Mekken med noen enklere løsninger innvendig som resultat. Etasjeinndeling og vindustilpassing

viste seg i tillegg å være en større utfordring når det gjaldt å finne gode romløsninger enn det som var tilfelle for Mekken (ifølge PV arkitekter). Det var dessuten ingen leietaker på plass ved rehabiliteringen som oppussingen ble tilrettelagt for. Det ble først utarbeidet et forslag til kontorer for Ementor tegnet av Metropolis Arkitektur & Design as, men ombyggingen ble senere ferdig tegnet av PV arkitekter basert på dette forprosjektet. PV arkitekter har for øvrig også vært involvert både i Mølla og Sliperiet underveis.



Figur 18 Inngangsparti fra Plateverkstedet før (NIKU 2007) og etter ombygging (Fritzøe Eiendom)

Mellombygget samt takoppløft med overlys ble oppført ved ombygging fra opprinnelig jernstøperi og smie i 1951, og bygget er delvis inndelt i gallerier som er bevart som kontorlokaler i to etasjer. Kjøreporten er også her byttet ut med glassfelt/inngangsparti.



Figur 19 Galleri i Plateverkstedets nordre del før (NIKU 2007) og etter rehabilitering (Fritzøe eiendom)

En større utfordring har vist seg å være gjenbruk av magasinet oppført i 1874 som utgjør den sørligste delen av murkonstruksjonen av Mølla. Her er etasjehøyden lav i hele bygget (1,5 meter) og i de tre øverste etasjene med langsgående kraftige bjelker og stolper i tre rekker. Vindusfasadene gjenspeiler denne etasjehøyden samtidig som fasaden ønskes uendret ut fra kulturminnefaglige vurderinger.



Figur 20 Deler av innvendig konstruksjon i magasinet/mellagret (NIKU 2010)

Innvendig konstruksjon er overdimensjonert i forhold til hva som antas å være aktuell ny bruk av bygget og kan endres, men foreløpig har det ikke lyktes Fritzøe Eiendom å etablere ny og regningssvarende bruk av dette bygget som kan utløse rehabilitering i tråd med verneønskene (se også Hvinden-Haug 2010).



Figur 21 Mølla før riving av det platekleddet bygget lengst sør (Bulken) og ombygging av midtdelen til studenthybler (Fritzøe Eiendom)

Hammerdalen som byutviklingsfaktor - sosiale ringvirkninger

Hammerdalen har siden 1856 vært et inngjerdet industriområde avstengt mot områdene rundt og som sådan også en barriere mellom boligområdene på Langestrand og bysentrum. Det inngjerdete industriområdet kan i tillegg til å være en fysisk barriere ha forsterket forholdet mellom industrieier og arbeidere og bidratt til å opprettholde byens sosiale strukturer som ble nedfelt med etableringen av Larvik som grevskap under Gyldenløve og som industrisentrum på 1700-tallet også i nyere tid. Med nedleggelse av industrien og åpning av området blir Treschow-Fritzøe i større grad enn tidligere en grunneier av sentralt beliggende byutviklingsareal med både muligheter og forpliktelser knyttet til hvordan området videreutvikles som en del av Larvik by.

Tilgjengeligheten til området fra bysentrum er fortsatt begrenset på grunn av jernbanen som går langs Hammerdalens nordside og delvis av elva og veien som stedvis er vanskelig å krysse til fots. Langestrandsiden og Hammerdalen henger i større grad sammen som en integrert bydel der også kjøpesenter, hotell, kulturhus og bystrand utgjør en del av området.

I utviklingen fra industriområde til et attraktivt urbant område ble det i 2007 utarbeidet utkast fra landskapsarkitekt Skalleberg til opparbeidelse av uteområdene under tittelen Grønn sone. Dette

utkastet representerer, som tittelen indikerer, Hammerdalens overgang fra å være «brownfield» til å bli mer park i tråd med rådende ideer om gode byrom. I utkastet introduseres grøntarealer på tidligere grusbelagte plasser, vegetasjon som kantmarkering av veiareal samt tregulv som del av utearealet og mulighet for økt tilgjengelighet langs elva. Grunneier Mille Marie Treschow hadde tidlig i utviklingsfasen gitt uttrykk for at det ikke var ønskelig med rustne industrilevninger i området (ref Fritzøe Eiendom) og overgangen til et mer pyntelig preg var ventelig i tråd med grunneiers ønske i denne fasen. Underveis i prosessen og i diskusjon mellom blant annet grunneier og Larvik kommune i faglig samråd med NIKU ble noe av denne opparbeidelsen moderert for i større grad å vektlegge industrihistorien og å la et mer industrielt uttrykk være utgangspunkt for opparbeidelsen. Fritzøe eiendom uttrykte selv i møter at denne type diskusjoner var en læringsprosess som ble verdsatt i utviklingsfasen. Uteområdet på Nedre Verksgård er delvis anlagt i tråd med dette forslaget med storgatestein, opparbeidet plen og granittrapper ned mot porten og materialforvaltningen/Larvik Museum, mens resten av uteområdene foreløpig er mindre opparbeidet og grønt enn det som ble indikert i dette utkastet. Gategulvet mellom Mekanisk verksted og Plateverkstedet er som tidligere nevnt betonglagt, noe som både bidrar til et slik industrielt uttrykk samt at det synliggjør og styrker gaten som historisk struktur. Byrommet mellom Sliperiet og Mølla utgjør både en sentral industristruktur og et viktig utviklingspotensial som foreløpig ikke har funnet sin endelige form.



Figur 22 Grønn Sone (TF/Skalleberg 2007)

Selv om de fleste bygningene på industriområdet er tatt i bruk har det kommersielle Larvik først og fremst utviklet seg langs sjøfronten og i deler av bysentrum. Aktivitetene som har inntatt Hammerdalen tilsier like fullt at området har blitt et aktivum i byen der blant annet kulturscene, studio Nille og Larvik museum representerer kulturvirksomhet som betjener hele byen samt at kontorlokaler og studentboliger har bidratt til å aktivere området.

Høgskolen i Vestfold (HIVE) har vært engasjert i bruken av området siden etableringen av Studiested Larvik og var gjennom sin rolle i verdiskapingsprosjektet spesielt opptatt av forholdet mellom kunst, kultur og næring. HIVE har som mandat å bidra i samfunnsutviklingen i regionen med kompetanse og kunnskapsutvikling og etablerte i denne fasen studietilbud og forskningsprogrammer knyttet til hvordan næring, kultur og kompetanseformidling kunne møtes i den videre utviklingen av Hammerdalen. Med Studentskipnadens etablering av studentboliger i Mølla i 2010 ble Hammerdalen ytterligere aktivert som en del Studiested Larvik og som en aktiv del av Larvik by.

I regi av Link Larvik, som er kommunens næringsorgan, er deler av området også brukt som arena for større arrangementer som byutviklingskonferansen Citisense i 2008 (med telt på Saggården) som samlet ca 1000 deltakere som et ledd i å aktivere og videreutvikle både området, byen og regionen. Link Larvik er organisert som et aksjeselskap med kommunen, LO Larvik og Larvik Næringsforening som eiere, og har etter industrinedleggelsen vært engasjert i hvordan Hammerdalen kan bli en arena for nyskapende næringsutvikling. Link Larvik har som hovedmål å skape og bevare arbeidsplasser i Larvik og har vært pådrivere for at ny virksomhet i Hammerdalen, gjerne med utgangspunkt i kulturbaserte og kreative næringer, også kan være en motor for videre byutvikling i Larvik.

Økonomi og finansiering

Treschow-Fritzøes eierskap i Hammerdalen har muliggjort en langsiktig realisering av Hammerdalen som eiendomsverdi. Når området skulle utvikles valgte TF å sette eiendomsverdien til null slik at Fritzøe Eiendom kunne drive prosjektutvikling med et positivt driftsresultat.

Utover TFs investeringer i området har Norsk Kulturminnefond bevilget 2 mill til rehabilitering av fasaden på pakkeriet på Mølla. Som utløsende faktor for ny bruk av Mølla bevilget Justisdepartementet og Kunnskapsdepartementet i 2010 10,6 mill til etablering av studentboliger som dekket anslagsvis 1/3 av forventet prosjektkostnad. Resten av finansieringen sto Studentsamskipnaden i Vestfold for.

Høgskolen i Vestfold har hatt prosjektledelsen og i finansiering av i verdiskapingsprosjektet har TF stått for 5,1 mill, mens Riksantikvaren har tilført 4 mill, HIVE 2,5 mill, Larvik kommune 550 000 og Vestfold fylkeskommune 1,5 mill. Prosjektet har blant annet bidratt til tre doktorgradsstipend ved Høgskolen og andre forskningsprosjekter.

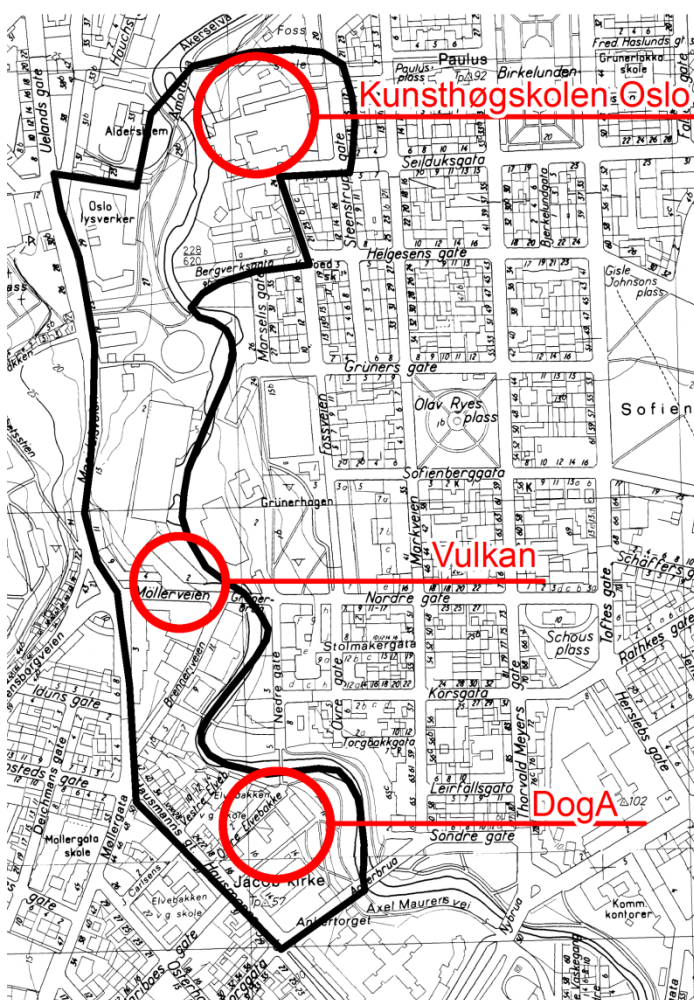
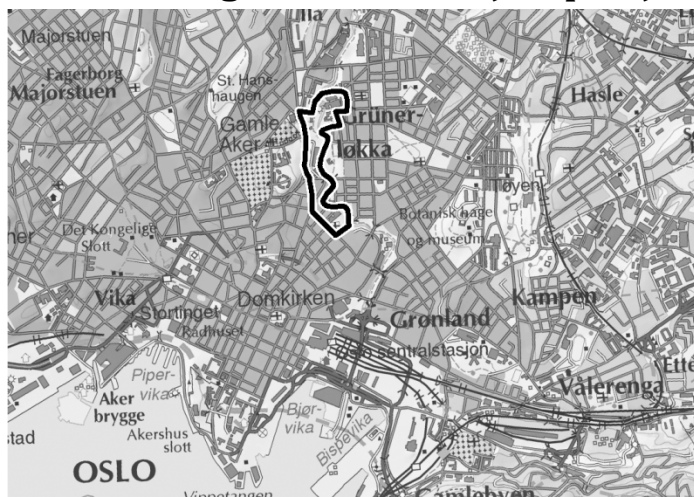
I samtale med Fritzøe Eiendom (februar 2012) uttrykte administrerende direktør at kulturminnene i Hammerdalen ut fra en økonomisk vurdering var en heftelse. Dette ble eksemplifisert ved at om de hadde fått rive bebyggelsen i Hammerdalen og bygge nytt ville nye lokaler i området kunne leies ut for en høyere pris enn det de kunne få i eksisterende bygningsmasse på grunn av utidsmessige lokaler. Fritzøe mente imidlertid at den særpregete og historiske verdien som er knyttet til Hammerdalen for enkelte leietakere ville oppfattes som et pluss og dermed kunne medføre en noe større attraktivitet for området, men hadde likevel en oppfatning av at betalingsviljen for denne

attraktiviteten var liten¹³. Leien for kontorlokaler i Larvik ligger anslagsvis mellom 800,- og 1500,- pr m², og kontorlokalene i Hammerdalen ligger i nedre sjikt av dette. De nybygde lokalene mot fjorden, der Fritzøe Eiendom selv har kontorer, ligger i det øvre sjikt.

For Hammerdalens del er situasjonen spesiell ved at Treschow Fritzøe både er grunneier og gjennom underselskapet Fritzøe Eiendom er utvikler av området. Nullstilling av eiendomsverdien bidro på kort sikt til at kulturminneverdiene ble mindre utsatt for press og dermed i større grad ble gjenstand for en kreativ vurdering fra utviklers side i retning av hva de ulike bygningene kunne brukes til. Det har på den måten lyktes å etablere ny bruk i de fleste av byggene i Hammerdalen, men foreløpig med en investeringskostnad som det gjenstår å se også den økonomiske gevinsten av.

¹³ Betegnelsen willing-to-pay brukes gjerne som en kvalitativ beregningsmåte for verdisetning av kvaliteter som ikke er direkte omsettelige i et marked

6 Tre utvalgte transformasjonsprosjekter langs Akerselva i Oslo



Figur 23 Hausmannsgate 16 med DogA, Vulkan-området med Dansens Hus og Fossvn. 20-24, Kunsthøgskolen

I dette kapitlet vil vi ta for oss tre ulike transformasjonsprosjekter langs Akerselva i Oslo: Hausmannsgate 16, Vulkan-området og Fossveien 20-24 (Seilduksfabrikken). Områdene vil bli sett på hver for seg og hovedfokus vil være på de samlede plangrep og utbyggingsstrategier. Analysen vil i tillegg bli supplert med enkelte dybdestudier av løsninger som er valgt med hensyn til tilpassing av eksisterende bebyggelse til konkrete funksjoner.

De tre prosjektene som er valgt ut for å belyse hvordan og med hvilke konsekvenser forskjellige transformasjonstyper og strategier er gjennomført i Oslo, har flere fellestrekk. Alle tre er plassert langs den nedre del av Akerselva i det lange grønne parkbeltet som går under betegnelsen Akerselva Miljøpark. Det dreier seg om bygninger og anlegg som tidligere har vært brukt til industriell produksjon og som i de senere årene har blitt ombygget for å huse kulturelle formål av forskjellig karakter; Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO) som er innrettet i bygninger som tidligere har huset Christiania Seildugsfabrik, Dansens Hus som er innrettet i en del av Vulkans mekaniske verksted og DogA Norsk Design- og arkitektursenter som holder til i Hausmannsgate 16 som tidligere har fungert som transformatorstasjon.

Felles for disse transformasjonsprosjektene er at hele bygningskompleksene (Fossveien 20-24 og Hausmannsgate 16) og deler av Vulkan (deler av bygningen som i dag huser Dansens Hus) er regulert til bevaring. I tillegg er de alle geografisk og planmessig lokalisert innenfor Akerselva Miljøpark. De tre prosjektene er imidlertid initiert og gjennomført over et lengre tidsrom i etterkant av opprettelsen av Akerselva Miljøpark med vedtatt kommunedelplan, hvilket også gir et interessant analytisk utgangspunkt med tanke på å høste erfaringer med denne type planinstrument sett i lys av skiftende politiske føringer og kulturminnefaglige vurderinger.

6.1 Akerselva

6.1.1 Kort historisk tilbakeblikk

Akerselva er ca. 8 km lang og har på denne strekningen et fall på 150 meter. På strekningen fra bymarka og Maridalsvannet til Bjørvika, hvor den munner ut i fjorden, har elva en rekke naturlige og konstruerte fosser og vannfall. Kraften fra vannmassene har vært en viktig historisk kraftkilde, og langs elva finnes derfor en rekke enkeltbygninger og miljøer som vitner om norsk arbeider- og industrihistorie gjennom flere århundrer. Men området langs elva er foruten å være et produkt av industri tiden også et produkt av en rekke naturgitte forhold. Elva har gjennom tusenvis av år slipt seg ned i og formet landskapet. Området mellom de tre utvalgte nedslagspunkter for vår analyse er en slik tydelig skålfomasjon, skapt av fossen. Elvas 20 naturlige og menneskeskapt fosser er grunnlaget for industrilokaliseringen langs elva. Næringsvirksomhet har vært drevet langs Akerselva siden 1200-tallet med møller, kverner og sagbruk, men først rundt 1840 begynner den store industriutbyggingen langs elva som danner grunnlaget for Oslos sterke byvekst i denne perioden. Utviklingen langs Akerselva fra 1840-årene la grunnlaget for en ny tid i hovedstaden og resten av landet. Fossene ble tidlig brukt til drift av sager og møller, men først fra 1840 til drift av vantturbinanlegg i forbindelse med større industriutbygging. De 24 sagbrukene langs elva forsvant, og i 1856 lå det 46 fabrikker med en variert produksjon ved Akerselva (blant annet sju tekstilfabrikker, tre bomullsveverier, to mekaniske verksteder). Elva var den viktigste lokaliseringsfaktoren for industrien frem til 1887 da elektrisiteten etter hvert fikk innpass. Utover på 1900-tallet vokste industrien utover de rammene for kraftforsyning elva kunne tilby, men industriaktiviteten langs Akerselva forble omfattende til utpå 1960-tallet. De fysiske sporene etter tidligere tiders industri langs Akerselva er mange, både i form av bygninger, broer og rester av ulike tekniske innretninger og murer i elva, men her finnes også arbeiderboliger i form av mindre trebygninger og murgårder.

6.1.2 Akerselva Miljøpark

Industrien langs Akerselva hadde også negative sider, ikke minst knyttet til forurensing og utslipp fra flere av virksomhetene i området, og allerede på 1800-tallet ble tanken om å rehabilitere den forurensede elva og anlegge parker langs bredden lansert. I 1915 ble de første kommunale planer lagt om å gjenvinne Akerselva som en grønn lunge gjennom byen – ”fra rynke til smil i byens ansikt” – men planene viste seg vanskelig å gjennomføre, blant annet på grunn av kompliserte eiendomsforhold. Arbeidet med å omdanne det postindustrielle landskap langs Akerselva ble gjenopptatt tidlig på 80-tallet, blant annet av lokale lag/foreninger. Samtidig skjedde det store strukturendringer i norsk industri. Epoken med tradisjonell industriproduksjon langs Akerselva nærmet seg slutten. Høsten 1986 tok daværende miljøvernminister Sissel Rønbeck initiativ til et omfattende handlingsprogram for området langs Akerselva. Akerselva Miljøpark ble opprettet i 1990 som et samarbeid mellom miljømyndighetene, miljøorganisasjonene og bedriftene langs Akerselva. Hensikten var å bygge ut og utvikle det grønne parkbeltet langs Akerselvas bredder, så det skulle utgjøre et sammenhengende og lett tilgjengelig parkstrøk; å forbedre vannmiljøet i elva og å bevare de kulturhistoriske elementer og bevaringsverdige industrimiljøene. Prosjektet sprang ut av lokale idéer og ble finansiert med bidrag fra private aktører, samt statlig oppfølging fra miljø- og kulturminnemyndighetene.

Som et ledd i arbeidet, ble det utarbeidet en kommunedelplan for området. I planen, som ble vedtatt 28.11.1990, defineres området samlet også som et viktig nasjonalt industrihistorisk kulturmiljø. Kommunedelplanen delte planområdet inn i 7 delområder, og viktige bygninger og anlegg knyttet til bredden i elvas historie ble kartlagt og vurdert i Byantikvarens regi. 31 områder eller enkeltbygninger ble båndlagt med formål om å regulere dem til spesialområde bevaring. Bygninger og anlegg knyttet til industrivirksomheten, både produksjon og tilhørende infrastruktur samt boliger, utgjør hovedvekten av det som ble båndlagt og senere regulert til bevaring. Flere av de utvalgte anleggenes funksjon som attraktive vegger mot elverommet ble også vektlagt.

6.1.3 Akerselva i dag

Industrien langs Akerselva er i løpet av de siste 20 årene erstattet av andre virksomheter - som bare i Nydalen utgjør 18000 arbeids- og studieplasser og over 180 bedrifter. Det er i dag flere arbeidsplasser og boliger langs Akerselva enn noen gang tidligere i Oslos historie. En stor del av bygningene langs elva som tidligere huset industriell produksjon av forskjellig art, er i dag innrettet til nye kulturelle og kommersielle formål. I tillegg til miljøopprustingen av Akerselva har store deler av de elvenære områdene blitt lokaliseringsområde for kulturinstitusjoner og kreative næringer og dermed blitt foregangseksempel på hvordan de kreative næringene utgjør drivkreftene i dagens byutvikling. Kunstnere og kunsthåndverkere flyttet inn i Mustads fabrikkbygninger på Frysja i 1970, men først da Myrens verksted (nedlagt 1988) ble inntatt av kunstnere og mediebedrifter rundt 1990 skjøt utviklingen fart. De fleste av denne type etableringer tidlig i 90-årene var begrunnet med at det var billige lokaler som kunne leies av studenter og kunstnere, samtidig som det var kort avstand til sentrum. Siden da har stadig flere områder langs Akerselva blitt utviklet som del av en 4K-region med den fremtidsrettede formelen for konkurransekraftig utvikling: Kompetanse, kreativitet, kultur og kommunikasjon eller det som hos Richard Florida senere er utviklet til de tre T-er Teknologi, Talent og Toleranse (Florida 2002). Akerselva Miljøpark har vært en viktig drivkraft for utviklingen langs elva, og har lagt en overordnet ramme for en bærekraftig utvikling. Målsettingene for prosjektet ble endret underveis fra å være et tiltaksrettet prosjekt til å bli en mer kompleks utprøving av nye metoder for forvaltning av områder med sammensatte verneinteresser. Samtidig ble den fysiske

planleggingen som ble utført, et robust rammeverk for det relativt utilsiktede resultatet i området. Store deler var tenkt utviklet til tradisjonell industri, men fremstår i dag som ett av Norges viktigste og dynamiske miljøer for nyskaping i form av geografisk avgrensede klynger av virksomheter og foretak innenfor kultur, forskning og utdanning, nye teknologibedrifter, kunst, design og arkitektur (Miljøverndepartementet 2007).

En rekke utdanningsinstitusjoner, som BI, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo og Kunsthøgskolen i Oslo, er i dag lokalisert langs elva. I tillegg er det i de senere år oppført en rekke nye boligkomplekser langs Akerselva, delvis lokalisert i tidligere (industri)bygg (for eksempel Lilleborg fabrikker), men også en vesentlig mengde nybygg (for eksempel i Nydalen/Sandaker, Bjølsen/Badebakken og Vulkan). Lokaliseringen av høgskolene kan også ses som del av strategien for utjevning av levekår (jf St.meld. nr. 14 1994-1995 og Oslo kommunes handlingsprogram for indre øst 1996) der opprusting av bydelene i indre øst skal gjøres med fokus på fysisk miljø, sosial aktivitet, økonomi og arbeidsplasser. Blant forbedringene i fysisk miljø er det å ivareta kulturminner og verdifulle byhistoriske miljøer ett av satsingsområdene.

I stortingsmelding nr. 16 (2004-2005) om kulturminnepolitikken har området blitt beskrevet på følgende måte (Boks 6.11): «Akerselva Miljøpark har vært en drivkraft for den positive utviklingen i området. Prosjektet er et godt eksempel på at bevaring og nyskaping kan foregå side om side og utfylle hverandre. I dag blomstrer vekstnæringer og kulturliv langs elva, og det er også blitt et populært boområde med boliger både i nybygg og i omskapt fabrikk- og næringsbygg... Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier og fiskemuligheter, utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for Oslos befolkning. (..) Den vellykkete omformingsprosessen langs Akerselva er resultat av et positivt samspill mellom offentlig planlegging og miljømessig oppgradering på den ene siden, og endringer i næringsstruktur og næringsutvikling på den andre. Offentlige og private aktører har over tid virket sammen på en slik måte at områdets potensial er realisert til glede for både næringsliv og byens innbyggere».

6.2 Hausmannsgate 16, inklusiv Norsk Design- og Arkitektursenter DogA

6.2.1 Kort historisk tilbakeblikk

Hausmannsgate 16 ligger sentralt i Oslo øst og grenser mot Østre Elvebakke, parkområdet og Akerselva i nordøst og Jakob kirke i sydøst. Komplekset er plassert i et svakt skrånende terreng fra Hausmannsgate ned mot Akerselva. Bebyggelsen består av flere sammenbygde teglsteinsbygninger i 2-5 etasjer som ble bygget som transformatorstasjoner (Ankertorget transformatorstasjon) og administrasjonslokaler for Oslo Lysverker, og er oppført i perioden fra 1898 til 1948. Komplekset er i løpet av sin levetid blitt om- og tilbygget flere ganger: i 1898, 1917 og 1948 – og senest i 2005. Da bygget ble planlagt og tegnet på slutten av 1800-tallet, ble det tegnet et bygg der eksteriøret, i rød tegl, bevisst harmonerte med Jakob kirke (Byantikvaren 1987). Den delen av komplekset som i dag huser DogA Norsk Design og Arkitektursenter, består av to tidligere industribygninger: Maskinsalen, reist i 1899-1900 og 1912– 1913, tegnet i klassisk stil med industrivinduer i stål, og Understasjonen fra 1948 som er tegnet i funksjonalistisk stil med murverk i mønster.

6.2.2 Utgangspunkt for transformasjonen

Oslo Energi holdt til i bygningen frem til midten av 1990-tallet, og komplekset ble solgt til et privat eiendomsselskap i 1999. I 2001 ble eiendommen solgt til Aspelin Ramm AS. Allerede mens Oslo Energi fremdeles var eier av bygningskomplekset, startet diskusjonene omkring ny bruk av bygningene. Da diskusjonene omkring den videre skjebnen for trafostasjonen i Hausmannsgate 16 startet, sto bygget oppført på Byantikvarens Gul liste over bevaringsverdige bygninger, men var ikke underlagt formelt vern (se Kartvedt 2005).

Naboeiendommen med Jakob kirke ble i 1985 fredet etter kulturminneloven, etter at biskop Aarflot tok til orde for å rive bygningen som følge av manglende bruk og store vedlikeholdskostnader. Befolkningstallet i denne delen av Oslo var sunket dramatisk i årene før, og kirken hadde ikke lengre en egen menighet av lokale besøkere. Fra slutten av 1980-tallet til tidlig på 2000-tallet ble området omkring Jakob kirke og Hausmannsgate 16 regnet som et utrygt område i en forfallen del av Oslo, med store sosiale og miljømessige utfordringer. Gjennom samarbeidet mellom Oslo kommune og staten v/ Miljøverndepartementet, kalt Handlingsprogram Oslo indre øst, fra slutten av 1990-tallet, ble det bevilget midler til istandsetting av kirken, og den er senere utviklet til å bli en viktig alternativ kulturscene og kulturinstitusjon i Oslo. Også nord for Hausmannsgate 16 har det skjedd viktige endringer, ved at Elvebakken videregående skole har utvidet med nybygg i Vestre Elvebakke 1 og 3. Skolen har i dag mer enn 1 300 elever og er en av de mest populære videregående skolene i Oslo (www.utdanningsetaten.oslo.kommune.no). Sammen med Kulturkirken Jakob har dette lagt til rette for en åpning av området omkring Akerselvas nedre del for større deler av Oslos befolkning.

Hausmannsgate 16 i dag

Hausmannsgate 16 er dag omgjort til boliger, utstillingslokaler, skole, restaurant og kontorer. Ombygging og rehabilitering av bygningene ble utført i perioden 2003–2005. Det bebygde arealet utgjør i dag 9000 m², grunnen er 5000 m². Bygningen ble regulert til bevaring samtidig med at den ble ombygd.



Figur 24 Tilbygg med leiligheter, og atkomst til terrasser via eksisterende sjakter, sett ovenfra og fra Ankerbrua ¹⁴.

I bygningen nærmest Hausmannsgate er det innredet kontorlokaler, i den midtre og eldste delen finnes utstillingslokaler. Mot Østre Elvebakke er det etablert undervisningslokaler og mot Akerselva en blanding av lokaler for DogA, restaurant og boliger. DogA er tegnet av Jensen & Skodvin Arkitektkontor, mens øvrige deler av Hausmannsgate 16 (kontorer, næringslokaler og leiligheter) er tegnet av A38 arkitekter (senere fusjonert med Marlow arkitekter til Marlow Ramfelt A38 arkitektur

¹⁴ Se <http://marlow.ramfelt.no/prosjekter>

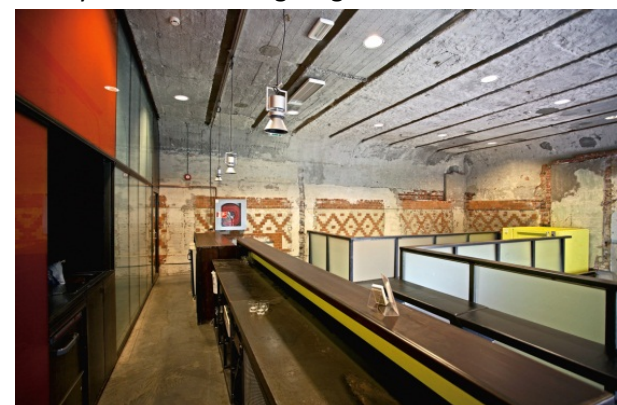
og design as). Generelt er her de nye funksjoner søkt tilpasset eksisterende åpninger i fasadene, men det har også vært nødvendig å lage nye vindusåpninger og franske balkonger for å gi tilstrekkelig med dagslys til de ulike funksjonene. Ifølge arkitektene var det «.. en klar målsetting at alle arkitektoniske hovedgrep skulle synliggjøre samspillet mellom eksisterende arkitektur og de nye tiltakene - både påbygg, tilbygg og nye åpninger skulle kunne leses tydelig»¹⁵. Den tidligere understasjonen, som ligger nærmest elva, har fått et tilbygg i to etasjer på toppen, som rommer leiligheter av ulik størrelse. Enkelte av leilighetene går over to plan, og i noen av dem er sjaktene fra den opprinnelige transformatorstasjonen tatt i bruk som interne trapper mellom leilighetene og tilhørende privat tak-



Figur 25 Atriumet med tilgang til leilighetene¹⁶



Figur 26 Eksteriøret på DogA, der nye tilføyelser er tydelig atskilt i formspråk og materialvalg.



Figur 27 Parti fra et av utstillingsrommene i DogA, som viser eksponeringen av flere tidligere vegginteriører.

terrasse (se fig 24). Et tydelig grep som er gjort for å tilpasse bygningen til nye funksjoner og for å få nok dagslys inn i leilighetene, har vært å dele bygningskroppen i dette bygget i to, mot Østre Elvebakke, slik at det formes et atrium med balkongadkomst (se fig 25). Når det gjelder selve ombyggingen og innredningen av den tidligere understasjonen til å huse DogA, er oppgaven med å tilpasse bygningen til ny bruk løst slik at endringer av den eksisterende bygningsmassen markant skiller seg i formspråk og materialvalg fra de tidligere tiders formspråk og materialvalg (se fig 26). Interiørmessig har arkitektene avdekket opprinnelige og tidligere utforminger av lokalene, og valgt å eksponere dekorative elementer fra bygningen og avdekke konstruktive prinsipper (se fig 27). I tillegg til å huse kontorer for DogA, er det også innredet en hall på om lag 500 m², med opptil 12 meter takhøyde som utstillings- og konferanselokaler.

¹⁵ Rune Ramfelt: Hausmannsgate 16. Fra transformator til et spennende byutviklingsprosjekt. I Arkitektnytt: <http://www.arkitektur.no/?nid=216801>

¹⁶ Se <http://marlow.ramfelt.no/prosjekter>

Også omgivelsene omkring bygningene i Hausmannsgate 16, ble oppgradert i tilknytning til transformasjonen av bygningene, blant annet er rekreasjonsområdene langs elva oppgradert. Av andre tiltak som er gjort, er blant annet trimming og foredling av parken og kastanjetrærne, samt opprusting av fortau og gatedekket. For eksempel er den gamle brosteinen satt på nytt i bakgårdene. Landskapsarkitekt har vært IN'BY. Det er senere (2012) også etablert en uteservering ned mot elva i tilknytning til DogA, tegnet av Bjørbekk og Lindheim (se fig 28). Uteserveringen knytter seg til den offentlige turveien som går gjennom området.



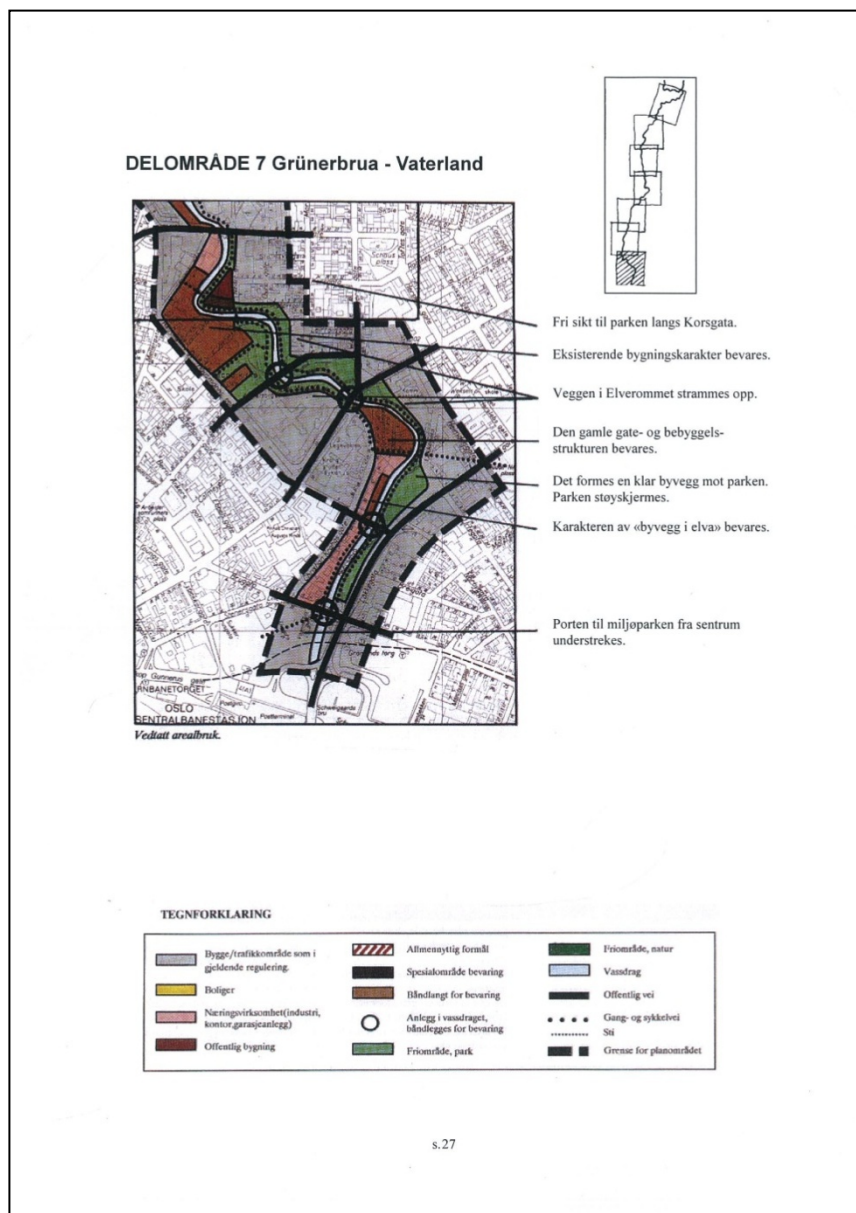
Figur 28 Uteserveringen langs Akerselva, med turveien som passerer gjennom dette anleggets to deler.

6.2.3 Planmessige føringer og premisser for utvikling Kommunale føringer – Kommunedelplan Akerselva Miljøpark

I Byantikvarens prosjektrapport/-vurdering av området Hausmannsgate/Brenneriveien, Østre og Vestre Elvebakke (Byantikvaren 1987), som lå til grunn for Akerselva Miljøpark og kommunedelplanen, er mangfoldet av bygg og virksomheter trukket frem som kjernen i området kvaliteter: «Områdets verdi ligger i de ulike virksomheter som har vært og fremdeles eksisterer. Her er boliger, butikker, skole, kirker, industri og verksteder samlet i et levende lite bysamfunn. Dette mangfoldet medfører at det er mennesker som ferdes i området hele tiden. (...) Hausmannsgate er sterkt trafikkert, noe som gjør opphold langs gata lite egnet. Trekker en ned mot Akerselva, er området rolig og lite trafikkert og velegnet til opphold» (Byantikvaren 1987:369).

Når det gjelder selve Hausmannsgate 16 inneholder ikke rapporten noen egen vurdering av viktige verdier ved selve bygningskomplekset, men vektlegger i stedet eksteriøret og forholdet til Jakob kirke. Rapporten angir ingen spesielle anbefalinger om planmessig oppfølging i den kommende kommunedelplanen. Bygningen er likevel i etterkant oppført på Byantikvarens Gul liste. For utbygger har det derfor vært de overordnede føringene fra kommunedelplanen som har vært retningsgivende for utviklingen av området, i særdeleshet målet om at «Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva» (Oslo kommune 1990:4).

Som viktig føring for Delområde 7, er det vist til at bygningskarakteren i kvartalet Hausmannsgate/Brenneriveien, Østre og Vestre Elvebakke skal bevares (Oslo kommune 1990:27), se også kart, fig. 29. For øvrig båndlegger kommunedelplanen naboeiendommen Jakob kirke til regulering til spesialområde bevaring.



Figur 29 Utsnitt fra Kommunedelplan Akerselva Miljøpark, Delområde 7

Ny regulering av Hausmannsgate 16 – private initiativ og dialog med Byantikvaren

Det har vært mange planer for den nedlagte transformatorstasjonen i Hausmannsgate 16, før den ble innrettet til å kunne romme sine nåværende funksjoner, og flere aktører har vært involvert. Allerede mens Oslo Energi fremdeles var eier av bygningskomplekset, startet diskusjonene omkring ny bruk av bygningene. Oslo Energi engasjerte i 1995 firmaet A 38 arkitekter til å vurdere endret bruk av eiendommene. I 1999 solgte Oslo Energi bygningen til et privat utbygningsselskap bestående av de private eiendomsinvestorer Kristian A. Haug, Tor Eggesvik og Svend Otto Svendsen, og de nye eierne engasjerte A38 arkitekter til å omregulere kvartalet fra offentlig formål – industri, til byggeområde for

bolig, kontor, undervisning, kultur og bevertning. Flere ideer og initiativ til bruk av bygningene ble lansert og diskutert, og blant annet var det en stund aktuelt å samlokalisere Rikskonsertene, Riksteateret og Riksutstillingene i bygningene, samtidig som det på et tidspunkt også var aktuelt at Arkitektur- og Designhøgskolen i Oslo skulle flytte inn. Av andre initiativ bør nevnes Stiftelsen Transform som engasjerte seg sterkt i å sikre at deler av eiendommen skulle bli brukt til kulturformål, og som mottok prosjektstøtte fra Norsk kulturråd til oppstart av et utredningsarbeid for Akerselva-området innenfor design, kunst og ny teknologi (se også under omtalen av Vulkan). På dette tidspunkt ble A38 arkitekter engasjert for å utvikle et transformasjonsprogram for bygningene.

I 2001 ble Hausmannsgate 16 solgt til Aspelin Ramm Eiendom A/S. De nye eierne videreførte samarbeidet med A38 arkitekter om utvikling av eiendommen. På det tidspunktet var ideen om å etablere et Designens hus i Oslo lansert, og det ble nedsatt en styringsgruppe med representanter fra henholdsvis Norsk Form og Norsk Designråd for å konkretisere planene. I løpet av sommeren 2003 utarbeidet Norsk Form og Norsk Designråd en felles forretningsplan for et Designens hus, og med støtte fra henholdsvis Kulturdepartementet og Næringsdepartementet etablerte de sammen aksjeselskapet «Norsk Design- og Arkitektursenter» (DogA). Arkitektkontoret A38 fortsatte arbeidet med å innrette den tidligere transformatorstasjon til blant annet boliger og kontorer for Aspelin Ramm. Men ettersom Norsk Form og Norsk Designråd ønsket å engasjere andre arkitekter til å forestå konverteringen av den del av Hausmannsgate 16 som skulle romme deres lokaler, ble syv arkitektkontorer invitert til å presentere deres ideer for hvordan en slik ombygningsoppgave kunne gripes an. På bakgrunn av presentasjonene fra henholdsvis Askim/Lantto Arkitekter, CODE:arkitektur, Jensen & Skodvin Arkitektkontor, Kristin Jarmund Arkitekter, Reiulf Ramstad Arkitekter, Snøhetta og RISS interiørarkitekter, ble Jensen & Skodvin valgt til å løse den del av transformasjonsprosjektet som angikk Norsk Form og Norsk Designråds lokaler.

Arkitekt og utbygger inngikk tidlig et samarbeid med Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Som et ledd i den ordinære saksbehandlingen, uttalte Byantikvaren seg om ombyggingsprosjektet i flere ulike sammenhenger og i ulike faser av planarbeidet. I tillegg ble det avholdt flere møter mellom Byantikvaren, arkitekt og utbygger.

Ved gjennomgang av saksmappen hos Byantikvaren kan man se at det i løpet av prosjektperioden er avholdt en rekke møter mellom tiltakshaver, arkitekter og Byantikvarens saksbehandler(e), og at mange synspunkter og forslag til alternative løsninger er blitt utvekslet og drøftet mellom partene. I sakspapirene gir også Byantikvaren uttrykk for at de oppfatter prosessen som god, og uttaler blant annet: *«Byantikvaren har hatt en god dialog med arkitekten og utbygger gjennom hele prosjekteringsprosessen, og vi har gitt flere uttalelser underveis (...).»* (saksnr. 2000/742-26). Dette er synspunkter som støttes av våre informanter i dag.

I henhold til den endelige reguleringsplanen som ble vedtatt for området (19.06.2002), heter det i § 6 at alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse (brev fra 2001/saksnr. 2000/742-15). Her blir det presisert at «Generell rehabilitering og ombygning skal utføres på en slik måte at anleggets kvaliteter bevares. Nye inngrep bør begrenses, være sekundære og inneholdt løsninger med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningens historiske epoker skal kunne forbli lesbare i størst mulig grad». Slik sett kan det synes som om arkitektene og Byantikvaren har sammenfallende syn på valg av vernestrategi. Likevel har det vært uenigheter mellom Byantikvaren og arkitekt/utbygger om gjennomføring av deler av prosjektet, ikke minst med hensyn til eksteriør og

fasadeendringer. Vektleggingen av fasadene må kunne sies å være i tråd med de vurderingene som ble gjort i rapporten fra Akerselva Miljøpark i 1987.

Den sterkeste innvendingen fra Byantikvaren kom i 2001 i forbindelse med forhåndsuttalelsen Byantikvaren skulle gi til et revidert forslag om ombygging til bolig. Her uttalte de følgende: «Etter Byantikvarens vurdering representerer det forelagte boligprosjektet en massiv ombygging av de bevaringsverdige bygningene, med til dels store fasadeendringer. Prosjektet fremstår langt mer omfattende enn tidligere og må sies for lengst å ha passert tålegrensen for hva som kan anbefales for bygninger med såpass høy bevaringsverdi. Dette skyldes til dels den foreslåtte loftsutbyggingen i frontbygningen mot gaten (bygg A), som medfører en kraftig endring av det opprinnelige taklandskapet. Dels skyldes det også de samlede foreslåtte inngrep på trafo-stasjonen ned mot Akerselva (bygg C)»¹⁷. Samlet sett frarår Byantikvaren det foreliggende forslaget, og følger opp med å gi konkrete råd til alternative løsninger til dem som ble presentert av arkitektene. Videre viser Byantikvaren til at merknadene til fasadeendring må følges opp. Byantikvaren gjorde også oppmerksom på at de anså det for aktuelt å be om bygge- og deleforbud med sikte på å regulere eiendommen til bevaring, og at de anså deler av anlegget for å være i fredningsklasse.

Det kom også krav om bearbeidinger av foreliggende planer i forbindelse med søknad om bruksendring for Hausmannsgate 16 – bygg C i 2003. Byantikvaren kommenterte utkastet de ble forelagt slik: «De foreslåtte fasadeendringene er til dels meget omfattende og i overkant av hva som kan aksepteres på bebyggelse med såpass høy verneverdi. For at Byantikvaren skal kunne anbefale forslaget må fasadene bearbeides ytterligere, både for å kunne bevare en større andel av opprinnelige vinduer, og for å kunne oppnå et mer helhetlig uttrykk» (saksnr. 2000/742-26).

6.2.4 Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen

Hausmannsgate 16 som kulturbærer

Bruken av Hausmannsgate 16, og DogAs lokaler i særdeleshet, har vært viktig for aktivisering av området og for formidling og synliggjøring av industriarven.

Som industriarv er Hausmannsgate 16s materielle bygningsarv og struktur ivaretatt gjennom transformasjonen. Bygningenes hovedform, plassering og områdets organisering er ivaretatt og bidrar til fortellingen om den tidligere industrien langs Akerselva. Uteområdene er opparbeidet i tråd med hva som er ansett å være attraktive byrom og for å øke tilgjengeligheten. Publikumsrettede aktiviteter som DogA tilrettelegger (utstillinger, debatter, konferanser samt servering) bidrar til å gjøre bygningene og området aktivt store deler av døgnet og bidrar til at denne delen av Akerselva fremstår som attraktiv. Det at Norsk Form og Norsk Designråd ble tildelt nye lokaler i Hausmannsgate 16, og samlet under «paraplyen» Norsk Design og Arkitektursenter DogA, har vært et viktig grep for å øke både bygget og områdets attraktivitet. Organisasjonene, som før holdt til i henholdsvis Kongens gate og i Oscars gate, hadde begrensede arealer for utstillinger, møtevirksomhet og annen

¹⁷ Ettersom eiendommen inneholdt tre forskjellige bygningskomplekser, ble de i prosjekteringsammenheng omdøpt til bygg A, B og C: Bygget nærmest gaten er den fireetasjes murbygningen med valmet tak oppført i 1917 (i prosjektet omtalt som bygg A), deretter følger den lange treetasjes bygningen med fasader i rød tegl og oppført i 1898 (bygg B), og ned mot elva den høye bygningen med fasader med forblendet rød tegl og oppført i 1947 (bygg C).

publikumsrettet aktivitet. En artikkel i bransjeorganet NæringEiendom oppsummerer dette slik: «Ved å legge dem i et område i byen som av mange ble oppfattet som vitalt og interessant, var det et ønske og en målsetting at begge virksomhetene kunne utvikle seg..... Det som spesielt har vært et problem for Norsk Form har vært dårlige utstillingslokaler. For Norsk Designråd - som skal være promotør for økt bruk av design i næringslivet - byr de nye lokalene på en mulighet for å være nærmere den virkelige verden og for å utvikle kontakten med designmiljøene.¹⁸

Når det gjelder transformasjonen av selve bygningskomplekset, har de fleste vurderinger av dette i etterkant vært overveldende positive, noe som blant annet er uttrykt gjennom flere av de prisene ombyggingen er blitt tildelt. I 2006 ble Statens byggeskikkpris tildelt Jensen & Skodvin as, A38 arkitekter as og Byggherre Aspelin Ramm for ombyggingen av hele Hausmannsgate 16. Aspelin Ramm er også tildelt Huseiernes Landsforbunds Cityprisen i 2007. I tillegg ble ombyggingen av DogA tildelt Olavsrosa i 2008. De positive vurderingene har særlig vært knyttet til at interiørene i arkitektur- og visningscenteret har blitt åpnet opp for ny bruk, og løsningene med å avdekke opprinnelige og tidligere utforminger av lokalene som arkitektene har valgt i den eldste bygningen. Ifølge en uttalelse i forbindelse med nominering av Hausmannsgate 16 til Norsk Kulturarvs kulturpris Olavsrosa formuleres dette slik: *“... vært en bevisst holdning til ikke å gjenskape interiørene, men heller la de ulike fasadene komme til uttrykk på en rustikk måte som fremmer anleggets estetikk. Alle addisjoner er utført i nye materialer med betong og glass som danner en klar og lesbar kontrast som beriker opplevelsesverdien i lokalene».*

Arkitektene Jensen og Skodvin sier at de har vært opptatt av å avdekke bygningens komplekse historie med mange tilføyelse og endringer gjennom å avdekke så mange lag i fasaden som mulig:

«We thought it would be appropriate and interesting to reveal this intense and dramatic history of continuous physical change by uncovering as many as possible of the “voices” from the past.»¹⁹ Like bevisst som avdekking av de ulike historiske lagene, har tilføyelsen av nye elementer vært: «The new additions inside are constructed with primitive and very simple Cartesian geometries, making them stand out in a ruin like environment, because of the simple instructions necessary to define them (walls, furniture, stairs, restrooms etc.» (Jensen & Skodvin 2005).

Kristin Arnesen har studert de arkitektoniske grepene og intervjuet arkitektene Jan Olav Jensen og Børre Skodvin omkring deres tilnærming til oppgaven (Arnesen 2008). Arnesen oppsummerer blant annet: «Arkitektene var ikke opptatt av bygningenes tidligere funksjon: «Det var ikke viktig for oss at bygget skulle kommunisere sin tidligere funksjon.» De har snarere valgt å overse bygningens tidligere bruk. Når Jan Olav Jensen snakker om bygningens historie, mener han den «..rene, fysiske materien, som det har vært arkitektens jobb å blottstille.».....»Transformatorene er fjernet. Industrierbeiderne er byttet ut med designere og arkitekter. Lukten av smøreolje er fortrent av lukten av balsatre og vernissage - champagne. Norsk Design- og Arkitektursenter fremstår på ingen måte som et museum over arbeiderklassens historie. Bygningen er ikke ført tilbake til et slags historisk nullpunkt eller den

¹⁸ Se: <http://www.nenyheter.no/15102>

¹⁹ Se: http://www.jsa.no/galleries_index_2.html

tilstanden den har innehatt en eller annen gang i bygningens livsløp. Arkitektene forsøker derimot å kommunisere alle bygningens leveår på en om samme gang» (Arnesen 2008: 72, 73, 74).



Figur 30 Parti fra utstillingshallen i DogA, som illustrerer arkitektenes grep med å avdekke bygningens ulike faser - som de selv har kalt "White noise".

Miljøregnskap og samfunnsøkonomi

Ut fra forutsetningene som ble lagt for transformasjon av Hausmannsgate 16 i kommunedelplanen for Akerselva, samt at bygningen var oppført på Byantikvarens Gul liste, ble det aldri vurdert som aktuelt med omfattende rivning for å bygge nytt. Hovedkonstruksjonene var generelt i god teknisk stand, men bygningene hadde behov for en radikal oppgradering/ombygging. Det foreligger derfor intet miljøregnskap knyttet til hva omfanget av rivning, avhending av masse eller transport ville ha medført.

Flere av transformasjonsprosjektene langs Akerselva er igjennom de seneste årene prisbelønnet og kanonisert som gode eksempler på vellykkede transformasjons- og utviklingsprosesser. I 2012 ble Oslo kommune tildelt Statens bymiljøpris for den utvikling som har skjedd på Vulkanområdet litt lengre nord langs Akerselva. Begrunnelsen for at dette prosjekt fikk bymiljøprisen er å finne i rapporten som juryens formann Peter Butenschön siterte fra ved prisoverrekkelsen. Her står der at vinnerprosjekt:

«....kombinerer en klar og sammenhengende fremtidsrettet strategi for aktiv bruk av byens eldre bygningsstruktur, med en tydelig demonstrasjon av at en slik satsing nytter og at resultatene blir gode og holder høy kvalitet og tydelig bærekraft»²⁰

Som utbygger, har Aspelin Ramm utformet en tydelig miljøprofil, særlig knyttet til klimautfordringer, og fokuserer blant annet på fornybare energikilder og redusert energibruk²¹.

²⁰ <http://www.regjeringen.no/pages/1623044/2012Juryrapport.pdf>

²¹ <http://www.aspelinramm.no/miljo.aspx>

Bygningsvern og bygningskrav

Utbygger og arkitekt har, i følge arkitektene, fra starten av vært opptatt av å ivareta kvaliteter fra det opprinnelige, verneverdige transformatorbygget som teknisk kulturminne som en grunnleggende del av ombyggingen. Det gamle trafoanlegget bar i utgangspunktet preg av ombygninger og tilpasninger til nye tekniske løsninger for lysverkets drift. Prosjektering og ombygging var derfor en utfordrende oppgave for tiltakshaver og arkitekter med krav om å ta hensyn til det fredete nabobygget Jakobs kirke. Dette forholdet har også vært viktig for Byantikvaren, som har vært opptatt av at eksteriøret skulle bevares så langt det har vært praktisk mulig i forhold til de nye funksjonene. Naboeiendommen Jakob kirke med omliggende park er fredet etter kulturminneloven, og Byantikvaren har derfor vært opptatt av fasaden mot dette området, også fordi dette er de mest eksponerte fasadene i bybildet. Byantikvaren signaliserte derfor tidlig at det var viktig med en forsiktig ombygging som ikke skulle gå på bekostning av opprinnelige, arkitektoniske kvaliteter og anleggets massive karakter. Arkitektene valgte derfor en løsning som innebar å tilpasse bygningen til ny bruk slik at endringer av den eksisterende bygningsmasse markant adskiller seg i formspråk og materialvalg fra de tidligere tiders formspråk og materialvalg. Hensikten er at bygningens historie tydelig kan avleses, og er en klar oppfølging av Byantikvarens ønsker for bygget, slik det også ble nedfelt i reguleringsplanen vedtatt 19.06.2002.

I en artikkel i Aftenposten fra 2005, har ansvarlig saksbehandler hos Byantikvaren uttalt seg i hovedsak positivt til de endringer som er gjort: «Profileringen av Norsk Design- og Arkitektursenter har resultert i store inngrep. Vi sa ja til et transparent tilbygg i glass på fasaden mot Jakob kirke, for at fasaden bakenfor skulle bevares i større grad. Imidlertid er det i dag både tilbygg og store åpninger i fasaden bak (...). I boligdelen har vi anbefalt det som arkitektene til slutt har kommet frem til. Våre små uenigheter gjaldt antall åpninger i veggene, og i hvor stor grad de opprinnelige åpningene skulle bevares. Det har gått verst ut over fasadene mot smuget i Østre Elvebakke, hvor det er kommet flere inngrep enn det vi anbefaler. (...) (Aftenposten 05.03.2005)».

Større var uenigheten om høyden på et moderne tilbygg i transparent glass på den ene halvdelen av bygget, litt tilbaketrasket fra elva. Byantikvaren anbefalte én etasje, men arkitekten ønsket to etasjer, som også ble den endelige løsningen.

Hausmannsgate 16 som byutviklingsfaktor: sosiale ringvirkninger

Arkitekt og utbygger har lagt vekt på å skape en offentlig arena både inne og ute, og også uteområdene er rustet opp. Dette er også trukket frem i begrunnelsen for tildelingen av Statens byggeskikkpris i 2006: «Et «ikke-sted» er omdannet til et offentlig møtested inne og ute. Alle har fått tilgang til rekreasjonsarealene ved elva. Et eget bygg med 43 mindre boliger inntil den gamle industribygningen bidrar til hverdagsliv og trygghet i området over døgnet. Sammen med naboskapet til Elvebakken skole og kulturkirken Jakob kirke dannes et spennende og nytt kraftsentrum for informasjon, utdanning og opplevelse av kultur og estetiske fagområder.»

Dette var også en viktig motivasjon og målsetting for eier Aspelin Ramm. Da de kjøpte eiendommen, så de ikke denne isolert, men som en del av hele området opp til Blå/Brenneriveien, og tok fatt i transformasjonsoppgaven med utgangspunkt i hvordan deres prosjekt kunne bidra til utvikling av området som helhet.

Utvilsomt har både Akerselva Miljøpark og transformasjonen av Hausmannsgate 16 bidratt til å gjøre området mer attraktivt. Både plasseringen av offentlige, publikumsrettete funksjoner som DogA og tilretteleggingen av uteområdene har vært avgjørende for dette. For eksempel hadde DogA i 2007 publikumsrekord med omkring 50 000 besøkende. Likevel er det flere andre utfordringer i nærområdet, blant annet knyttet til områdets attraktivitet for barn og unge (Voss Gabrielsen et. al 2004), eller sosiale utfordringer langs nedre del av Akerselva, som kanskje krever andre, mer overgripende løsninger enn det som har vært mulig innenfor transformasjonen av Hausmannsgate 16.

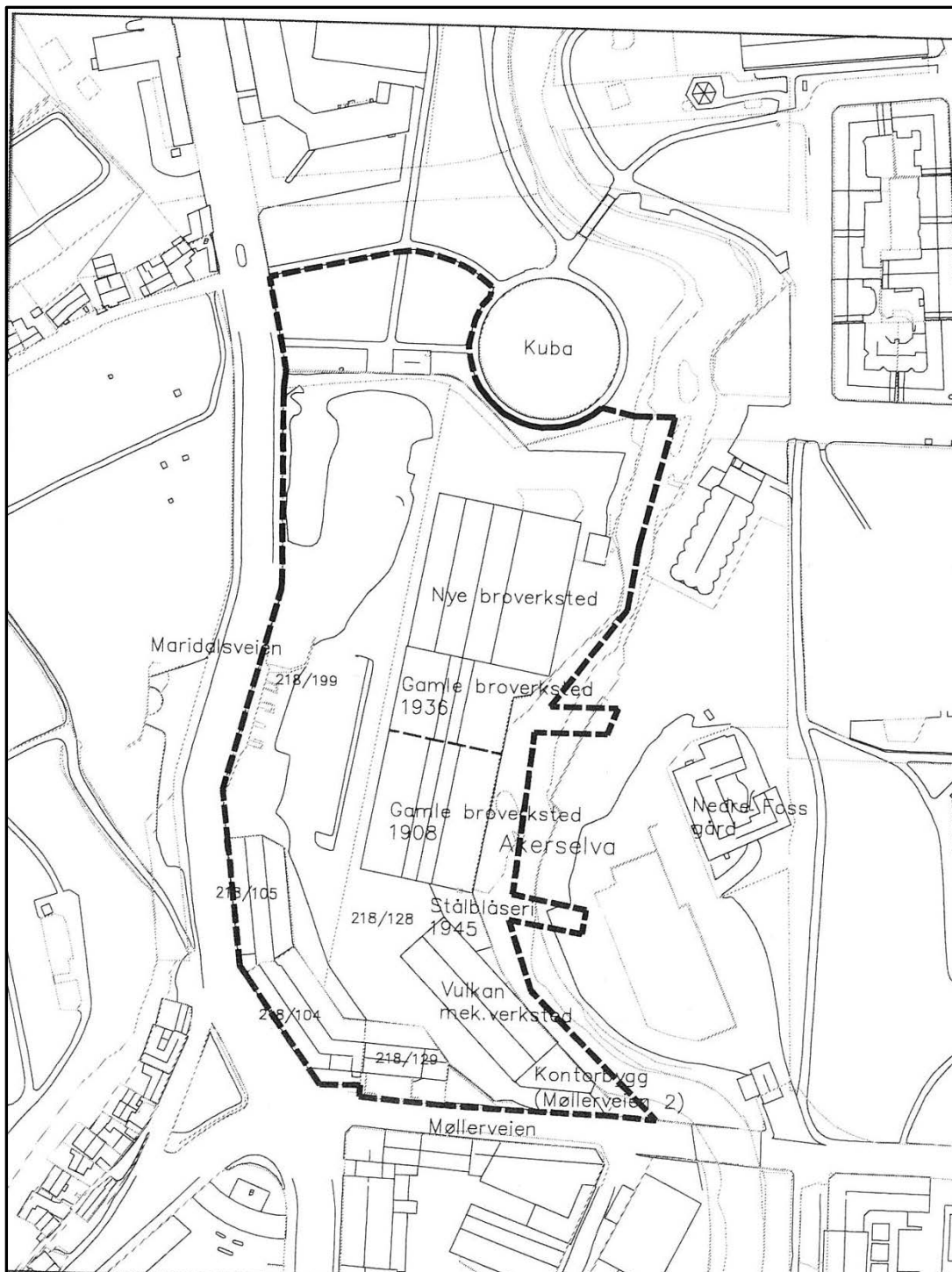
6.3 Vulkanområdet og Dansens Hus

6.3.1 Kort historisk tilbakeblikk

Planområdet ligger langs Akerselvas vestre bredd mellom grøntområdet Kuba i nord, Maridalsveien i vest og Møllerveien i sør. På Kuba lå tidligere Oslo gassverk med tilhørende fyrhus, bygd i 1924. Det er i dag kun fundamentene som står tilbake av gassverket. Vulkanområdet har en særegen topografi, med et markant fall i terrenget fra Maridalsveien ned mot Akerselva.

Vulkan jernstøperi og mekaniske verksted ble etablert som bedrift av A. Amundsen i 1873. I begynnelsen holdt de til i Brenneriveien, litt nedover elva. Etter 1900 overtok Vulkan nabotomten i nord av Bagaas Brug, som blant annet hadde drevet sagbruk, teglverk og sementfabrikk på tomten. Vulkan jernstøperi produserte blant annet stålbroer. Den eldste virksomheten er Broverkstedet fra 1908, som er den delen, som er oppført i tegl. Broverkstedet ble beskrevet som *«en stor hall i en etasje med en opprinnelig grunnflate på 40X50m. Bygget ble oppført i 1908 og er tegnet av arkitekten Ove Ekmann som var en svært produktiv arkitekt på 1890-tallet i Oslo. Bygget ble utvidet i 1936 og er i dag 40x80m (Notat fra LPO Arkitekter as 2004).* På hjørnet mot Maridalsveien og Møllerveien ligger et boligkompleks på 5-6 oppført i 1938 som inneholdt leiligheter, samt noen kontor- og forretningsarealer.

Arkitektene har gitt en inngående beskrivelse av bebyggelsen som møtte dem da de gikk i gang med utredningsarbeidet: Det var opprinnelig to nesten identiske haller som lå parallelt på Vulkan-tomta. Den vestlige, støperihallen, er senere revet (1986). Mot syd, Møllerveien 2, ligger "Vulkan" mekaniske verksted og kontorbygg oppført i 1943 (se fig7). Arkitekten for bygget er Paul Thane. Bygningen hadde en grunnflate på ca. 20X70 meter. Konstruksjonen i kontorbygget var betong, mens fasaden var i tegl og utstyrt med typiske dekorative detaljer fra denne perioden. Verkstedbygget var oppført i funksjonalistisk stil og ble av arkitektene beskrevet som «godt tilpasset tomten».



Figur 31 Planområdet for transformasjonen

Mellom Møllerveien 2 og det Gamle broverkstedet lå Stålblåseribygningen fra ca. 1945. Stålblåseribygningen var et enkelt bygg med en kraftig vegg ut mot elveløpet og blikkplater på taket. Det "nye broverkstedet" var oppført så seint som i 1962 som et industribygg. Denne bygningen var blitt delvis ombygget til idrettshall for Oslo kommune i 1995. De øvrige delene var utleid til kontor og næringsvirksomhet samt lokaler for Riksutstillingene (ca. 5.400 m²) (Notat fra LPO Arkitekter as 2004)



Figur 31 Broverkstedet før ombyggingen, tatt i 2010 (NIKU)



Figur 33 Nye broverkstedet i 2010 (NIKU).

Jernstøperiet ble nedlagt i 1968 og den resterende virksomheten flyttet til Furuset (SNL). Vulkan fortsatte som eiendomsselskap, og leide ut fabrikkhallene til ulike leietakere. Verkstedhallen, hvor Dansens Hus nå er innrettet fungerte inntil kort før transformasjonsprosessen kom i gang som engroslager for VVS utstyr.

Broverkstedet fra 1908 samt kontor/ verkstedbygget fra 1943 ble erklært verneverdig gjennom Akerselva Miljøpark.

6.3.2 Utgangspunkt for transformasjonen

Dansens Hus er innrettet i de tidligere verkstedhallene på Vulkan, som en del av det planområdet som siden den politiske godkjenningen av en ny reguleringsplan for området sommeren 2006 er blitt utviklet og ubygget av Vulkan Eiendom AS. Vulkan Eiendom AS er et datterselskap av eiendomsselskapet Aspelin Ramm. Området er på 60.000 m².

Per 2012 er det opprinnelige fabrikkområdet under utvikling og omfatter nå en idrettshall (Vulkan Flerbrukshall), Westerdals School of Communication, Vulkan Scene, Bellonahuset, Norges Nasjonale Scene for Dans (Dansens Hus) og Søndre kvartal med hotellene Scandic Vulkan og PS: hotell. Gamle Broverksted (1908) er rehabilitert og vil om kort tid formelt åpnes som matkultursenter og handelsplass, under navnet Mathallen Oslo²².

Det var i 2008 at Dansens Hus inntok to av verkstedhallene. Dansens Hus drives av Stiftelsen Senter for Dansekunst/Danseinformasjonen, som har en statlig grunnbevilling og ble opprettet i 2004 etter å være blitt vedtatt opprettet av Stortinget i oktober 2003. Stiftelsen leier seg inn i bygningene, der hovedparten av områdetets øvrige bygninger eies av Aspelin Ramm. Dansens Hus har en leiekontrakt på 20 år. Verkstedhallene er etter ombyggingen innrettet med to scener, den største rommer 350

²² <http://www.vulkanoslo.no>

personer. Dertil kommer kafé og et stort foaje-areal. Dessuten er det blitt innrettet kontor og møtefasiliteter i en tilstøtende bygning, kalt "Strykejernet", som også tidligere har vært innrettet til kontorer. I alt disponerer Dansens Hus over 3500m². I planleggingen av området har man vektlagt de tre nord-sørgående linjene gjennom området: Akerselva, Maridalsveien og den industrielle Elvegata innimellom bebyggelsen langs Akerselva. Dessuten er der laget en tverrgående stiforbindelse som leder besøkende til og igjennom området og som på strategiske steder skaper en visuell forbindelse til elva og danner nye byrom. Ifølge arkitekten er dette et avgjørende og strukturerende grep som skal bidra til å samle nye og eksisterende bebyggelse på stedet.

6.3.3 Planmessige føringer og premisser for utvikling

Det kommunale planarbeidet

Som et ledd i oppfølgingen av kommunedelplan Akerselva Miljøpark, fikk Byantikvaren i 1994 utarbeidet et forslag til reguleringsplan for området av sivilarkitektene Jorunn Hillestad og Einar Karlsen. Planen ble imidlertid ikke vedtatt, men deler av industribebyggelsen er oppført på Byantikvarens Gul liste. Planområdet var derfor regulert til industriformål i henhold til plan av 28.07.1977 (S-2255) da planene for den senere tids transformasjon av området ble introdusert. I 1999 utviklet LPO Arkitekter as på bakgrunn av en arkitektkonkurranse et nytt forslag til en reguleringsplan for området. Konkurransesprosjektet som vant, ble imidlertid ikke realisert. Den fysiske transformasjon av området lå deretter stille i en årrekke, mens det i kulissene foregikk forhandlinger om hvem som skulle eie og bygge ut, og ikke minst bebo området i fremtiden.

Da området eierskap var avklart, og staten v/Statsbygg hadde avhendet området til de nåværende eierne Aspelin Ramm og Harald B. Nielsen, begynte det å skje noe. I 2004 ble det utlyst en ny konkurranse om utbygging og bevaring av Vulkan-grunnen som førte til det nåværende og snart gjennomførte utbyggingsprosjektet. LPO Arkitekter as vant også denne konkurransen. På dette tidspunkt var det fortsatt ikke avklart hvilke institusjoner som skulle flytte inn i området. Fra politisk hold, især når det gjelder Akerselva Miljøpark, var det allerede tidlig fremsatt tanker om at kulturinstitusjoner og undervisningsaktiviteter kunne utnytte de store bygningsvolumene og fungere som pådrivere for byutviklingen i området. Dette understøttes av arkitekten bak prosjektet som sier: «Det var ikke avgjort da konkurransen ble utlyst, hvem som skulle flytte inn, men man ville ha kulturinstitusjoner inn og undervisning som kunne bruke store volumer». Denne målsetningen var allerede i 1996 fulgt opp av et konkret politisk initiativ om å samlokalisere Riksteatret, Riksutstillinger og Rikskonsertene i og i tilknytning til de nedlagte industrihaller på Vulkan-grunnen. Umiddelbart etter Stortingsvedtaket om å samlokalisere disse tre statsinstitusjonene ervervet Statsbygg Vulkan mekaniske verksted og jernstøperihallen. Samme år ble det utarbeidet en ny reguleringsplan for området. Statsbygg ønsket å omregulere området, og utvikle og innrette de tidligere industrieiendommene til offentlige/allmenntilgjengelige formål. Ønsket var at de eksisterende rammer på stedet skulle kunne huse Riksteatret, Rikskonsertene og Riksutstillingene sammen med andre ikke-navngitte statlige virksomheter. Reguleringsforslaget lå til grunn for den første prosjektkonkurransen som LPO Arkitekter as vant. De fikk også senere oppgaven med å utarbeide forslag til ny reguleringsplan for naboeiendommen på Nedre Foss.

I takt med at det ble mer og mer tydelig at Stortingsvedtaket ikke ville bli effektivt og at de nedlagte industrihallene derfor aldri ville komme til å huse trioene Riksteatret, Rikskonsertene og

Riksutstillingene, ble det på grasrot- og interesseorganisasjonsnivå fremsatt forskjellige andre initiativer for funksjoner som kunne lokaliseres i området. En gruppering foreslo å plassere en ny idrettshall kombinert med kjøpesenter og boliger på grunnen. En annen gruppe av interessenter foreslo at det skulle innrettes en ny ungdomsskole i Vulkananleggets øvre del, mens Stiftelsen Transform mottok støtte fra Norsk Kulturråd i 1999 til oppstart av et utredningsarbeid for Akerselva-området innenfor design, kunst og ny teknologi. Dessuten ble det i 2000 startet et pilotprosjekt som siktet mot å skape en felles arena for ideutvikling og nettverksbygging på Vulkan-grunnen. Pilotprosjektet ble drevet av Forum for Kultur og Multimedia (FKoMM) på initiativ fra interesseorganisasjonen IKT - Norge og munnet i 2001 ut i et forprosjekt (Akerselva Innovasjonspark), og det ble også laget en rapport i samarbeid med Stiftelsen Transform for midler fra Norges Forskningsråd. Prosjektet hevdet å ha blitt godt mottatt av daværende næringsminister Grete Knutsen.²³

Også en rekke andre aktører viste interesse for å flytte inn i de nedlagte industribygningene langs elva. Før opprettelsen av Dansens Hus i 2004 hadde NoDa (Norske Dansekunstnere, forbundet for dansere, koreografer og pedagoger, som er et uavhengig landsomfattende fag- og kunstnerforbund) og Senter for Dansekunst i flere år lobbet for å få en fast scene til dans i Oslo, en scene hvorfra man på et høyt nivå kunne vise danseforestillinger.

Dansens Hus var således husville i fire år etter opprettelsen, hvilket hevdes å ha vært en motiverende faktor for å finne et egnet sted. Innflytningen kan dermed i mer enn en forstand ses som resultatet av en politisk styrt prosess.

6.3.4 Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen

Sosial og kulturell verdiskaping

Utviklingen av området og bevaringen av arkitektoniske og kulturhistoriske levninger fra den industrielle produksjon som tidligere fant sted i området, har i hovedtrekk fulgt de forslagene som lå i konkurranseforslaget fra LPO Arkitekter as. Arkitekten bak prosjektet uttaler i et intervju at: "Vernet ble på en måte bestemt av en arkitektkonkurranse som vi vant". I overenstemmelse med både konkurranseforslaget fra 2004 og den påfølgende reguleringsplanen fra 2006 er området blitt inndelt i underområder, hvor noen er definert som gjenbruks/ transformasjonsområder, mens andre er definert som arealer for nybygging. En overordnet strategi for utbyggingen og bevaringen av området har vært å la områder med nybygging ha en meget høy utnyttelsesgrad, som innebærer at det bygges både høyt og tett. Resonnementet bak denne strategien forklares på følgende vis av arkitekten bak prosjektet: "Fordi utnyttelsen er så høy rundt omkring kan man forsvare å la en bygning som for eksempel Mathallen eller Dansens Hus ligge. Å ta vare på disse bygninger er ikke noe problem, de blir finansiert av resten av prosjektet og blir stående som et midtpunkt og som en tydelig helhet eller som fragment fra fortiden".

I søknad om rammetillatelse for G. NR.218/B. NR. 128 Møllerveien 2, beskriver arkitektene de arkitektoniske hovedgrepene på følgende vis: «Utvendig etablerer vi enkel og begrenset materialpalett som tar utgangspunkt i den opprinnelige situasjon og viderefører områdets industrielle preg. Innvendig i hele anlegget oppgraderes alle overflater, og det tilstrebes en enkelhet som inkluderer mest mulig av det opprinnelige preg». I vår studie omtaler vår informant fra

²³ Akerselva Innovasjonspark – forprosjekt-rapport, Forum for Kultur og Multimedia, Oslo 2003 s. 32

arkitektkontoret det arkitektoniske grepet slik: "Det er et gjennomgående tema for ombyggingen er å arbeide med kontrast mellom det gamle og det nye - vi kan på en viss måte sies å arbeide i forlengelse av Venezia-konvensjonen, men jeg er ikke opptatt av at nytt og gammelt skal være motpoler. Det jeg er opptatt av, er den arkitektoniske komposisjon – og hvis det gamle og det nye klistrer seg for tett opp mot hverandre arkitektonisk så får vi ikke det interessante potensiale frem, men jeg er åpen for ganske mange måter å gjøre det på og for at kontrasten skal være mer følsom og vår enn sterk. Jeg tenker at de nye bygninger skal underordne seg litt det vi velger å verne og ikke omvendt".

Vår informant hos Byantikvaren har gitt uttrykk for at de, sett fra et kulturminnesynspunkt, er godt fornøyd med hvordan forholdet mellom de bevaringsverdige delene av Vulkan og de nye byggene og tilføyelsene er løst. Blant annet trekkes inngangspartiet til Dansens Hus frem som et positivt element med sitt helt eget uttrykk. Informanten oppsummerte sin vurdering av Vulkanutbyggingen slik: «Oftest er det riktige i et miljø som dette (Vulkan), med forskjellige bygninger, å ta et grep som på den ene side er harmonisk og underordner seg de historiske bygninger, men som samtidig har en design som er markant annerledes og med tydelighet forteller at det ikke tilhører broverkstedet".

Som det fremgår av uttalelser som disse, har bevaringsverdiene i transformasjonen av området primært vært betraktet som noe som var knyttet til bygninger og materialer, mens de åpne rommene kanskje i større grad er blitt betraktet som en ressurs for områdets utvikling. Hos Byantikvaren har man erfaring med at det er vanskelig å beskytte byrommene og det man der kaller "de umiddelbare bylivs kvalitetene". Det er det etter deres erfaring vanskelig å få aksept for at en ubebygde tomt skal forbli ubebygde fordi det er en del av kvalitetene i det aktuelle miljøet, og de går derfor heller inn i en diskusjon om å bygge noe som harmonerer i skala.

I kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark, var ivaretagelse og videreutvikling av «grønne» kvalitetene et viktig overordnet formål. Likevel er Vulkan-området et eksempel på et miljø langs Akerselva der det å skape utbane, tette byrom, har vært prioritert fremfor det grønne. «Grønne kvalitetene» har heller ikke vært viktig for Byantikvaren i dette prosjektet, og vår informant mente at kvaliteten på byrommene i prosjektet kunne vært ivaretatt bedre, og at det er nødvendig å se også på kvaliteten i de nye løsningene så vel som hvordan kulturminnekvaliteter er ivaretatt for å sikre et helhetlig godt resultat i slike transformasjonsområder. Et eksempel som ble trukket frem var intensjonen om å skape forbindelser gjennom området, for eksempel via trappen opp til Maridalsveien som tidlig i prosjektet var tenkt som en bred passasje, men som nå: «... er fylt med bygninger så den bare er en trang passasje - den er helt punktert som sted..... en del av det store arkitektoniske grepet omkring dette her har blitt svekket her - mere enn rent strengt antikvariske verdier».

Oppmerksomheten på helheter og relasjoner finnes også i Byantikvarens forslag til en reguleringsplan for Vulkanområdet fra 1994. Her anses samspillet mellom enkeltbygninger og helheten for å være viktig og kontakten med elva vurderes som et av de viktigste kriterier for en vellykket utvikling av området.



Figur 32 Dansens hus, sett fra sør, våren 2012

I samme forslag til en reguleringsplan hevdes det også at skålformasjonen i bylandskapet visuelt ville kunne samle områdene på begge sider av elva. Men skålformasjonen er i dag nesten forsvunnet.

For selv om den utbygning som har funnet sted i dette område de siste år – og som har fordoblet bebyggelsesprosenten - på sitt vis understøtter skålformasjonen i landskapet, så er det vesentlig problem at skålen har fått så høye sider mot Maridalsveien og den øvrige byen. Den visuelle forbindelse mellom for eksempel Aker Kirke og Grünerløkka blokkeres, og kan kun ses fra spesielt tilrettelagte betraktningsspunkter.

Selv om de åpne rommene på Vulkan er begrenset i omfang, og ligger i skygge, så myldrer det av liv i området i store deler av døgnet. Dette skyldes ikke bare at området fortsatt er en byggeplass, men også at utbygger i tett samarbeid med stat og kommune har sørget for at området foruten å tilby overnattingsmuligheter med to hoteller - hvorav det ene drives som et jobbtreningstilbud av kommunen – også rommer en kunstscole og diverse kulturtilbud, herunder også idrett og dessuten har et relativt stort tilbud av kafeer og spisesteder. Utvalget av spise- og serveringssteder vil bli større og mer mangfoldig når Mathallen åpner i oktober 2012.

Når det gjelder konkrete løsninger som er valgt på bygningsnivå, illustrerer det følgende avsnittet tilnærmingen til bruk og gjenbruk på Dansens Hus. Den bærende veggen i verkstedhallen som vender ut langs Akerselva ble ved starten av ombyggingen vurdert til å være i så dårlig forfatning at den måtte tas ned og gjenoppføres. Dette er gjort ved gjenbruk av de opprinnelige steinene fra denne veggen supplert med gjenbrukte stein fra andre prosjekter. De opprinnelige vindusrammene er beholdt, mens senere innsatte husmorvinduer er blitt utskiftet, så bygningene fremstår helhetlig visuelt. Gamle rammer er i stort omfang blitt forsynt med nye glass, og tilsvarende er det innvendig satt inn nye termo-vinduer. Bygningen er således tilpasset dagens bruk, både hva angår funksjon og estetikk. I Dansens Hus står bruksverdien høyere enn alders- og autentisitetsverdi. Og sporene av tiden som er gått er i langt høyere grad eliminert her enn de er på DogA, selv om bygningskala og materialeestetikk til en viss grad er opprettholdt.

Bygningen er regulert til bevaring og er oppført på Byantikvarens Gul liste. Dette innebærer at "alle søknads- og meldepliktige tiltak" skal forelegges Byantikvaren²⁴.

Økonomiske ringvirkninger

Arkitektenes vurdering av hva gevinsten blir ved å innrette nye funksjoner i eksisterende bygninger fremfor å bygge nytt, fremkommer i følgende uttalelse fra vår informant: «Hadde man ikke hatt en industrihall der, så hadde man ikke hatt Dansens Hus. Hadde man skulle bygge det fra nytt hadde det vært kjempedyrt og da hadde Dansens Hus konkurrert med ganske andre funksjoner». I følge vår informant er en høy bebyggelsesprosent i de arealer som støter opp til bevarte bygninger (Dansens Hus og Mathallen) en del-forutsetning for at utbygger og eier har vært positiv til å bevare bygningene. Informanten sier videre: «Det er jo sånn at den private utbygger som bygger dette her, skal betale hele regningen, de skal også betale byrom og broer over Akerselva. Det er jo ingenting som kommunen bidrar med i et prosjekt som dette. Og det betyr jo høyere utnyttelse eller rettere – jo mere forutsigbar muligheten til å kunne få en forettening, jo mer villig er de også til å søke kvalitet».

Beliggenheten på det sterkt skrånende terrenget gjør det mulig å få en tilstrekkelig høy utnyttelse på Vulkan-området til at det vurderes som lønnsomt. Om dette sier informanten videre: «Vulkan er en østvendt dump. Nettopp fordi den er det, klarte vi å få en høy utnyttelse. Hvis det hadde vært en flat grunn et eller annet sted i byen så hadde vi ikke fått til så sterk en utnyttelse. Bebyggelsen blir vurdert opp imot byen - det er jo en helt normal diskusjon».

Fortetting blir således fremhevet som et strategisk grep, som i økonomisk henseende legitimerer bevaring for utbygger.

Kontraktsummen for Dansens Hus antas å ha vært 56 millioner norske kroner (Joelson 2010). Ombyggingen er ivaretatt og finansiert av Aspelin Ramm, som også har stått for reguleringsplanen som ligger til grunn for utbyggingen. Det samlede beløp for hele dette område estimeres å være 1.1 milliard kroner.

6.4 Kunsthøgskolen, tidl. Christiania Seildugsfabrik, Fossveien 20-24

6.4.1 Kort historisk tilbakeblikk

Den tidligste delen av Christiania Seildugsfabrik (kort: Seilduksfabrikken), som senere knoppskjøt utallige ganger, ble påbegynt i 1856 og innviet i 1859. I de første årene produserte fabrikken, som navnet angir, seilduk til den norske seilskipsflåten, men gikk etter hvert over til også å fremstille andre produkter som fiskeutstyr, garn, tau og sekker, samt tekstiler til bruk i husholdningen, som håndklær og kluter. I tiden umiddelbart før første verdenskrig hadde fabrikken over 900 ansatte, hvorav hovedparten var kvinner. Seilduksfabrikkens produksjon ble nedlagt i 1960. I perioden frem til 1974 var fabrikken eid av forsikringselskapet Vesta som leide ut fabrikkens lokaler til private virksomheter innenfor småindustri og håndverk. I 1974 overtok Brødrene Jensen AS eiendommen, og de fortsatte med å leie ut lokalene til samme type varierte bruk.

²⁴ Byantikvaren har i Oslo mulighet for å formulere alternative forslag, dersom de er uenige i en fremlagt reguleringsplan og ønsker den erstattet eller korrigeret i en bestemt retning. I arbeidet med Vulkan-området utarbeidet Byantikvaren en alternativ reguleringsplan som i praksis kom til å fungere som et korrektiv til reguleringsplanen til LPO Arkitekter as ettersom den anviste en annen løsning for hvordan broverkstedets nye fasadeløsning kunne bli. LPO Arkitekter as korrigererte planen sin i henhold til disse forslagene.

Etterhvert kom flere kreative virksomheter inn – Westerdals reklameskole, Einar Granums Kunstfagskole og flere arkitektfirmaer. I 1999 ble Seilduksfabrikken etter en lang forutgående forhandlings- og utvelgelsesprosess valgt som lokalisering for den nye Kunsthøgskolen i Oslo (KHIO), som var en sammenslåingen av Statens håndverks- og kunstindustriskole, Statens kunstakademi, Statens balletthøgskole, Statens teaterhøgskole og Statens operahøgskole. KHIO flyttet inn i bygget som tidligere rommet Seilduksfabrikken etter en lang rehabiliteringsprosess som strakk seg fra 1999 til 2010. Byggetrinn 1 for scenefagene sto ferdig i 2003, mens byggetrinn 2 sto ferdig i 2010. Seilduksfabrikken består etter ombyggingene til høgskole av til sammen 15 nye og eldre bygninger. 90 % av skolens bygningsmasse er gjenværende fra den opprinnelige Seilduksfabrikken, mens 10 % er føyet til. Det samlede areal utgjør hele 40 000 m².



Figur 33 og 34 Fossveien 20-24 under rehabilitering (foto tatt 2010)

6.4.2 Planmessige føringer og premisser for utvikling

Det kommunale planarbeidet

Da kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark ble utviklet i årene 1987-1990, ble Seilduksfabrikken fremhevet som det best bevarte og mest intakte industrianlegg i området. Både bygninger og tilstøtende arealer er regulert til spesialområde bevaring etter § 25.6. Bevaringsreguleringen gjelder både bebyggelse og utearealer. Eksisterende bebyggelse og miljø skal i overensstemmelse med reguleringsformålet behandles slik, at det tas vare på deres «opprinnelighet». Eiendommen har vært i Brødrene Jensen A/S sin eie siden 1974, og som tidligere nevnt, leide de ut bygningene til forskjellige formål som lager, kontor, småindustri og håndverk. I alt 30 forskjellige bedrifter med tilsammen ca. 250 arbeidsplasser var på midten av 1980-tallet å finne i Seilduksfabrikkenes bygninger. Av utkast til referat fra møte nr. 1, datert 7.4.1988 om reguleringsplan/bebyggelsesplan for Fossveien 24, fremgår det at det har vært vesentlig for eierne å finne nye leiere og få nye funksjoner inn i de eksisterende bygningene og at det allerede på dette tidspunktet gjennom en årrekke hadde vært arbeidet med å få omregulert den nordligste del av eiendommen til blant annet parkering og kontor. Et forslag til en ny reguleringsplan for området var også under utarbeiding. Forslaget ble utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor AS på oppdrag fra Byantikvaren. Reguleringsarbeidet ble påbegynt i 1988 i dialog mellom myndigheter, interesseorganisasjoner og eierne (Brødrene Jensen AS) som ble representert av SAMARK arkitekter. I denne prosessen ble området omregulert fra å være industriområde til å bli båndlagt for regulering til spesialområde bevaring.

SAMARK arkitekter, som i forhandlingene opptrådte på vegne av eierne, vurderte i et brev til Byantikvaren datert 20.03.1989 at det «...med dagens utleiestruktur og de store parkeringsproblemer ikke vil være mulig å skape en økonomisk drift som kan forsvare de betydelige investeringer som må til for at ta vare på det verneverdige bygningsmiljøet på Seilduken». Eierne ønsket især å etablere et underjordisk parkeringsanlegg med ca. 300 parkeringsplasser i den nordre del av området. Av det omfattende arkivmaterialet fremgår det at det har vært uenigheter mellom utbygger og Byantikvaren om forslaget om å plassere et så stort volum under bakken ut mot elva.

Planprosessen frem mot dagens situasjon har vært langvarig og fra arbeidsprosessen med å finne ny bruk og omregulere Seilduksfabrikken ble påbegynt til prosessen ble avsluttet, endret forutsetningene for bruken av anlegget seg markant. Brødrene Jensen AS fremhever at de allerede på 1980-tallet hadde en visjon om å etablere et miljø for kreative virksomheter i bygningene. Allerede mens Stortinget i 1995 arbeidet med å slå sammen og samlokalisere de 5 tidligere selvstendige kunstutdannelsene i nye KHiO viste Brødrene Jensen AS interesse for å få denne nye institusjonen som leietager. I august 1996 besluttet Stortinget å samlokalisere de kunstfaglige høøgskolene. Til denne beslutningen var det knyttet en anbefaling om at en slik "stor institusjon" utfra et byutviklingsperspektiv skulle plasseres i Oslo indre øst. I 1999 vant Brødrene Jensen AS en tilbuds konkurranse om å huse en samlokalisert kunsthøgskole, bestående av Statens balletthøgskole, Statens operahøgskole, Statens teaterhøgskole, Statens kunstakademi og Statens håndverks- og kunstindustrihøgskole. Forut for dette hadde Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet (KUF) besluttet at samlokaliseringen av skolene skulle være et utleieprosjekt. Stortinget forutsatte lokalisering øst i Oslo i tråd med satsingen Handlingsplan Oslo indre øst. KUF engasjerte Statsbygg til å forestå en tilbuds konkurranse i utleiemarkedet etter de gjeldende EØS-regler. Seilduksfabrikken ble valgt fremfor Stiklestadkvartalet og Elvebakken med den begrunnelse at Seilduksfabrikken også i økonomisk henseende mentes å være det beste alternativ. Leieavtalen er inngått for 25 år fra innflytting. Skolens eget estimat over utgifter forbundet med transformasjonen av Seilduksfabrikken er anslått til 800 millioner kroner²⁵.

At Seilduksfabrikken fikk en annen bruk og andre leietakere underveis i plan- og reguleringsprosessene medførte også at de pågående plan- og reguleringsprosessene trakk ut i tid. I den tidlige fasen av planprosessen ønsket ikke Byantikvaren at reguleringssaken skulle bremses av planene om å innrette et parkeringshus på Seilduksfabrikkens tomt eller en samlet kunsthøgskole på området – og de foreslo derfor å skille ut den nordre del av byggetomten, det vil si at den delen som var tiltenkt nybygg skulle tas ut i sin helhet av det foreliggende planforslag for at reguleringsmessige vedtak for den øvrige eiendommen kunne bli iverksatt med det samme. Dette forslaget var man fra både byggherre og fra by- og planetatens side uenig i. Plan- og bygningsetaten mente at det ikke var formålstjenlig å dele opp området. Det samme gjaldt SAMARK arkitekter, som i denne saken representerte eierne.

Under arbeidet med reguleringsplanen, som ble vedtatt i 2001, skulle man prioritere det som ble vurdert som viktigst. I den forbindelse kan man se at bruksmessige krav i noen tilfeller har måtte vike for bevaringsinteresser.

²⁵ Se: http://www.khio.no/Norsk/Om_Kunsthogskolen/Fakta/ (nedlastet 11.5.2012)

Kulturminneforvaltningen og dens holdning til bygning og prosjekt

Av de tallrike dokumenter og brevvekslinger som finnes i Byantikvarens arkiv fremgår det at Byantikvaren underveis i saksforløpet har hatt både forbehold og innsigelser mot en rekke forhold i bygge-, regulerings- og planprosessene. Allerede på slutten av 90-tallet da planene om å ta i bruk Seilduksfabrikken til Kunsthøgskole ble introdusert, forutså man fra Byantikvarens side at en slik funksjonsendring ville kunne utløse en rekke utfordringer knyttet til ivaretagelse og gjenbruk av kulturminne kvaliteter. Byantikvaren var blant annet opptatt både av omfanget av ny bebyggelse og omfanget av rivning, jf. en uttalelse vedrørende rivning av diverse bygninger fra 6. desember 2000 (sak nr. 100/1200-3).



Figur 34 Detalj fra Fossveien 20-24 (foto tatt våren 2012)

Byantikvarens formodninger om at Kunsthøgskolens samlokalisering ville fordre at arkitekter og byggherre (herunder både eier og leietager) kom til å ønske at visse bygg, især de såkalte satellittbygninger, ble revet for å gjøre plass til nye funksjoner, kom til å holde stikk. I tillegg var det også uenigheter om størrelsen på nybygget. Et viktig argument fra Byantikvaren var at prosjektet ikke ble vurdert å være i overensstemmelse med vesentlige intensjoner i kommunedelplan Akerselva Miljøpark. Med henvisning til denne og omfanget av både rivning og nybygg, har Byantikvaren underveis i forløpet gjentatte ganger frarådet gjennomføringen av spesifikke faser av transformasjonen.

Spørsmålet om rivning av bygg 2,7, felt B (en verkstedstillbygning til den opprinnelige hovedbygningen til Seilduksfabrikken bygd i 1909) som er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6., har vært et av punktene der arkitekt, byggherre (eier og leietaker) og Byantikvaren har vært uenige. Drøftingen av denne saken strakte seg fra 2006 til 2008. Rivningen ble sterkt frarådet av Byantikvaren som anså bygningen som en viktig del av Seildukens industrihistorie, ettersom den representerte den siste fase av fabrikkens tilblivelse. Bygningen ble likevel, etter flere års strid, revet i 2008/2009.

Også etableringen av et nytt inngangsparti var omdiskutert blant partene. Spørsmålet omkring rivning/bevaring av denne delen av anlegget viste seg å bli prinsipielt viktig. Diskusjonen gikk på:

- om skolen skulle ha et større og mer markert inngangsparti,
- om denne bygningen som var en seinere tilføyelse hadde så stor verdi,
- om ønsket om å rendyrke den dominerende fleretasjes industribygningen ved å fjerne seinere tilføyelse

Byantikvaren gikk sterkt imot rivning, og fikk til slutt gjennomslag for dette. Bygget er ikke revet og er i dag en del av inngangspartiet. I forbindelse med behandlingen av denne saken, fikk brukere (leietakerne), eierne (Brødrene Jensen AS) og prosjekterende (Lund Hagem og Søyland Arkitekter) laget en utredning med tittelen «Kunsthøgskolen i Oslo I Christiania Seilduksfabrikk – Momenter til en dialog om antikvariske hensyn». Utredningen som ble gjennomført av rådgivende arkitekt/konsulent Grete Jarmund, hadde til hensikt å vurdere om antikvariske interesser kunne ivaretas og formidles på andre måter enn prosessen inntil da hadde resultert i (Jarmund 2006).

Aktørene

I oppstarten av prosessen var aktørene:

Brødrene Jensen AS, Kulturminnevernprosjekt Akerselva (Leder, Terje Abrahamsen og Per Nielsen), Byantikvaren (Per- Erling Johnsen, Dag Chr. Bjørnland, Ole P. Bjerkeg, Hans Jakob Hansteen), Akerselva Miljøpark (v. Bettum og Øystein Svebo) – IN'BY, Byplankontoret (Anne-Lise Bye, Ann-Elin Bratset og Jan Møllebak), SAMARK arkitekter (Knut Østby og Jørgen Larsen), Enerhaugen Arkitektkontor AS (Birger Dahl), Foss Skole samt beboere i nrområdet.

Senere da det ble bestemt å innrette Seilduksfabrikken til Kunsthøgskole trådte nye aktører inn i denne kretsen mens andre gradvis gled ut. Akerselva Miljøpark (v. Bettum og Øystein Svebo) – IN'BY, Kulturminnevernprosjekt Akerselva (Leder, Terje Abrahamsen og Per Nielsen) forsvinner etter hvert ut, mens Søyland Arkitekter AS, Lund Hagem Arkitekter AS og Kaels Studio AS kommer til. Dessuten nedsettes det en byggekomite (bestående av Kunsthøgskolens rektor og dekaner, foruten lærere og studentrepresentanter). Prosjektleder for Byggetrinn 2 var Jan Myhr.

6.4.3 Bærekraft og verdivurderinger knyttet til transformasjonen

Sosial, kulturell, miljømessige og økonomisk verdiskaping

Ombygningsprosessen ble inndelt i to faser; en som SAMARK arkitekter stod for og som ble initiert i 1999, og avsluttet i 2003; og en som ble påbegynt i 2008 og avsluttet i 2010. Denne siste fasen sto Søyland Arkitekter og Lund Hagem Arkitekter AS for.

Arkitektenes intensjon har tilsynelatende vært at bygningene skal fremstå som et samlet anlegg etter transformasjonen til Kunsthøgskole. Følgende uttalelse indikerer hva de prosjekterende arkitektenes ståsted har vært: "....the principal attitude is that existing buildings should be renovated and that the physical measures taken should be few and obvious, rather than numerous and small"²⁶.

Bevaring av eksisterende bygg i størst mulig grad i kombinasjon med få, men tydelige fysiske inngrep har altså vært rettesnoren i de arkitektoniske løsningene som er valgt. Det ble imidlertid ansett som

²⁶ se: <http://www.lundhagem.no/#/projects/all/khio/about/>

nødvendig å rive satellittbygninger og rydde kraftig opp mellom husene, hvor ikke mindre enn tre bygninger regulert til bevaring har blitt revet. Den resterende bygningsmasse har undergått en såkalt «White Wash» (slemming av fasader) for å fremstå som en sammenhengende struktur. Spørsmålet om slemming av tegl i fasader på tre bygninger (bygning 5.5, 3.9 og 3.5) var også omdiskutert. Byantikvaren anså i utgangspunktet slemmingen «... som et vesentlig brudd på reguleringsbestemmelsene og på de hensyn som skal tas til bebyggelsens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi» (sitert fra brev av 30.09 2003), men blant annet saksbehandlingsfeil gjorde at ble de nødt til å ta den allerede gjennomførte slemmingen av fasadene til etterretning.

De vinduene som ikke er originale ble utskiftet underveis i transformasjonsprosessen med vinduer med støpejerns ramme, av den type som bygningene opprinnelig var utstyrt med. For å imøtekomme dagens energikrav og samtidig ta hensyn til estetiske uttrykk er bygningsvolumene isolerte innvendig, hvor det også er montert ekstra glass.

Bygningskomplekset som har vært drøftet her er regulert til bevaring. Dette innebærer at det i hovedsak skal leve opp til byggetekniske bestemmelser som var gjeldende da transformasjonen av dem pågikk også hva angår energikrav. Når det gjelder forhold knyttet til miljø- og energiregnskap, siteres Jan Øyvind Schneider, som har vært prosjektleder på ombygningen av Seilduksfabrikken i en artikkel i internettidsskriftet Byggeindustrien.no fra 2010 for å si at "... det er vanskelig om ikke umulig, å tilfredsstille normale energikrav i slike prosjekter"²⁷

I transformasjonsprosessen er anlegget endret fra å være relativt lukket til å være åpent. I Plan- og bygningsetatens dokument «Fossveien 20 og 24, konsekvensutredning for lokalisering av Kunsthøgskolen i Oslo i Seilduksfabrikken. Bydel Grünerløkka - Sofienberg», som ble vedtatt av Oslo Byråd i år 2000 heter det at: « Virksomheten (KHIO) vil gi en sterk bedring i den sosiale kontrollen av parkområdene langs elva» og at «Gevinsten for hele området ligger i en langsiktig bruk av området for et viktig offentlig formål». Området rundt Seilduksfabrikken var tidligere primært tilgjengelig for de som arbeidet der, men er gjennom de forskjellige rehabiliteringsprosjekter som har pågått på stedet i over 20 år, nå åpnet opp for en bredere offentlighet. Med etableringen av nye stisystemer og nye broer over elva innbyr området i dag til at ikke bare de som arbeider eller studerer på KHIO kommer der. For alminnelige Osloborgere er det opplagt å legge spaserturen forbi Seilduken og gjøre opphold på den store trappen, også kalt "Spanske trappen", som innbyr forbipasserende til å slå seg ned og bli en del av det livet som nesten året rundt leves her. Det faktum at flere av de senere tilkomne på- og utbygninger er fjernet har sammen med den generelle renoveringen av både bygningenes fasader og belegningene mellom dem, medvirket til at området fremstår langt mer oversiktlig og som reelt byrom i stedet for som tilfeldige rom mellom bygningene.

Bevaringen av industriminne langs Akerselva har skullet forholde seg til krav om at bygninger kan utnyttes og oppfylle nåtidige behov, ikke bare hva angår utnyttelse av areal og volum men også opplevelsesmessig. Dette innebærer at bevaring som blir koblet til fortidens arkitektoniske levninger brukes som en visuelt og estetisk stimulerende ramme om nye funksjoner. Ser man på hvordan det bevaringsverdige i området har blitt definert og forvaltet i de mer enn 20 år som prosjektet har pågått, er det tydelig at kriteriene for hva som skal bevares og hvordan man ønsker å gjøre det har endret seg. Kulturarv betraktes i langt høyere grad enn tidligere som noe som kan skape utvikling og

²⁷ Se: <http://www.bygg.no/prosjekter/kunsthogskolen-trinn-2> (nedlastet 02.05.2012)

økonomisk vekst i et område, dessuten er det som det alltid har vært forskjell på teorien – de gode intensjoner - og på hva som kan realiseres i praksis.

Alle de tre prosjektene langs Akerselva som er blitt presentert her, har fått stor annerkjennelse, og fremheves ofte som gode eksempler på vellykkede transformasjonsprosesser²⁸.

²⁸ Vulkan-området, som Dansens Hus er en integrert del av har sommeren 2012 mottatt bymiljøprisen, og Stortinget har kjøpt 17 leiligheter i det nordre kvartal. DogA Norsk Design- og Arkitektursenter har mottatt flere arkitekturpriser, herunder Statens byggeskikkpris i 2006 og Olavsrosa i 2008.

7 Intensjoner, prosesser og resultater – en sammenligning

I dette avsluttende kapittelet skal resultatene fra de ulike case-undersøkelsene sammenlignes ut fra prosjektets hovedmål å fremskaffe ny kunnskap om bruken av kulturminner og kulturmiljøer som ressurs i byutviklingsprosesser. I undersøkelsen har vi hatt spesielt fokus på omformingen som har skjedd i de enkelte kulturmiljøene med vekt på å beskrive hvilke aktører som har vært sentrale i prosessene som har ført frem til dagens resultat og hvilke nytteverdier endringene har hatt for byene. Som avsluttende diskusjon ses de ulike case-undersøkelsene i lys av hverandre for å få frem fellestrekk og ulikheter og drøfte dem i lys av spørsmålene som ble reist i innledningskapittelet.

7.1 Forhandlinger som planstrategi

Når vi ser nærmere på planprosessene og de sentrale aktørene, ser vi at det er noen overordnede intensjoner og planmessige føringer som forener alle de undersøkte områdene.

7.1.1 I tråd med offentlig kultur- og næringspolitikk

Samtlige av de transformasjonsprosjektene som er drøftet i de tre foregående kapitlene er i tråd med den offentlige kultur- og næringspolitikken som har gjort seg gjeldende på 1990- og 2000-tallet, og kan som sådan betraktes som uttrykk for at den statlige politikken omkring satsing på kultur og næring har blitt tatt på alvor. Riktignok var sentrale føringer allerede tidligere lagt i kommunedelplanene for Akerselva og Drammenselva som var utarbeidet i forkant av de enkelte reguleringsplanene der et fellestrekk er ønsket om gjøre elvestrengene attraktive for fremtidig byutvikling. Langs Akerselva var det i tillegg allerede en gryende fremvekst av medie- og kulturaktører i områder som ved Mølla/Hjula veveri. Veksten av kulturnæringene blir dermed viktige premisseleverandører for utforming av reguleringsplanene. Prosjektene oppstår også parallelt med at for eksempel stortingsmeldingene *Leve med kulturminner* og *Kultur og næring* (2004-2005) var i formuleringsfasen. Som vist kom reguleringsplanene på begynnelsen av 2000-tallet for Papirbreddens vedkommende; i Hammerdalen noe seinere (2010), mens tidspunktene for Hausmannsgate var 2002, for Vulkan 2006, mens utviklingen av Fossveien strakk seg over en lang periode fra 1999 til 2010. Det er vanskelig å si at utviklingsområdene er et direkte resultat av føringer lagt i de offentlige dokumentene. Det er også vanskelig å beskrive dem som direkte innovative og nyskapende. Det er mer naturlig å se dem som uttrykk for dominerende trender i tiden, som det fins mange eksempler på i andre storbyer i Europa, både når det gjelder byutvikling langs elvene og fremveksten av såkalte kreative næringer som drivkraft. Den samme tendensen til å velge å bygge ut sentralt beliggende landområder som tidligere har vært benyttet, men som siden har vært lagt ned, er ledig eller forurenset, gjør seg gjeldende her som for eksempel i England. I England legges det imidlertid klarere planmessige føringer på utbyggingspotensialer i byene (Graff 2010).

Flere av prosjektene har felles at de forsøker å kombinere flere funksjoner; gjerne i form av kultur og rekreasjon, næring og bomiljø. Det har vært en tett kobling mellom kultur- og kunnskapssektoren, og høgskolesektoren er for eksempel til stede som en vesentlig aktør i eksemplene både fra Drammen, Larvik og to av Oslo-casene. Når det gjelder unntaket, Hausmannsgate 16, kan det nevnes at Arkitektur- og designhøgskolen allerede tidlig i diskusjonene rundt hva slags funksjoner miljøet burde fylles med, hadde meldt sin interesse. Flere av de omtalte prosjektene er blitt omgjort til kulturarenaer som er åpnet for publikum; enten det gjelder å stimulere et bredt musikkmiljø (Drammen), stimulere leselyst (Drammen), museum og kulturskole (Larvik), gi innblikk i matkultur (Mathallen: matkultursenter og handelsplass) eller bidra til å skape samfunnsdebatt omkring arkitektur og design (Oslo). Som vist er kombinasjonen av kultur, kunnskap og næring helt i tråd med

føringene som ble lagt i norsk kultur- og næringspolitikk på 1990- og tidlig 2000-tallet, og er i bunn og grunn en videreføring av internasjonale trender. I slike sammenhenger refereres det ofte til Richard Floridas modell for hvordan man gjennom forskjellige planleggings- og forvaltningsinstanser kan appellere til folk fra den såkalte kreative klasse. Folk i kreative næringer er ifølge Florida nøklene til økonomisk utvikling i byene (Florida 2002, 2005). Alle prosjektene som er beskrevet her har vektlagt at de skulle trekke til seg nye aktiviteter og gi rom for nye kulturelle arenaer, og på den måten har de alle vært i overensstemmelse med tidens generelle planleggingsideer.



Figur 35 Omslaget til «Handlingsplan fra næring og handelsdepartementet Kultur og næring (2007)» hvor Papirbredden og Drammens kultursjef Tone Ulltveit-Moe ble presentert på baksida av omslaget

7.1.2 Ulike former for offentlig medvirkning

Ser vi nærmere på hvilken plass industrikultur har hatt i de enkelte utviklingsområdene i kommunale planer, kan vi starte med å stille spørsmål om de primært har fungert som premiss eller som en medvirkende faktor. I Drammen gikk planen ut på å bygge en helt ny bydel, og det var fragmenter av gammel industribebyggelse som ble innlemmet i utviklingsplanene. Her var industriområdet en medvirkende faktor i planprosessen. I Larvik var det et ønske om å integrere det eldre industriområdet med resten av byen som lå til grunn for at kommunen engasjerte seg aktivt. Her var industrien et premissgivende utgangspunkt. Hele Akerselva-satsingen gikk som vi har sett langt tilbake på 1980-tallet. Her var kulturmiljøverdiene og bevaringsaspektene avklart allerede som ledd i utredningsarbeidet – her var industriområdene et premissgivende utgangspunkt.

Når vi betrakter planprosessene i sammenheng, ser vi at det offentlige har vært en viktig part i alle prosjektene. Men det offentlige har inntatt en noe ulik rolle når det gjelder hvilket stadium i prosessen de har vært inne i. Primært har det offentlige vært inne på fylkeskommunalt og kommunalt nivå i Drammens tilfelle. I Larvik deltok Riksantikvaren som observatør på styringsgruppe-møtene via Miljøverndepartementets verdiskapingsprogram, mens planprosessen og forvaltningen av området fulgte ordinære saksbehandlingsrutiner. I Oslos tilfelle var det nasjonale nivået en sterk premissgiver allerede i utgangspunktet gjennom Miljøverndepartementets satsing på Akerselva Miljøpark, som ble tett oppfulgt av interdepartementalt samarbeid langs kultur, kunnskap og nærings-satsinger, mens kommunen var en aktiv part gjennom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten i Oslo.

7.1.3 Områdeplanenes plass i kommunal byplanlegging

Hvorvidt prosjektet inngikk i en større plan for kommunen eller om det er mindre planer som gradvis er blitt innlemmet i kommunal byutviklingspolitikk etter hvert, ser ut til å ha variert i de ulike byene.

I Drammen så vi hvordan kommunen allerede hadde vedtatt en byplan og en kommunedelplan for Drammenselva. Da det private initiativet dukket opp, oppfattet kommunen raskt potensialet som prosjektet representerte og valgte å ta ledelsen ved å inngå en regional partnerskapsavtale.

I Larvik var forarbeidet med kommunedelplanen det første formelle initiativet som ble iverksatt etter at Treschow-Fritzøe hadde tatt initiativ til diskusjonen om ny bruk av Hammerdalen.

Alle de tre prosjektene i Oslo kan betraktes som deler under paraplyprosjektet Akerselva Miljøpark og var utviklet i tråd med kommunedelplanen for indre Oslo øst. De har imidlertid blitt behandlet som egne reguleringsplaner der ulike forutsetninger har ligget til grunn med hensyn til bevarings-spørsmål.

Et argument som enkelte kritikere kan reise fra et verneståsted er det forhold at revitaliseringen av områdene langs Akerselvas bredder har vært drevet av private eiendomsutviklere kombinert med mangelen på et tilstrekkelig sterkt planverktøy på et strategisk nivå kan ha medvirket til at det er en manglende kontinuitet mellom de historier som gjennom forskjellige bevaringspraksiser blir forsøkt formidlet. At den videre planleggingen og utvikling av de områdene som Akerselva Miljøpark innledningsvis ble inndelt i, har vært overlatt til forskjellige aktører, kan ha bidratt til at disse områder enkelte steder kan oppleves som «urban islands» — at de er uten innbyrdes sammenheng til hverandre eller til den omkransende byen. Men samtidig er det på sin plass å stille et motspørsmål som er forankret i oppfatningen om at planpraksis også er historisk betinget: Er det nødvendigvis slik at vi ønsker at én rådende, autorisert oppfatning av hva som er tidens "rette" planleggings- og/eller bevaringspraksis skal dominere en hel by? Nettopp sporene av ulike oppfatninger fra eiendomsutviklere, prosjekterende arkitekter og vernemyndigheter kan bidra til å gjøre landskapsrommet langs Akerselva til et variert, interessant og heterogent landskap, som avspeiler at ulike planidealer har gjort seg gjeldende på 1990- og 2000-tallet. I den perioden som denne undersøkelsen dreier seg om, har som kjent synet på bevaring, høyder, miljøvern med mer forandret seg mye. Befolkningsøkning og tilflytting har bidratt til større aksept for at hovedstaden må fortettes og bygge i høyden. I kombinasjon med økonomiske svingninger bidrar slike forhold til at en plan har begrenset varighet og har behov for jevn oppdatering.

7.1.4 Ulike typer plansamarbeid i form av partnerskap

Alle prosjektene er på hver sin måte uttrykk for at plansamarbeid i form av at ulike partnerskap - modeller har vært i funksjon. En absolutt forutsetning for at prosjektene kunne igangsettes, har vært offensive eiendomsutviklere/ etablerere. Men utgangspunktet har vært noe forskjellig i de ulike utviklingsprosjektene. I Drammen og Larvik kom initiativet fra eierne av industriforetakene, som så at en snuoperasjon var nødvendig for å sikre nye former for drift i henhold til endrete rammebetingelser. I flere av casene var det eiendomsutviklere som kjøpte opp eiendomsmassen og gikk inn som en sentral aktør i forhandlinger med det offentlige når det gjaldt den fremtidige ressursutnyttelsen.

Et viktig bindeledd mellom eierne, planmyndighetene og kulturminnemyndighetene har vært de prosjekterende arkitektene. De har måttet finne frem til konkrete forslag til praktiske løsninger når

overordnede mål fra utbyggers side angående arealutnyttelse skulle forholde seg til for eksempel føringer lagt fra kulturminneforvaltningens side. Prosjektene har krevd bred kompetanse innenfor planlegging og byutvikling kombinert med høy anerkjennelse fra arkitekturfaglig hold. LPO Arkitekter as var inne både i forbindelse med utviklingen av Papirbredden og Vulkan, og da både i det forberedende planutviklingsarbeidet og i arkitektur og designfasen. LPO Arkitekter as har vært inne i flere store byutviklingsprosjekter, i Oslo så vel som andre byer, for eksempel Arendal hvor de tegnet Arendal kultur- og kommunehus. I Larvik har PV arkitekter, som selv har kontor i det mekaniske verkstedet, vært involvert i rehabiliteringen av både Mekken, Plateverkstedet, Sliperiet og Mølla i større og mindre grad som Fritzøe eiendoms "husarkitekt". De øvrige arkitektfirmaene som har vært inne i prosjektene har vært følgende: I Hausmannsgate ble A 38 arkitekter satt på oppgaven før Oslo Energi hadde solgt eiendommen, men da den nye eieren kom inn i bildet, fortsatte de som arkitekter for deler av anlegget. For konverteringen av lokaler for Norsk Form og Norsk Designråd var det Jensen & Skodvin som vant konkurransen da oppdraget ble utlyst. Ombyggningsprosessen i Fossveien strakte seg samlet over 10 år, og mens det var SAMARK arkitekter som var inne i første ombyggningsprosess (1999-2003) var det Søyland Arkitekter og Lund Hagem Arkitekter som sto ansvarlige for siste fase (2008-2010).



Figur 37 og 38 Detaljer fra interiøret i Kunsthøgskolen 2012 (NIKU)

7.1.5 Roller og posisjoner i utviklingsprosjektene

1. Som finansieringskilde

Staten har hatt en utløsende rolle eller gått inn som en form for garantist i flere av prosjektene, ettersom rehabiliteringen har blitt "skreddersydd" til statlige institusjoners spesialbehov og leieavtalene som er inngått for institusjonene er langsiktige. Dette har vært situasjonen for Kunsthøgskolen, Dansens Hus og DogA. I Larvik har staten vært finansieringskilde for prosjektledelsen ved Høgskolen gjennom Verdiskapingsprogrammet. I tilfellet Papirbredden har kommunen og fylket inntatt den samme rollen: Der er de en vesentlig leietaker via biblioteket. Kommunen og fylket har også fungert som tilretteleggere for høgskolen på mange områder, selv om

den i stor grad står på egne ben. Staten har gjennom ulike tilskudd til Miljøpakke Drammen bidratt til at trafikkbildet og rensing av elva har muliggjort den utviklingen som har skjedd på Grønland.

Eiendomsutviklerne er sentrale; som grunneiere, investorer, tiltakshavere til reguleringsplaner med mer. Deres sentrale rolle kommer ekstra godt til syne der hvor det er snakk om ombygging/nybygging av deler av området til privat boligbygging, slik situasjonen har vært på Vulkan og i Hausmannsgate 16.

2. Som initiativtaker og premissgiver

Premissgiverne på Papirbredden var eiendomsutviklerne og kommunen. Eiendomsutviklerne var først ute med å utarbeide reguleringsplan. Da var allerede føringene omkring vern fastslått i kommunens arealplan. Kommunen var deretter raske med å se mulighetene for aktivt samarbeid (partnerskap). I Hammerdalen bidro det tette samarbeidet mellom eierne og kommunen allerede fra starten av til å legge grunnen for at et godt forhandlingsklima utviklet seg. Gjennom økonomisk støtte til prosjektledelsen ved Høgskolen i Vestfold bidro staten til å koble næringsutvikling sammen med kultur og bevaring, og sikre at pilotprosjektet Hammerdalen forholdt seg til målsettingen med programmet. Staten gjennom Miljøverndepartement og Oslo kommunes satsing på Akerselva Miljøpark la de overordnede føringene på hva som skulle skje i årene fremover langs Akerselva. Kulturmiljøene ble definert tidlig i prosessen og ble premissgiver for de overordnede planmessige grep, mens de konkrete reguleringsplanene ble gjenstand for forhandlinger etter hvert som de ble fremlagt.

3. Som kreativ pådriver

Denne rollen er det riktig å si at eiendomsutviklerne har innehatt, og som de ikke minst har vært i stand til å sette ut i livet i form av ulike kreative tiltak ved å ha vært i stand til å hyre inn ulike fagkompetanse som har lansert forskjellige modeller som prosjektene har blitt lagt opp etter. Her står arkitektene i en særstilling. Det er også riktig å si at i den begrensede grad aktivistgrupper har vært inn i bildet, har de også innehatt denne rollen (Transform).

4. Som aktiv kontrollinstans

Kommunen har automatisk denne rollen i kraft av å være den instans som skal forholde seg til plandokumentene som kommer inn. I denne sammenhengen er det imidlertid snakk om i hvilken grad ulike instanser har påtatt seg en rolle som aktiv part i tilknytning til definerte oppgaver. Alle områdene har vært definert som verneverdige.

Byantikvaren i Oslo har innarbeidet et godt samarbeid med Oslo kommunes planavdeling. Byantikvaren har ikke annen formell myndighet enn den som er delegert etter kulturminneloven. Men i sitt daglige virke har de gått aktivt inn i rollen som både rådgiver og kontrollinstans. Det gjelder særlig Hausmannsgate og Fossveien, men også i noen grad Vulkan. Erfarne utbyggere i hovedstaden vet at hvis de lytter til råd fra Byantikvaren i Oslo er det mindre fare for at utbyggingsforslagene vil få avslag når endelig beslutning skal fattes. Tidlig i første fase av diskusjonene omkring fremtiden for Hausmannsgate, var en interesseorganisasjon (Stiftelsen Transform) inne i bildet. De fungerte først som «varslere» i frykt for at området skulle miste sentrale kvaliteter og var en aktiv part i å lansere mulige nye funksjoner som anlegget kunne fylle (kulturformål). Forholdsvis tidlig i prosessen med å finne alternativ bruk, ble et forslag forelagt Byantikvaren i Oslo til forhåndsuttalelse om ombygning

til boliger. Uttalelsen som kom var sterkt kritisk, men den var formulert slik at den samtidig kan leses som et konkret forslag til alternative råd. At Byantikvaren tolket sin rolle som kontrollinstans, det vil si som utøver av myndighet og utnyttet sine forvaltningsmessige virkemidler kom tydelig til uttrykk når Byantikvaren avsluttet uttalelsen med følgende konklusjon: «For at Byantikvaren skal kunne anbefale en ombygning til boliger må våre merknader til en fasadeendring følges opp. Vi gjør oppmerksom på (at) det kan være aktuelt å be om bygge- og deleforbud med sikte på regulering til bevaring. Etter vår vurdering kan deler av anlegget tenkes å være i fredningsklasse». Byantikvaren i Oslo har en delt rolle, ved at etaten er kommunens rådgivende organ samtidig som den forvalter et fylkeskommunalt ansvar. Muligheter for å legge inn innsigelser henger sammen med denne rollen. En rådgivende rolle kombinert med en kontrollfunksjon tilsvarende den Byantikvaren i Oslo har inntatt, er i andre fylker lagt til kulturminneavdelingen på fylkesnivå. Kulturminneavdelingen har vært inne med uttalelser vedrørende bevaringsspørsmål både på Papirbredden og i Hamnerdalen. De har imidlertid ikke sett det som nødvendig å utøve sine muligheter for å fremme innsigelser til deler av prosessen for eksempel. I Hamnerdalen så Fortidsminneforeningen i Vestfold det som en oppgave å følge nøye med på hva som foregikk med bevaring av det gamle industrimiljøet. Eieren Treschow-Fritzøe ønsket på sin side å få klarlagt vern og utviklingspotensialet på et fritt grunnlag ved å leie inn bistand utenfra (Berg et al. 2009).

7.1.6 Oppsummering: likheter og ulikheter i utviklingsprosjektene

Likhet:

- Et resultat av partnerskap mellom private og offentlige instanser
- Markert offentlig engasjement på ulike nivå (som initiativtaker i planprosessen og/eller gjennom sikring av former for basisfinansiering)
- Kultur har i kombinasjon med andre faktorer hatt en sentral rolle som motivasjon (samarbeid med undervisningssektoren, utøvende kunstnere, museumssektoren etc.)

Ulikhet:

- Graden og karakteren av det statlige engasjement (markant sterkest i hovedstaden)
- Tidsfaktoren – lengden på planprosess og byggeperiode
- Grad av engasjement tidlig i planleggingsarbeidet fra lokale brukergrupper/aktivister

7.2 Hensynet til bevaring i transformasjonsprosjekter

7.2.1 Begrunnelser for vern

Når man deltar i diskusjoner omkring holdninger og posisjoner til bevaring av kulturminner, avtegner det seg raskt to motpoler: De to ulike måtene å oppfatte og begrunne vern på avtegner seg i et essensialistisk og et konstruktivistisk syn. Et essensialistisk syn innebærer at det er visse verdier forankret i bestemte historiske levninger som bidrar til å gjøre deres verneverdi udiskutabel. De bærer i seg sentrale verdier. Et konstruktivistisk syn på sin side representerer en oppfatning om at kulturminner er noe som skapes i nåtida. Det er samfunnet i dag som projiserer et behov for å forstå historiens gang i lys av nåtida (Graham et. al 2000). I prosessen der kulturminner konstrueres, foregår

det en utvelgelse av hvilke sider av historien som skal tillegges betydning og videreformidles, en prosess som forutsetter elementer av inkludering og ekskludering av historie.

Det foregår en kontinuerlig diskusjon om hvilke prinsipper som bevaringsarbeidet skal eller bør bygge videre på (Smith 2006, Smith & Waterton 2009, Harrison 2010, Pendlebury et al., 2004, Pendlebury, 2009), og denne diskusjonen er viktig, men den hører hjemme i andre fora enn denne rapporten. Det er når de bakenforliggende prinsippene kommer til uttrykk i konkrete måter å sikre bygninger og anlegg et fremtidig vern gjennom ny og alternativ bruk, at de kan ha noe å tilføre vår diskusjon.

Vi vil kort minne om de to ulike verneformer musealt vern og narrative vern som er omtalt i beskrivelsen av Hammerdalen. I tillegg vil vi nedenfor kort vise til en tredje form, strukturvern, som har spesiell relevans når det gjelder bevaringsproblematikk i by.

Strukturvern (bylandskapsperspektiv). Her dreier det seg om vern av større helheter, der hensynet til enkeltdelene er underordnet større natur- og landskapsmessige formasjoner og strukturer. Hvert enkelt element er betydningsfullt i den forstand at det inngår som en brikke i en større strukturell helhet, men det er nettopp rollen som del av en samlet helhet som vektlegges. Strukturvern kan åpne for ulike grader av variasjon i tilpasning til den overordnede helheten, så lenge det er forhandlet frem en felles forståelse for hvor tålegrensen for vern av den overordnede landskaps- eller bystrukturen ligger.

Begrepet parkifisering har vært anvendt for å problematisere bestemte former for seleksjon som har vært anvendt i prosjekter der bevaring og transformasjon skal balanseres. Konstruksjon av nye bylandskap ut fra formål å kombinere ulike nye funksjoner, tilrettelegge for rekreasjon, rendyrking av utvalgte kvaliteter gjennom å lage temaparker kan være former for parkifisering som omformer et område i en valgt retning (Larsen og Berg 2010, Grahn et al. 2010). Parkifisering kan anvendes deskriptivt for å beskrive den formen for opprydding som er nødvendig når et område som tidligere har vært lukket for privat bruk av for eksempel sikkerhetsmessige hensyn, skal åpnes og gjøres tilgjengelig for offentlig bruk. Men det kan også brukes som en kritisk innfallsvinkel for å få frem at det gjennom transformasjonprosesser kan skje en bevisst eller ubevisst opp-prioritering av estetiske og visuelle aspekter ved for eksempel industrimiljøer på bekostning av andre verdier som miljøet kan representere (kunnskapsverdi som historisk kilde med mer).

Anleggene som har blitt presentert i denne rapporten har vært underlagt forskjellige grader av vern. I Hammerdalen gir det museale vernet først og fremst utslag i at områdets struktur, bygningsfasader og materialitet ønskes så autentisk bevart som mulig. Interiørmessig er det i større grad vektlagt å tilpasses nye brukskrav, men med narrative elementer som bidrar til å formidle industrihistorien. På bygningsnivå kan vi finne tilløp til både musealt og narrativt vern (på Papirbredden eksempelvis sedimenteringstankene og pipa på Hollenderiet, dekorative interiørelementer i Hausmannsgate). I en bredere plankontekst kan anleggene imidlertid best beskrives som uttrykk for ulike former for strukturvern ettersom de inkluderer relativt store urbane landskapsrom.



Figur 39 Sliperiet på Hammerdalen i 2008 før rehabiliteringen tok til (NIKU)



Figur 40 Farriselva med nyanlagt gangvei på jernverkssiden og teknisk infrastruktur knyttet til tømmerfløting og kraftproduksjon på trelastsiden (NIKU)

7.2.2 To overordnede grep i kulturmiljøbevaringen

Rehabiliteringen av alle disse områdene har omfattet langt mer enn rehabilitering av enkeltbygg – hele kulturmiljøet med samspillet mellom eldre og nye bygninger og landskapselementer spiller en stor rolle her. Det betyr at de overordnede plangrepene, slik de har blitt kombinert med hensynfulle enkelttiltak, er vesentlige å trekke frem.

Alle områdene har det felles at de har vært industri (papirindustri, jernverk/treforedling, tekstilindustri) – og verkstedbygninger (transformatorstasjon, mekanisk verksted/ jernstøperi). I utgangspunktet kan slike anlegg betraktes som forholdsvis ”robuste” i vernesammenheng, ettersom slike bygninger ofte har vært endret og ombygd ettersom forandringer i produksjonsprosessen har krevd det. Frem til vernebeslutningen trådte i kraft, hadde de en fortid der elementer av kontinuerlig endring var innbakt. Da startskuddet gikk for igangsetting av videreutvikling av anleggene, har det i alle tilfellene dreid seg om visse former for opprydding og utvelgelse av hva som skulle og måtte innarbeides i den videre planleggingen. Det var i alle tilfeller store arealer det dreide seg om (Fossveien for eksempel 40 000 m²). Kontakten med vernemyndighetene har betydd en del – særlig gjelder det prosjektene i Oslos tilfelle. Vernehensynet har derfor vært en av rammebetingelsene som har lagt føringer for alle prosjektene. Men en faktor som har vært like, og kanskje enda mer bestemmende for det endelige resultatet, har vært arkitektens grunnleggende ideer om hvordan innpassingen av gammel og nytt skal gjennomføres.

Det er mulig å skille mellom to tilnæringsmåter som arkitektene har anvendt. Vi kan betrakte det som den ulike profilen arkitektene har valgt; som ulike prinsipper som legges til grunn for å samordne eksisterende bygningsvolumer med nybygging. Hvorvidt arkitektene ville sagt seg enig i denne karakteristikken, kan sikkert diskuteres. I mange sammenhenger er det sannsynligvis like mye snakk om å innta en pragmatisk holdning til rammene prosjektet legger; for eksempel hvor mange og strenge føringer som ligger på bevaring av eksisterende strukturer, og i noen av prosjektene ser vi at kombinasjon av de to grepene er foretatt i ulike former. De to grepene er her omtalt som ”å kontrastere fortid og samtid” og ”å integrere samtid med fortid”.

7.2.3 Å kontrastere fortid og samtid

Grepet "å kontrastere fortid og samtid" innebærer at det arbeides med fragmenter av historiske strukturer, som samordnes med ulike nye konstellasjoner slik at det oppstår kontrollerte kontraster mellom gammelt og nytt. Det er imidlertid en nøye planlagt kontrast, der det nye bidrar til å fremheve og rette oppmerksomheten mot historiske elementer. Gode illustrasjoner på denne måten å arbeide på finner vi både i prosjektet Papirbredden og Vulkan.

Referansen til ombygningene som Jensen & Skodvin har stått bak i Hausmannsgate 16, er beskrevet tidligere. I det ytre er oppgaven med å tilpasse bygningen til ny bruk løst slik at endringer av den eksisterende bygningsmasse markant skiller seg i formspråk og materialvalget fra tidligere tiders formspråk og materialvalg. Hensikten er at bygningens historie tydelig skal kunne avleses. Dette prinsippet er i tråd med de antikvariske myndighetenes retningslinjer: at hver periodes formspråk skal respekteres (Venezia Charteret 1964). Uttalelsen som Byantikvaren formulerte i forbindelse med forslaget om å fremme Hausmannsgate-prosjektet som kandidat til Norsk Kulturarvs kulturpris Olavsrosa (2007), illustrerer prinsippene Byantikvaren vektlegger i denne typen omformingsprosjekter: "Det har vært avgjørende for Byantikvaren at eksteriøret er blitt bevart så langt det har vært praktisk mulig i med tanke på de nye funksjonene. Interiørene i arkitektur og visningscenteret er blitt åpnet for tilpasset ny bruk. I den eldste bygningen har arkitekten avdekket opprinnelige og tidligere utforminger av lokalene. Det har vært en bevisst holdning til ikke å gjenskape interiørene, men heller la de ulike fasadene komme til uttrykk på en rustikk måte som fremmer anleggets estetikk. Alle addisjoner er utført i nye materialer med betong og glass som danner en klar og lesbar kontrast som beriker opplevelsesverdien i lokalene" (Brev i Byantikvarens arkiv – uten saksnr.).

Jensen & Skodvins prosjekt kan beskrives som en bevisst avdekking og eksponeringen av materialmessig diversitet både i bygningens ytre, men særlig i den indre formen. Fortiden er ikke bare noe det henvises til, gjennom gjenbruk av spesielt utvalgte dekorative elementer- eller gjennom rekonstruksjon, men fortiden eksponeres bevisst. Bygningens aldersverdi er dermed, med et begrep hentet fra den østerrikske kunsthistorikeren Alois Riegl, det sentrale i arkitektene Jensen og Skodvins transformasjon. I andre deler av anlegget i Hausmannsgate 16 – og gjennomført av andre arkitekter, her: A 38 arkitekter – har hensynet til bygningens eksteriør og interiør blitt betraktet som uavhengige størrelser, noe som har vært mulig ettersom det bare er eksteriøret som har vært berørt av bevaringshensyn. Leilighetene fremstår som moderne leiligheter der det fins få – eller ingen - spor av at de ligger i en konvertert industribygning.

Synspunktene på hvordan en kobling mellom fortid og samtid kan komme til uttrykk i arkitektonisk praksis blir godt beskrevet av en av arkitektene bak Vulkan når han understreker at det dreier seg om «en arkitektonisk komposisjon», der kontrasten mellom gammelt og nytt er gjennomtenkt. Tanken er ikke at gammelt og nytt skal fremstå som motpoler. Det er en anerkjent innfallsvinkel hos de antikvariske myndigheter som en strategi der ny bebyggelse er harmonisk og underordner seg de historiske bygningene samtidig som de er gitt et formspråk som er markant annerledes og med tydelighet forteller at det ikke dreier seg om en historisk bygning.

7.2.4 Å integrere samtid med fortid

Det andre grepet kan beskrives som "å integrere samtid med fortid". Det arbeides med å innordne de nye elementene i sammenhenger der de historiske elementene får sitte i førersetet. De nye helhetene som oppstår, har karakter av å være historiske anlegg, men med en ny innpakning.

Eksempler på denne arbeidsformen finner vi i Hammerdalen, og Fossveien, men også i noen grad i Hausmannsgate. Det er endringene i by - og landskapsrommet som fremstår som den mest markante endringen som har skjedd etter at anleggene har blitt tilført nye funksjoner. Menigmann har sjelden kjennskap til de konkrete diskusjonene som har vært ført omkring endringene på detaljnivå for mange av de eldre bygningene som inngår i anleggene. Diskusjonene kan ofte være mange, slik situasjonen for eksempel var ved videreutviklingen av Seilduksfabrikken i Fossveien. Landskapsrommet – med selve bygningskomplekset, brua over Akerselva, den imponerende trappa opp til torget foran inngangspartiet viser at arkitektene har hatt en intensjon om at bygningene skal fremstå som et samlet anlegg etter transformasjonen til kunsthøgskole. Det er en bevisst vektlegging av en visuell og estetisk sammenheng fra arkitektenes (og utbyggers) side. Det har gitt anlegget nye og andre kvaliteter enn det hadde tidligere. Fra å være et delvis utilgjengelig og lukket industrianlegg er det omgjort til et anlegg som kan gi assosiasjoner til en historisk festning eller slott for en som ikke kjenner anleggets forhistorie. Slike tiltalende åpne byrom er en viktig ressurs i dagens by.

7.2.5 Mulige virkemidler for ivaretaking av kvaliteter i eksisterende byområder

Et av de overordnede spørsmålene vi har stilt innledningsvis i rapporten, er i hvilken grad kulturminner integreres i det kommunale planarbeidet, og på hvilken måte. Beskrivelsen av transformasjonsprosjektene viser at selv om det er stor variasjon kommunene imellom med tanke på hvordan og hvorvidt kulturminner integreres i det kommunale planarbeidet (for eksempel ved å behandle dem i egne kommunedelplaner), kan resultatene på sikt komme til å fungere som magneter for byen ved å trekke til seg nye aktiviteter. Hvorvidt slike områder oppnår effekt som magneter, kan til en viss grad anses som et mål på om transformasjonene har vært vellykket.

Det endelige resultatet i de transformasjonsprosessene vi har sett på i Oslo, ser ut fra vårt materiale til å være vel så mye et resultat av den aktive rollen som rådgiver og kontrollinstanser som Byantikvaren i Oslo har påtatt seg, som vernebestemmelsene som sådan. I utgangspunktet var Hausmannsgate 16 og et begrenset antall bygninger på Vulkan registrert og oppført som bevaringsverdige. I dag inngår de i nye sammenhenger og har fått nytt liv. Den rolle og funksjon kulturminneforvaltningen/Byantikvar kan fylle i forhold til kommunene ser også ut til å være en ressurs som kommer større kulturmiljøer til gode. Dette gjelder også verneverdige anlegg som ikke gis førsteprioritet når vernebestemmelsene blir benyttet. Det er med andre ord en ressurs når Byantikvaren og kulturminneforvaltningen blir en aktør som er med på diskusjonen om utvikling av prosjekter.

I Drammen har det foregått løpende kulturminneregistreringer, som har blitt liggende som underlagsmateriale for kommunale planleggere og kulturminnevernmyndighetene når de har vurdert nybygging og byutvikling. Dette gir forutsigbarhet i prosessene for både utbyggere, men også for kommunen i deres arealplanlegging. Å bruke kulturminneregistreringene i planprosesser på den måten en har gjort i Drammen forutsetter imidlertid at kommunen har tilstrekkelig med planekspertise og kulturhistorisk kompetanse tilgjengelig for at viktige kulturhistoriske miljøer og strukturer skal komme med i betraktning. Drammen har vist at de har denne kompetansen og bruker den – i mange andre norske byer er den ikke selvskreven (Swensen et al. 2009).

Larvik kommune gikk aktivt inn og innarbeidet kulturmiljøet i Hammerdalen i kommunedelplanen. Med mange sterke parter som trakk i samme retning, inkludert statlige støtte via Verdiskapingsprogrammet, er dette et godt eksempel til etterfølgelse for andre bykommuner som

har behov for å revitalisere områder. Det fins eksempler på andre bykommuner som har forsøkt lignende modeller: På det tidligere området til Fredrikstad Mekaniske verksted ble det for eksempel utarbeidet en såkalt masterplan for området, der kommunen, private utbyggere/arkitekter samt fylkeskommunens kulturminneavdeling samarbeidet. Ombyggingen av industrihaller til fotball-arena har bidratt til å gi byen et renommé langt utover kretsen av kulturminneinteresserte.

Det fins med andre ord mange variasjoner i hvordan kulturarvhensynene håndteres i bykommuner. Det er imidlertid ett klart fellestrekk blant de bykommunene vi har undersøkt: Kommunene er blitt mer oppmerksomme på at kulturminner og kulturmiljøer representerer en potensiell ressurs og de har også opparbeidet seg bredere erfaring med å håndtere den vanskelige balansegangen mellom private og offentlige interesser.

7.3 Samfunnsmessig gevinst - verdiskaping langs fire akser

I dette avsnittet vil vi drøfte utløsning av sosiale, kulturelle, miljømessige og økonomiske verdier som har foregått i de utvalgte områdene.

Før vi går inn i materialet og sammenligner de undersøkte transformasjonsområdene, kan det være nyttig å ta et kort tilbakeblikk på Miljøverndepartementet stortingsmelding Leve med kulturminner (2004-2005) og noe av det som trekkes frem omkring verdiskaping.

”Regjeringen vil at kulturarven skal få større betydning som kulturell, sosial og økonomisk ressurs. Dette stiller også nye krav til formidling og levendegjøring av kulturminnene. Det skal legges vekt på å vise frem gode eksempler på hvordan kulturminner og kulturmiljøer kan brukes i nye sammenhenger. Formidlingen skal henvende seg til alle befolkningsgruppene.» (Miljøverndepartementet 2004-2005:6).

7.3.1 Sosiale verdier

En sosial verdi som alle prosjektene har tilført samfunnet, er å gi tilgang til flere offentlige rom i byen. Funksjonsblanding er en faktor som fremmer slike anlegg som sosiale samlingssteder. En kombinasjon av institusjoner av ulik art: kontorer/arbeidslokaler, offentlige institusjoner, private næringsdrivende, for eksempel innen hotell- og restaurantvirksomhet i kombinasjon med planmessig tilrettelegging bidrar til å gjøre områdene attraktive, trekker til seg besøkende og skaper uformelle sosiale møteplasser i byen.

Ettersom alle områdene tidligere har vært lukkede næringsområder, har de før kun fungert som sosiale arenaer for folk som har vært involvert i arbeidsprosesser på ulike nivåer. At de nå er trukket inn som nye sosiale arenaer i det urbane livet, er en samfunnsmessig gevinst for byene det gjelder. Stedene fungerer som møteplasser mellom ulike grupper på tvers av alder, kjønn, sosial og etnisk tilhørighet, selv om etnisk samhandling i mindre grad er til stede som en uttalt dimensjon ved prosjektene. Områdene er blitt tilgjengelige for ulike former for friluftsliv som virker helsefremmende; spaserturer, sykling, jogging, fiske.

Mulighetene for å fremme sosiale verdier er tydeligst til stede på Papirbredden og deler av Hammerdalen, der flere institusjoner med ulike funksjoner, som bibliotek, høgskole, museum og musikkscene er samlet innenfor det som tidligere var et lukket og lite utforsket område for de fleste av beboerne i byen.

På Papirbredden har arkitektene gjennom konkrete planmessige grep støttet opp under en tiltenkt funksjon som sosial møteplass: Gangbrua kobler sammen de to sidene av elva og bringer folk inn i området når de har ulike ærender i bydelen. Det er også anlagt åpne rom som egner seg både som formelle og uformelle samlingssteder (studenter som setter seg ned i solveggen, kafeer og kaffebarer, oppslagstavler og så videre).

Også alle de tre anleggene ved Akerselva har elementer av dette sosiale aspektet i seg. Det er mest tydelig på Vulkan, der kombinasjonen av mathall, høyskole, hoteller, kontorer og boliger fører til at mange mennesker ferdes i området i løpet av en vanlig ukedag. Bortsett fra området utenfor inngangen til Dansens Hus, er det imidlertid foreløpig forholdsvis begrenset med ubebygde områder som kan stimulere til spontan sosial samhandling. "Spanske trappen", som var tiltenkt en slik rolle, er blitt smalere enn planlagt og egner seg kun som vanlig gangtrapp. Den brede steintrappa og store åpne områder ved Kunsthøgskolen kan fungere på samme måte som Papirbredden, men siden anlegget primært er et høyskoleområde, er det mer sporadisk at området åpnes for andre aktiviteter. Det er utstillinger, foredrag og så videre der, og området er åpent for besøkende, men den noe avskjermete beliggenheten forutsetter nødvendigvis at man kjenner til stedet. Hausmannsgate med DogA Norsk Design- og Arkitektursenter er samlingssted for kulturarrangementer av forskjellige art og samler mange besøkende ved slike anledninger. De åpne plenene ned mot Akerselva kan også fungere som naturlige samlingssteder på fine sommerdager for folk som har sans for å kombinere kunst, kultur og friluftsliv med kafebesøk.



Figur 41 Inngangspartiet til biblioteket på Papirbredden 2012 (NIBR)



Figur 42 DogA Norsk Design- og Arkitektursenter 2012 (NIKU)

7.3.2 Kulturelle verdier

Rapporten beskriver hvordan et utvalg bevaringsverdige kulturmiljøer har inngått som aktiva i byutvikling og blitt en ressurs i videre byutvikling. Prosessen frem mot ferdige innflytningsklare områder har vist at det har foregått en kontinuerlig forhandlingsprosess om hva bevaringsverdien har bestått i og hvordan en transformasjon og videreutvikling kan foregå i praksis uten at de vesentlige sidene ved industrimiljøenes kulturhistoriske verdier skulle bli redusert. Ny bruk av eldre bygninger og en åpen holdning til hva som eventuelt kan eller må forsakes av eldre bygningselementer for å få en slik prosess til å fungere, har vært en forutsetning – noen ganger uttalt, andre ganger mindre uttalt. Hvor tålegrensen for kulturarvverdien ligger er ikke en størrelse som er gitt for alltid. Kulturminneforvaltningen, i form av Byantikvar og fylkenes kulturminneavdelinger har vært på banen i ulike deler av forhandlingene, men ikke minst arkitektene har vært sentrale forhandlingsparter her. Enighet mellom arkitektene og bevaringsmyndigheter på et

overordnet nivå har forhindret at prosjektene har låst seg - selv om det i visse perioder kan ha hersket uoverensstemmelse omkring nødvendige valg som måtte tas.

Gjennom den klare kombinasjonen av kultur og næring som har vært tydelig til stede i initiativene bak alle prosjektene, bidrar disse områdene til å stimulere kunst- og kulturinteressen. Den bevisste plasseringen av kulturinstitusjoner som museum (Hammerdalen), bibliotek (Papirbredden), musikkverksted og scene (Papirbredden), kunsthåndverkere og kunstgallerier (Hammerdalen, bydelen Hausmannskvartalet) taler sitt klare språk.

Noen av de mest sentrale institusjonene i landet med hensyn til å bygge opp fagkompetansen innenfor spesialiserte grener av kunsthøgskolen i Fossveien og Dansens Hus på Vulkan. Via kunst- og kulturlinjer på høyskolene på Papirbredden og kulturskolen i Hammerdalen er disse institusjonene også med på å styrke fremtidige generasjoners kompetanse innenfor kunst og kultur, og dermed bidrar de til å styrke kunnskapsnivået i befolkningen generelt. Verdiene som de eldre anleggene har som historiske dokumenter, kan leses ut av begrunnelsene for vern som fins i tidligere plandokumenter. Dette har gjort at anleggene i dag betraktes som en selvsagt og udiskutabel del av kulturarven. Transformasjonen kulturmiljøene har gjennomgått, har bidratt til at de er blitt tilført nye arkitektoniske verdier som har stor kulturell verdi. Det er representanter for noen av de mest anerkjente arkitektfirmaene her til lands som har vært hyret inn for å omsette visjon til virkelighet. Ettersom innflyttingen har foregått forholdsvis nylig i alle de omtalte transformasjonsområdene, er det for tidlig å si noe om hvordan områdene ville komme til å fungere i fremtiden. Men det er tegn som tyder på at i hvert fall enkelte av dem har potensial til å bli hva flere av utviklerne omtaler som bjellesauer eller magneter, bygninger som gjennom en uventet og kreativ kombinasjon av uttrykksform og funksjon trekker til seg interesserte besøkende og fremmer verdiskaping langs flere akser.

7.3.3 Oppnådd miljømessig gevinst

Ønsker om bevaring og gjenbruk av eldre bygninger og bygningselementer fremfor å gå inn for total nybygging fremmer miljøet fordi det reduserer behovet for blant annet energikrevende produksjonsprosesser av nye byggematerialer. Likevel er det vår erfaring av at dokumentasjon av energibruk og klimagassregnskap knyttet til materialbruk, energibruk i driftsfasen, transport i driftsfasen, samt energibruk og transport i byggefasen, er vanskelig å fremskaffe i slike prosjekter i etterkant – fordi den konkrete dokumentasjonen fra utbygger og leietaker/bruker mangler. En måte å kunne fremskaffe slike data på fremover vil kunne være ved å utvikle tydelige strategier og modeller for dette som et ledd i utbyggings- og planprosessene²⁹. Beregninger av energibruk og klima-

²⁹ Riksantikvaren har vært opptatt av energisparing. Eksisterende bygninger, inkludert bevaringsverdige bygninger, representerer store fysiske ressurser. Det er nedlagt betydelige energi (embodied energy) i eksisterende bygg, en energi som helt eller delvis vil gå tapt ved rivning. Selv om man ved gjenbruk av bevaringsverdige bygninger ofte ikke kan oppnå like godt isolerte bygg som ved nybygg, viser flere klimagassregnskap at gjenbruket av bygg/materialer/bygningsdeler i stor grad kompenserer for eventuelt større behov for energi i driftsfasen. Statsbyggs klimagassregnskap er et nyttig verktøy for slik kalkulasjon, og det tas i økende grad i bruk både for nybygg og eksisterende bygg for å komme fram til hvilke valg som gir minst klimagassutslipp. BREEAM (Building, Research, Establishment – Environment Assessment Method) er en metode som gir en strukturert og helhetlig tilnærming til miljøaspektene i bygg- og anleggsprosjekter og det er i stor grad enighet om å bruke dette verktøyet for å dokumentere egenskapene til anlegg i Norge. Statsbyggs klimagassregnskap inngår i dette (Se Civitas' sammenligning av klimagassutslipp fra eldre laftebygg med et nytt lavenergibygget og amerikansk rapport (The greenest house...). Lenke fins på Riksantikvarens nettside.

gassregnskap er ikke gjennomført for de aktuelle anleggene, men dette bør gjøres i framtidige prosjekter for å gjøre riktige miljøvalg og for få kunnskap om dette også på slike typer prosjekter/anlegg.

Fordi alle områdene tidligere har vært industrianlegg, har opprydding og rensing av områdene for miljøavfall vært viktig tidlig i prosessen. Det som har skjedd er en omdanning av det som i akademiske miljøer omtales som "brune områder" ("brownfields") til enten å bli grønne områder (gjelder særlig prosjektene langs Akerselva) eller steinbelagte torg- eller parkanlegg med innslag av grønne og blå elementer (Papirbredden, Hammerdalen) (Graff 2010). Dette inkluderer de eksemplene på parkifiseringen som er omtalt tidligere.

7.3.4 Økonomiske verdier

Et felles utgangspunkt for å vurdere økonomisk bærekraft i casene vi har undersøkt er at de alle representerer sentralt beliggende arealressurser og at den tidligere industrivirksomheten har forlatt området før de prosessene vi her har sett på igangsettes. Økonomien knyttet til denne tidligere aktiviteten var dermed borte. Dette forholdet bidro til å utløse et behov og en mulighet for at grunneier, utvikler og by/kommune skulle finne nye alternativer for å utnytte disse arealene.

For grunneier utgjør tomteverdi, kostnader ved rehabilitering og utleiepris en basis for hvor god prosjektøkonomien vil være i hver enkelt case. Hvorvidt industrihistorien og kulturminnene har vært en faktor som påvirker denne prosjektøkonomien, har blitt gitt ulike svar etter hvem som blir forespurt og hvilken rolle de har hatt i prosessen. Likviditet, muligheten for langsiktighet i forhold til avkastning og posisjonering i markedet har for eksempel vært utslagsgivende for hvordan grunneier og utvikler har valgt å tilnærme seg disse områdene. Markedet i de tre byene er også ulikt og har tilsynelatende påvirket for eksempel hvilke kvaliteter som anses å bidra positivt til områdenes økonomiske potensial.

Transformasjon av case-områdene representerer i tillegg overgangen fra å være lukkede/avgrensede områder der private grunneiere har kontrollert virksomheten, til at disse områdene skal åpnes opp og integreres i byen rundt. Privat eiendomsrett og bedriftsøkonomi møter dermed byenes og offentlighetens krav om tilgjengelighet og fellesskapsgoder i langt større grad enn det som har preget områdene frem til åpning og tilpasning til ny bruk. Dette er en avspeiling av den nyliberale forhandlingsbaserte hverdagen som preger både planprosesser og gjennomføring av byutviklingsprosjekter. Her blandes privat og offentlig økonomi i en slik grad at å isolere kostnader knyttet til for eksempel rehabilitering av enkeltelementer ofte er lite representativt for å forstå hvilke prosesser som har pågått.

Innblikk i de økonomiske betraktningene kommer i liten grad frem av plandokumentene som har vært gjennomgått, men via intervjuene som er gjort med planleggere, private utbyggere og arkitekter at det er mulig å gjøre seg refleksjoner omkring hvilke forhold som er lagt til grunn for å vurdere både økonomisk potensial og kostnader knyttet til de endringene som er gjennomført. Casene har vist at beregningsmodellene som legges til grunn for å vurdere økonomisk bærekraft er ulike. Når en av de sentrale arkitektene i Vulkan-utbyggingen uttaler at bevaringen av de to eldre bygningene ut fra en ren økonomisk synsvinkel, oppveies av nybygging med fortetting i andre deler av utviklingsarealet, er det en interessant uttalelse. Som vist blir fortetting da fremhevet som et strategisk grep, som i økonomisk henseende bidrar til å gjøre bevaringen regningsssvarende for utbygger. Fra bevaringsmyndighetenes side stiller saken seg annerledes – her er det snakk om å

betrakte området og de bevaringsverdige objektene som ressurser innenfor et område som skal utvikles som en helhet. I denne sammenhengen har området gitt rom for fortetting uten at det har gått på bekostning av eksisterende verdier.

Fra utviklers side ble den historiske forankringen fremhevet som et bærende element i utviklingen av Vulkanområdet, og at dette er med på å gi området den profilen og attraktiviteten området trenger. Dette var imidlertid både markeds- og lokalitetsbestemt hva som ble ansett mulig å få til i dette området, og er ikke automatisk generaliserbart til andre områder der andre leietakere og andre lokaliseringfaktorer kan være mere utslagsgivende.

For Hammerdalens del uttrykte utvikler at det for grunneier var knyttet økonomisk merkostnader til å måtte forholde seg til eksisterende bebyggelse, men siden grunneier og utvikler tilhører samme selskap kunne kulturminneverdiene gjøres til en utviklingsressurs ved at tomteverdien ble satt til null og dermed utløste et verdiskapingspotensial for utvikler. Vurderingen av den økonomiske bærekraften og hvorvidt kulturminneverdiene har påvirket dette, avhenger dermed av hvor regnskapet starter. Knyttet til enkeltbygg ble det fra arkitektens side uttrykt at enkelte tekniske løsninger ble dyrere ved gjenbruk av bygg enn hva som ville blitt valgt ved et nybygg. Men dette er også kun en isolert del av et byggeprosjekt og er vanskelig å sammenligne. En viktig faktor å ta med i betraktning i slike regnestykker er at utbygger faktisk tar i bruk disse verdiene for å «selge sitt produkt». Ikke alle utbyggere er like erfarne eller bevisste på at dette kan være vesentlig for å gi mer langsiktig markedsmessig uttelling.

For Papirbreddens del belyses betraktningssvariasjonen gjennom at arkitekten uttrykte at det var billigere å bevare enn å bygge nytt, mens det fra utviklers side ble hevdet at transformasjon av eldre bygningsmasse til dagens standard var kostnadsdrivende.

Isolert sett kan bevaring generelt betraktes som kostnadsdrivende for grunneier som blir pålagt krav og restriksjoner ut fra hensyn til vern, mens det er manglende muligheter eller interesse for å fylle bygningen med nye funksjoner og ingen utsikt for å motta bidrag fra ulike støtteordninger. Hvordan utbyggerne regner med at de bevarte elementene i fortsettelsen vil påvirke områdenes attraktivitet og dermed leiepriser, ser ut til på variere. Union Scene i Drammen er tilsynelatende en positiv faktor i området, industribyggene på Vulkan forventes å være det, mens det i Hammerdalen uttrykkes at det ikke finnes et marked som er villig til å betale for denne kvaliteten. Selv om ny aktivitet har inntatt alle case-områdene har kulturminneverdien dermed ulik effekt.

Hvis vi stiller et forenklet spørsmål om hva økonomiske verdier vil si i denne sammenhengen, er det flere svar. Det første er at noe går med overskudd. Det har vi ikke grunnlag for å si noe om basert på den informasjonen informantene har gitt. Et annet svar er at et utviklingsprosjekt i eksempelvis et 5 års perspektiv vil komme til å svare seg økonomisk, fordi blant annet en vesentlig porsjon av leieinntekter er sikret på lang sikt. Det har vært tilfelle i alle utviklingsprosjektene. Det offentlige har i ulik grad fungert som garantist, ved at institusjoner med fylkeskommunalt eller statlig tilskudd har kommet inn som sentrale leietakere i alle områdene. Slike institusjoner har i tillegg til å sikre sosial og kulturell verdiskaping også spilt en sentral økonomisk rolle. Partnerskapsavtalene med eiere/private eiendomsutviklere, hvor det offentlige har gått inn som sentral part, har gitt utviklingsprosjektene en nødvendig finansiell basis, som har gitt dem en mulighet for å knytte til seg anerkjente, kreative arkitektfirmaer. Arkitektene har opparbeidet en samforståelse med vernemyndighetene gjennom

erfaring fra andre, lignende utviklingsprosjekter - om enn i mindre skala - om nytten av utstrakt bruk av forhandlinger for å finne frem til løsninger som er akseptable for alle parter.

Avslutningsvis støtter vi oss her på et sitat fra stortingsmeldingen Kultur og næring hvor det heter at:

”En må også legge til grunn at de økonomiske avkastningene knyttet til kultursektoren er vanskelige å måle og ofte blir synlige først etter lang tid. Dette gjør at verdiene i kultursektoren, verken i ren økonomisk forstand eller sett i sammenheng med en bredere samfunnsbygging, primært kan vurderes etter hva det er som kan gi raske gevinster eller fordeler i et konkurranseorientert marked” (Kultur- og kirkedepartementet 2004-2005:6).

7.4 Bærekraftig bytransformasjon

I stortingsmeldingen Kultur og næring fra Kultur- og kirkedepartementet ble bærekraft koblet til kultur på følgende måte:

”.. det [kan] være fruktbart å operere med et vidt begrep om verdiskaping forankret i ideen om bærekraftig utvikling. Dette innebærer at begrepet verdiskaping og utvikling ikke blir avgrenset til økonomisk vekst og fordeling av materielle goder, men utvidet til å omfatte både kulturelle, sosiale og økonomiske dimensjoner. Begrepet bærekraftig utvikling er viktig i denne sammenhengen både for å ta vare på et langsiktig og helhetlig perspektiv på økonomisk utvikling, og for å fremme kultursektoren som en grunnleggende og integrert del av samfunnsutviklingen (Kultur- og kirkedepartementet 2004-2005:7).”

7.4.1 Oppnådde samfunnsmessige gevinster

Når vi innledningsvis viste til den løpende diskusjonen omkring bærekraftig utvikling, trakk vi frem to poenger, som vi vil forfølge i denne avsluttende konklusjonen rundt hvordan transformasjonsprosessen som er beskrevet i denne rapporten, slutter opp om bærekraftsprinsipper. Det ene poenget er at ”det er behov for å krysse grensene som rene økonomiske hensyn setter uten å forkaste dem” (Our Creative Diversity 1995). Det andre poenget er at bærekraft bør ses i lys av at det skal styrke kulturens plass – og da er det relevant å se nærmere på utvikling av hva - og for hvem.

Vi vil starte med å sammenfatte hva som har blitt oppnådd når det gjelder bevaring og bruk av eksisterende bygningsmasse og kulturmiljøer med vekt på bærekraft.

Oppnådde sosiale verdier:

- åpnet tidligere lukkede områder
- skapt nye sosiale arenaer
- funksjonsblanding har fremmet slike anlegg som sosiale samlingssteder
- nye områder tilgjengeliggjort for helsefremmende friluftsliv

Oppnådde kulturelle verdier:

- områdene bidrar til å stimulere kunst- og kulturinteressen
- nye arenaer som fremmer fagkompetansen innenfor spesialiserte grener av kunsthagene, og herigjennom bidrar til å styrke kunnskapsnivået i befolkningen generelt

- nye arkitektoniske verdier har potensialer til å fungere som "magneter" og trekke til seg interesserte besøkende og fremmer verdiskaping langs flere akser
- forståelse oppnådd for at tålegrensen for kulturarvverdier kontinuerlig må fremforhandles mellom samarbeidsparter i store transformasjonsprosesser
- sikre at et utvalg materielle strukturer som er historiske dokumenter over en viktig epoke i velferdsstatens fremvekst lever videre også i nye former

Oppnådde miljømessige verdier:

- gjenbruk av eldre bygningselementer fremfor total ny produksjon
- omdanning fra brune til grønne/blå områder
- sammenkobling av tidligere isolerte byrom

Oppnådde økonomiske verdier:

- sikret nødvendig økonomisk basis gjennom partnerskapsavtaler med aktuelle aktører
- potensialer for økonomisk innsparing via gjenbruk fremfor nybygging/-produksjon
- styrket posisjon for utviklere med miljø- og samfunnsprofil
- satset på merkevarebygging og å styrke omdømmet

7.4.2 Kulturbegrepets ulike meningskontekster

Koblingen mellom kultur og næring er svært tydelig til stede i de fleste transformasjonsprosjektene som er omtalt; og som vist er den tydeligst på de stedene der flere funksjoner er blitt inkludert i den nye helheten som har blitt anlagt. Der fungerer områdene som base for arbeidsliv, bomiljø, servicefunksjoner innenfor reiseliv (hoteller, restauranter; handelsvirksomhet i ulike former) kombinert med kunst- og kulturinstitusjoner. Kulturens plass har med andre ord blitt styrket, og det er riktig å omtale det som ulike former for kulturell vekst.

Men aspekter som i svært liten grad har vært diskutert i de plandokumentene som ligger til grunn for utviklingsprosjektene, er hvordan anleggene skal bidra til å fremme sosial, kulturell og etnisk diversitet. Det kunne vært naturlig å bringe inn i diskusjonen om spesielle stimulerings tiltak hadde vært nødvendig for å fremme at områdene kan bidra til samhandling på tvers av eventuelle sosiale, kulturelle og etniske grenser. "Kultur" er et vidt begrep: Det kan brukes i ulike sammenhenger; til å beskrive 1. forskjellige livsformer, 2. klassiske former for utøvende kunst ("finkultur") 3. massekultur, som inkluderer idrettsaktiviteter, populærmusikk etc. Noen av områdene fremmer primært kultur i den andre betydningen: klassiske former for utøvende kunst. Det kan sies å være tilfelle for både Hausmannsgate 16 og Fossveien 20-24. Papirbredden derimot har mer preg av å ha en brobyggende karakter ettersom området både ligger i utkanten av et utpreget flerkulturelt bomiljø og inkluderer en musikkarena som fanger opp mange ulike musikkformer og aktiviteter. På Vulkan har både Mathallen og idrettsarenaen potensial for å kunne komme til å fungere på en tilsvarende måte.

7.4.3 Kulturarv for hvem

Hvis vi stiller spørsmålet kulturarv for hvem, er det ikke grunnlag for å si at noen av prosjektene har virket direkte sosialt eller kulturelt ekskluderende. De har fulgt normale planprosesser, som åpner for innspill i forbindelse med høringer, offentlige møter etc. Men det har heller ikke vært spesielt tilrettelagt for å bringe ulike brukergrupper inn i planprosessen. Uten spesiell og aktiv tilrettelegging for å bringe ulike brukergrupper inn i planprosessen ("bottom-up" planlegging) kan mange prosesser

ende opp som såkalte "top-down" styrte prosesser, der folkemøter og muligheter for å komme med høringsuttalelser blir mer pro-forma prosedyrer enn reell påvirkningsmulighet. Det er noen eksempler på at selvstendige grupperinger har deltatt aktivt for å påvirke prosessene underveis. Det ene har vært gruppa "Transform", som engasjerte seg tidlig i prosessen for å sikre fremtiden for den gamle trafostasjonen i Hausmannsgate. Det andre eksempelet er fra Larvik, der Vestfold-avdelingen av Fortidsminneforeningen har sørget for en aktiv diskusjon av valgene som skulle foretas i vern av industrianlegget i Hammerdalen. Langestrand Nyttige Selskab var også involvert i deler av drøftingene i Hammerdalen.



Figur 43 Kunsthøgskolen fra Akerselva 2012 (NIKU)



Figur 44 Fra Vulkan 2012 (NIKU)

7.5 Kort oppsummering av hovedresultatene

I dette konkluderende avsnittet er det naturlig å gå tilbake til hovedspørsmålene som ble presentert innledningsvis og kortfattet oppsummere hovedresultatene.

Alle områdene som har stått i fokus, har vært i bruk som industrianlegg av ulike typer. Mens noen kan vise tilbake til elementer som går så langt tilbake som 1600-tallet, er andre resultater av industri og håndverk fra 1800- og 1900-tallet. Bortsett fra Hammerdalen, har helt nye funksjoner flyttet inn i anleggene etter at transformasjonen er gjennomført. Føringer ble lagt for de aktuelle transformasjonsområdene fra kommunenes side når det gjaldt integrering av kulturminner i prosjektene. Alle områdene har i utgangspunktet vært underlagt visse føringer for vern, men graden har variert (paragraf om områdebevaring i henhold til PBL i to av tilfellene). Dette har gitt et handlingsrom for de private aktørene til å utforme de enkelte prosjektene og integrere kulturminner i disse, noe som bruk av anerkjente arkitektfirmaer med bred erfaring fra større byutviklingsprosjekter har utnyttet på en aktiv måte. Satsing på kultur i kombinasjon med ulike andre funksjoner har spilt en sentral rolle, både som motivasjon for igangsettingen (gjennom intensjoner om vern) og som basis for utvikling av en næring som i det sen-moderne samfunnet er i vekst. Før transformasjonsprosessen ble igangsatt, var det i alle områdene nødvendig med opprydding og rensing for miljøavfall, og utover i transformasjonen har det skjedd grader av parkifisering, i form av oppussing og påplussing av nye strukturer i alle områdene.

Mest utstrakt synes rivning og tilrettelegging å ha vært på Papirbredden og Vulkan-området. I Hausmannsgate har det i hovedsak innebåret en tendens til parkifisering av området rundt anlegget, mens den i Hammerdalen har vært sterkt styrt allerede fra de innledende forhandlingene med kommunen fant sted og foreløpig minst grad av "pynting". Når autentisitetetskrav har vært inne i

diskusjonene, har det primært dreid seg om hvorvidt rehabiliteringen har vært i tråd med de overordnede kravene byrommet stiller (slik plandokumenter og/eller arkitektene har formulert det).

De overordnede planene for alle prosjektene har vært å tilføre bevaringsverdige kulturmiljøer nye funksjoner. Planene har gitt anledning til å innarbeide nye elementer side om side med de eldre bygningsstrukturene. Denne prosessen har innebåret at det kontinuerlig har vært behov for å foreta avgjørelser om hvilke endringer som har vært i tråd med områdenes tålegrenser og hvilke som har vært for omfattende til å kunne aksepteres. I de tre transformasjonsområdene i hovedstaden har Byantikvaren inntatt en aktiv forhandlingsrolle overfor aktørene som var hovedparter i prosjektene. I de to andre prosjektene har forvaltningsansvaret for kulturminnespørsmål ligget i fylkesadministrasjonen. Her har rollen primært vært som høringsinstans.

Samarbeid i form av partnerskapsavtaler mellom en rekke institusjoner på ulikt nivå (stat, fylke, kommune, private næringsutviklere) har bidratt til at forhandlinger har inngått som planstrategi.

Prosjektene har flere klare likheter. De er resultat av partnerskap mellom private og offentlige instanser; det har vært markert offentlig engasjement på ulike nivå (som initiativtaker i planprosessen og/eller gjennom sikring av former for basisfinansiering) og kultur har i kombinasjon med andre faktorer hatt en sentral rolle som motivasjon (samarbeid med undervisningssektoren, utøvende kunstnere, museumssektoren etc.). Men det fins også visse ulikheter: Det gjelder graden og karakteren av det statlige engasjement (markant sterkest i hovedstaden); det gjelder tidsfaktoren, dvs. lengden på både planprosess og byggeperiode, og grad av engasjement tidlig i planleggingsarbeidet fra lokale brukergrupper/aktivister.

7.5.1 Konklusjoner

På grunnlag av denne sammenlignende undersøkelsen er det mulig å trekke noen slutninger som kan ha en viss overføringsverdi for kommuner, fylkeskommuner, eiendomsutviklere, utbyggere og arkitekter som er opptatt av bytransformasjonsprosesser:

- Kommunalpolitiske myndigheter må være tydelige på hvilke kulturminnepolitiske mål de har og konkretisere dette slik at dette kan legge premisene for den videre prosessen. De kommunalpolitiske myndighetene må definere sine mål og bruke de virkemidlene de har tilgjengelig, blant annet gjennom Plan- og bygningsloven, for å sikre at målene ivaretas. Dette skaper forutsigbarhet i prosessen og gjør at aktørene som kommer på banen senere, som utbygger og arkitekter, bygger hensynene til kulturminnene inn i sine prosjekter.
- Det bør mer prosjekttenkning inn i forvaltningen. En instrumentell, kulturminnepolitisk orientering sikrer best vern med dialog og forhandling fram til resultat: Det bør ikke overlates til private utbyggere å styre prosjektene etter at kulturminneforvaltningen har levert sin vurdering.
- I denne formen for planprosesser er det viktig at forvaltningen er mer opptatt av å diskutere overordnede premisser og prinsipper i startfasen enn av å drive detaljstyring underveis. Detaljstyring kan både påvirke samarbeidsklima, forlenge utbyggingsfasen og fordyre prosjekter.

- Planprosessene som har blitt beskrevet i undersøkelsen, er viktige: På hver sin måte er prosjektene uttrykk for at plansamarbeid i form av ulike partnerskapsmodeller har vært i funksjon. Kontinuerlige forhandlinger har inngått som en nødvendig forutsetning for at prosjektene kunne gjennomføres.
- Dialogbasert planlegging kan gi gevinst gjennom mer effektive prosesser.
- Kulturminneverdier kan vise seg å være «salgbare» ved at de tilfører områder en spesiell karakter, som deler av befolkningen verdsetter og derigjennom bidrar til å gjøre dem til attraktive områder å bosette seg og ferdes i. For å utnytte og aktivere gjenbrukspotensialet i kulturhistorisk bygningsmasse er det mye å hente ved å samle flere funksjoner innenfor slike områder (høgskole, bibliotek, museer, musikkarena, kontorer, restauranter etc.). Gjennom kombinasjon av flere aktiviteter blir ofte flere aspekter ved et område "oppdaget" noe som bidrar til variasjon som gjerne tilfører området en egen dynamikk som igjen medvirker til å trekke til seg samarbeidspartnere og/eller besøkende (gir en magnet-effekt).
- Offentlige virksomheter som leietakere kan sikre en langsiktig og forutsigbar økonomisk basis i prosjektet.
- I forbindelse med bytransformasjon er *aktivering* av kulturminneverdiene viktigere enn *vernet som sådan* – aktivering kan i mange sammenhenger oppfattes som en forutsetning for vern. Hvis det ikke fins en interesse for å gjøre bruk av og integrere eldre bystrukturer i utviklingen av dagens by, er sjansene for at de gradvis forfaller og forsvinner store.
- Valg av vernestrategi er flere, og avgjørelsene som fattes må være bevisste og utføres i samhandling mellom involverte parter. Den lokale kulturhistoriske konteksten bør tillegges stor vekt. Avgjørelsene som fattes må nødvendigvis være kontekstavhengig: Når enkeltbygninger og/eller bygningselementer vernes i kombinasjon med stor grad av nybygging, er det i hovedsak kulturminners evne til å gi glimt inn i ulike historiske epoker som utnyttes. Da spiller gammelt og nytt sammen, og nye sammenhenger oppstår. Musealt vern innebærer vern av større strukturer og kulturmiljøer, der mulighet for å gi innblikk i den historiske utviklingen tillegges en førende rolle og virker bestemmende på det som blir tilført av nye bygninger og strukturer.
- Prosjekter i transformasjonsområder handler i stor grad om å skape noe nytt, der det dreier seg om å gi rom for nybygg og/eller tilføre nye grep som setter kulturminner inn i en ny kontekst. Den historiefortellende verdien som kulturminner og kulturmiljøer innehar, blir aktivisert. Mye er avhengig av arkitektenes profesjonalitet og deres evne til å få nytt og gammelt til å spille på lag. Det handler om å benytte de eksisterende historiske strukturer enten de har vernestatus eller ikke.
- Kommunene er i dag blitt mer oppmerksomme på at kulturminner og kulturmiljøer representerer en potensiell ressurs, og de har også opparbeidet seg bredere erfaring med å håndtere den vanskelige balansegangen mellom private og offentlige interesser. Dette handler om evne og vilje til å se på kulturminner som en ressurs.

8 Litteratur

- Aars, J., Kvalvåg, S. (2005) Urbane aktivistnettverk: Effektive og eksklusive? In Fimreite, A.L., Medalen, T. (Eds) in: *Governance i norske storbyer. Mellom offentlig styring og privat initiativ*. Oslo: Scandinavian Academic Press; pp. 149–181.
- Andersen, O.J. & Røiseland, A., red. (2008) *Partnerskap. Problemløsning og politikk*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Arnesen, K. (2008) På Sporet av den tapte vegg – Jensen & Skodvins Norsk design- og arkitektursenter: En dekonstruert Transformatorstasjon. Masteroppgave i Kunsthistorie, Universitetet i Oslo.
- Authén, O.; Stavseth, G. og Rynning, E. (1985) *Treschow-Fritzøe: 1935-1985*. Larvik.
- Berg, S. K. & Omland, A. (2007) *Drømmen om Drammen – Kulturminners attraktivitet i en pen elveby?* I Balto, J.A. (red.) *Årbok for Fortidsminneforeningen 2007*, Oslo.
- Berg, S. K., Hvinden-Haug, L. J. & Larsen, K. C. (2009) *Kulturmiljøvurdering i Hammerdalen – Larvik*, NIKU Rapport 28/2009.
- Berg, S.K.; Sognnæs, J. & Swensen, G.(2010) *Strømsø. Sentrumsutvikling med kulturminner som ressurs*. NIKU Rapport 42/2010.
- Birkeland, G.(2007) *Sliperiet i Hammerdalen,Larvik. Treschow-Fritzøe AS (Sagen Invest) Vernevrdering*. NIKU rapport Bygningsavdelingen 38/2007.
- Bjerke, O. (1996) *Byen mellom elvene*. Larvik.
- Borgen, P.O. og Heieren, R. (2011) *Made in Drammen. Industrihistorie fra en Østlandsby*. Drammen Rotary.
- Bowitz, E., Høegh, J. (2005) *Bytransformasjon – mister kommunene grepet eller gir de det fra seg?* In Fimreite, A. L., Medalen, T. (Eds) *Governance i norske storbyer. Mellom offentlig styring og privat initiativ*, pp. 35–64.
- Byantikvaren i Oslo (1987) Prosjektrapport nr. 13 18. september 1978. Hausmannsgate/ Brenneriveien, Østre og Vestre Elvebakke. Akerselva Miljøpark Arbeidsgruppe 2: Kulturminnevernprosjekt Akerselva, Byantikvarens prosjektkontor*
- Chase, S. E. (2005) *Narrative Inquiry. Multiple Lenses, Approaches, Voices*. In Denzin, N.K & Lincoln Y.S. *The Sage Handbook of Qualitative Research*. Sage publications, London, pp. 651-679.
- Curran, S. R., & Perecman, E. eds. (2006). *A handbook for social science field research. Essays and bibliographic sources on research design and methods*. Sage Publications, London.
- Dryzek, J. S. (2005) *The Politics of the Earth: Environmental Discourses (Second ed.)*. Oxford: Oxford University Press.
- Ellefsen, K. O. (2008) *Narrativt vern, Arkitektur N 01/2008*.
- Elkington, J. (1998) *Cannibals With Forks: The Triple Bottom Line of the 21st Century Business*. Gabriola Island, B.C.: New Society Publishers.
- Evans, G. (2003) *Hard-branding the Cultural City – from Prado to Prada*; in *International Journal of Urban and Regional Research* 27 (2), pp. 417–440.

- Evans, G. (2009) Creative Cities, Creative Spaces and Urban Policy; in *Urban Studies*, vol. 46, 5-6, pp.1003-1040.
- Fimreite, A.L., Medalen, T. eds. (2005) *Governance i norske storbyer. Mellom offentlig styring og privat initiativ*. Oslo, Scandinavian Academic Press.
- Florida, R. (2002) *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. Basic Books, New York.
- Florida, R. (2005) *Cities and the creative class*, Routledge, New York.
- Florida, R. (2008) *Who's your city? How the creative economy is making where to live the most important decision of your life*, Basic Books, New York.
- Flyvbjerg, B. (2006) Five misunderstandings of case-study research. *Qualitative Inquiry*, 12, 219–245.
- Flyvbjerg, B. (2012) Landman, Todd & Schram, Sandford (Eds.) *Real Social Science. Applied phronesis*. Cambridge, Cambridge University Press .
- Fog, J. (1999) *Med samtalen som utgangspunkt. Det kvalitative forskningsinterview*. Viborg: Akademisk Forlag.
- Freestone, R., Gibson, C. (2006) The Cultural Dimension in Urban Planning Strategies; An Historical Perspective. In Monclus, J. and Guardia, M.: *Culture, Urbanism and Planning*. Aldershot, Ashgate, pp. 21–43.
- Giddens, A. (2011) *The Politics of Climate Change (Second ed.)*. Cambridge, Polity.
- Graff, J. (2010) Transformasjon i sentrale byområder ut fra et vern versus nybyggingsperspektiv. Masteroppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Universitetet for miljø- og biovitenskap.
- Graham, B., Ashworth, G.J., Tunbridge, J.E. (2000) *A Geography of Heritage. Power, Culture and Economy*. London, Arnold.
- Grahn, W., Berg, Krokann, S., Larsen, K. S. (2010) Fragmentert eller representativt? Konstruksjonen av kulturminneverdier langs Akerselva i Oslo. NIKU Tema 33/2010.
- Harrison, R. ed. (2010) *Understanding the politics of heritage*. Manchester University Press.
- Haukeland, P. I. (2010) Hammerdalen – et prosjekt i Verdiskapingsprogrammet for kulturminner. En dybdestudie, TF-notat 25/2010.
- Holm, A. (2007) Den kommunale boligpolitikken som møteplass for ulike interesser: en studie av aktører, arenaer og innflytelse innenfor den kommunale boligpolitikken. Samarbeidsrapport / NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Hvinden-Haug, L. J. (2006) Treschow-Fritzøe AS, Larvik – Nedlagt mekanisk verksted. Verne vurdering, NIKU-rapport 16/2006 Bygninger og omgivelser.
- Hvinden-Haug, L. J. (2007) Plateverkstedet i Hammerdalen, Treschow-Fritzøe AS, Larvik. NIKU Rapport 11/2007. Bygninger og omgivelser.
- Hvinden-Haug, L. J. (2010) Mølla, Treschow-Fritzøe AS, Larvik – verne vurdering. NIKU Oppdragsrapport 118/2010.
- Irgens, S.M. (2008) *Papirbredden - Drammen kunnskapspark. Sluttrapport*. Drammen.

- Jarmund, G. (2006): Seilduken + Kunsthøgskolen = sant. Historien som arkitektonisk utfordring. I: Kunsthøgskolen i Oslo, årbok 2006. Akademisk Publiserings.
- Jensen og Skodvin Arkitektkontor AS (2005): Norsk Design- og Arkitektursenter. I: Byggekunst 08/05, s. 46-50.
- Joelson, T. (2010) Kunsthøgskolen tr. 2, Byggeindustrien, Bygg No (<http://www.bygg.no/prosjekter/kunsthogskolen-trinn-2> (nedlastet 02.05.2012)).
- Joelson, T. (2010) Dansens Hus, Byggeindustrien, Bygg No (<http://www.bygg.no/prosjekter/29913.0> (nedlastet 05.06.2012)).
- Kartvedt, P. (2005): Omkring Norsk Design- og Arkitektursenter. I: Byggekunst 08/05, p. 51.
- Kommunal- og regionaldepartementet (1994-95) Om levekår og boforhold i storbyene. St.meld. nr. 14. Oslo
- Kristensen, R. (2006) Langestrand og Fritzøe værk. Et jernverkssamfunn ved havet. Larvik.
- Kultur- og kirke departementet (2004-2005). St.meld. nr. 22. Kultur og næring (2004-2005).
- Lagerquist, K. og Sellæg, J. (1991) Plankebyen. I Rundtom, Lokalhistorie fra Drammen, 1991:2.
- Landry, C. (2000) The creative city: a toolkit for urban innovators, Earthscan, London.
- Larsen, K.C. og Berg, S.K. (2009) Byutvikling med spor av industri, PLAN nr 5/2009:38-45.
- Larsen, K. C. & Berg, S. K. (2010) The making of a cultural heritage site: the Aker river, Oslo. Nordic Journal of Architecture 1 (2011) s. 40-47.
- Marling, G. & Zerlang, M. eds. (2007) Fun city. Copenhagen, Arkitektens forlag.
- Miles, M., Paddison, R. (2005) Introduction: The Rise of Culture-led Urban Regeneration. Urban Studies, Vol. 42, Nos 5/6 (2005), pp. 833–839.
- Miljøverndepartementet (2004-2005). Leve med kulturminner. St.meld. nr.16. Oslo.
- Miljøverndepartement (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. St.meld. nr. 26. Oslo.
- Mydske, P.K., Claes, D.H., Lie, A. Eds. (2007) Nyliberalisme – ideer og politisk virkelighet. Oslo, Universitetsforlaget.
- Nærings- og handelsdepartementet 2007. Handlingsplan for kultur og næring (datert 26.6.2007) [http://www.regjeringen.no/nb/dep/nhd/dok/rapporter_planer/planer/2007/handlingsplan (nedlastet 12.07.2012)]
- Næss, P., & Høyer, K. G. (2009) The Emperor's Green Clothes: Growth, Decoupling, and Capitalism. Capitalism Nature Socialism, 20(3).
- Pendlebury, J. (2009), Conservation in the age of consensus. Routledge, London and New York, NY.

- Pendlebury, J., Townshend, T., and Gilroy, R. (2004), The conservation of English cultural built heritage: a force for social inclusion? in *International Journal of Heritage Studies*, Vol. 10 No.1, pp.11–31.
- Pinder, D. (2000) Old Paris Is No More: Geographies of Spectacle and Anti-Spectacle. *Antipode* 32 (4) pp. 357–386.
- Rantisi, N., Leslie, D. (2006) Branding the Design Metropole: the Case of Montréal, Canada. *Area* 38 (4) pp. 364–376.
- Riksantikvaren (1994) Verneplan for teknisk industrielle kulturminner, Oslo
- Riksantikvaren (2006) Bærekraftige historiske byer – med kulturarven som utviklingsressurs. Sluttrapport fra Norges del av Interreg IIIB-prosjektet Sustainable historic towns: urban heritage as an asset of development
- Sachs, W. (1999) Sustainable Development and the Crisis of Nature: On the Political Anatomy of an Oxymoron. In F. Fischer & M. A. Hajer (Eds.), *Living With Nature*: Oxford University Press.
- Skjetne, A. S. (2009) Fra papirindustri til Papirbredden. En studie av bruk av kulturminner i byggingen av Drammen Kunnskapspark. Masteroppgave i samfunnsgeografi, Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Universitetet i Oslo.
- Skogheim, R. og Vestby, G-M. (2010) Kulturarv og stedsidentitet. Kulturminners betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling. NIBR-rapport 2010:14, Oslo.
- Smith, L. (2006) *Uses of Heritage*. Routledge, London.
- Smith, L. & Waterton, E. (2009) *Heritage, communities and archaeology*. Duckworth, London.
- Stake, R. E. (2005) Qualitative case studies; in N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln (Eds.) *The Sage handbook of qualitative research*. Sage Publication, London. Pp. 443–466.
- Swensen, G.; Larsen, K.; Molaug, P. & Sognnæs, J. (2009) Kulturarv og stedsidentitet. Byers kulturmiljø i kryssilden mellom bevaring og utvikling. NIKU Tema 31/2009, Oslo
- Swensen, G (2012) Integration of historic fabric in new urban development – A Norwegian case-study. In: *Landscape and Urban Planning* 107; pp. 380-388.
- Thorsen, O. W. (1991) Dampsagene kom sent til Drammen. I *Rundtom, Lokalhistorie fra Drammen*, 1991:2.
- Tweed, C., Sutherland, M. (2007) Built cultural heritage and sustainable urban development, *Landscape and Urban Planning* Vol.83, pp.62–69.
- Vaz, L.F., Jacues, P.B. (2006) Contemporary Urban Spectacularisation. In Monclus, J., Guardia, M. *Culture, Urbanism and Planning*. Ashgate, Aldershot; pp. 241–253.
- Voss Gabrielsen, G.; Nærland, M.H. & Stokkeland, C. L. (2004): «Fra bakgråden til Oslo City – en casestudie av Hausmannsområdet, en diskusjon om Oslo sentrum, et håndslag for byens offentlige rom og en vennlig hilsen til barn og voksne ved Møllergate skole.» bolig:urban, Temahefte 6, Oslo – oktober 2004, 2. opplag. Husbanken/Norsk Form

VSP/Verdiskapingsprosjektet Hammerdalen (2007) Prosjektplan 2007-2010 og Handlingsplan 2007 (notat)

World Commission on Culture and Development (1995) Our creative diversity: report from the World Commission on Culture and Development. UNESCO, Paris.

World Commission on Environment and Development, WCED (1987) Our common future (Brundtland-kommisjonen) Oxford, Oxford University Press.

Wøhni, A. (2007) Drammen – Aktiv, levende og vakker. Vitalizing City Centres Through Integrated Spatial Planning. Prosjektrapport. Drammen.

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

www.niku.no

NIKU Rapport 58
ISSN 1503-4895
ISBN 978-82-8101-123-6

NIKU hovedkontor
Storgata 2
Postboks 736 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tønsberg
Farmannsveien 30
3111 TØNSBERG
Telefon: 934 66 230

NIKU Bergen
Dreggsallmenningen 3
Postboks 4112 Sandviken
5835 BERGEN
Telefon: 922 89 252

NIKU Trondheim
Kjøpmannsgata 25
7013 TRONDHEIM
Telefon: 922 66 779 /
405 50 126

NIKU Tromsø
Framsenteret
Hjalmar Johansens gt. 14
9296 TROMSØ
Telefon: 77 75 04 00