



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp.**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Høy arkitektonisk kvalitet gjennom en viljestyrt prosess**

High architectural quality through a will-driven  
process

**Øyvind Starheim**

Master i eiendomsutvikling

## Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen av min toårige master i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng og er skrevet våren 2022.

Oppgavens formål er å undersøke hvordan eiendomsutviklere kan tilrettelegge for høy arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter, og vil belyses ut fra utviklers perspektiv.

Problemstillingen mener jeg er interessant både for fagmiljøet, men også for samfunnet. Jeg mener det er viktig at utviklere kan se nytten av å ha et høyt ambisjonsnivå på arkitekturen i sine prosjekter.

Jeg vil rette en stor takk til min veileder Erling Dokk Holm, første amanuensis ved fakultet for landskap og samfunn ved NMBU. Han har vært en enorm ressurs og stilt opp på kort varsel. Han har vært svært positiv gjennom arbeidet med masteroppgaven, og har vært en svært nyttig sparringspartner som har gjort arbeidet med oppgaven både lettere og mer lærerik. I tillegg ønsker jeg å takke alle informantene som har stilt til intervju med erfaringer, kunnskap og sin tid i en ellers travel hverdag. Informantene har vært svært hjelpelige både før, under og i etterkant av intervjuene, og samtidig vist et stort engasjement for problemstillingen. Det setter jeg stor pris på.

Til slutt vil jeg takke venner, familie og medstudenter for støtte, nyttige diskusjoner og tilbakemeldinger underveis.

Øyvind Starheim

Oslo, 15. mai 2022

## Sammendrag

Oppgaven ser på *hvordan eiendomsutviklere kan tilrettelegge for høy arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter.*

Eiendomsbransjen setter stadig større fokus på bærekraft, samtidig som utviklere må forholde seg til rigide krav og føringer. Eiendomsutvikling og arkitektur er i seg selv svært komplekst og som et resultat av mange innvirkende faktorer, blir ofte arkitekturen lidende. Det er mange som berøres av både eiendomsutviklingsprosessen og prosjektet som ofte blir resultatet. Det understreker viktigheten av å tilrettelegge for høy arkitektonisk kvalitet og samtidig sikre arkitektur som bidrar til verdiskaping og velferd.

Studien er basert på casestudier av aktører i bransjen som har en tilknytning til både eiendomsutvikling, byutvikling og arkitektur. Flere av informantene i studien oppgir at det er lite fokus på arkitektur fra plan og bygningsmyndighetene. Studien indikerer dermed at regelverket ikke er til hinder for å skape god arkitektur, men et regelverk som er preget av indre motsigelser kan skape utfordringer for hvordan arkitekturen utformes. Samtidig er det lite som tyder på at det er store utfordringer i møte med arkitektur. Det krever heller en større kreativitet og løsningsorientert tilnærming.

I tillegg opplyser flere informanter at ofte er det som oppleves som dårlig arkitektur et resultat av manglende forståelse for hva som skal til for å gjøre et område bedre. Viktigheten av å skreddersy arkitekturen viser seg å være en avgjørende faktor for å oppnå god arkitektur. Den gode arkitekturen er oftest ren og enkel uten store detaljer. Det at arkitektur er svært kostbart er en misoppfatning. Studien tyder på at god arkitektur kan både være kostbar og kompleks, men den kan også være billig og enkel. Det som oppleves som god arkitektur oppnås gjennom å sikre gode kvaliteter som bidrar til verdiskaping. Verdiskapingen oppnås gjennom en ambisjon om å øke verdien av et område og vil kunne resultere i at mennesker tiltrekkes. En tilførsel av manglende områdeverdi viser seg å være avgjørende for verdiskaping.

Studien tyder i høy grad på at utviklere med et langsiktig perspektiv, har en bevissthet og ønske om å levere kvalitet i både materialer og utførelsen. Langsiktigheten handler om å løse et behov i dag, men også et fremtidig behov. Utbyggere som har et gjennomtenkt og godt bearbeidet konsept, oppnår disse kvalitetene ofte som et resultat av overordnet ambisjon og strategi i selskapet. Dette kan igjen bidra til lønnsomhet gjennom renommé og tillit fra kommunen, noe som kan gjøre dialog og prosess enklere. Dette kan være tids- og kostnadsreducerende for utvikler.

Studien indikerer at hovedårsaken til det som ofte omtales som kjip og kjedelig arkitektur, kommer av lavt ambisjonsnivå og uklare mål, der finansiell avkastning står i fokus. Utbyggere med et høyt ambisjonsnivå, klare mål og bevissthet til hvordan prosjektet kan øke områdeverdien, innehar et langsiktig perspektiv og bruker arkitektur som et virkemiddel for å oppnå verdiskaping. I utgangspunktet er det ikke et spørsmål om avkastning og kostnad, men det handler om eierskapets tyngde og ambisjonsnivå. Hvis studien har rett, så er fremtidsutsiktene for boliger i Oslo gode.

## Abstract

The thesis looks at how property developers can facilitate high architectural quality in housing projects.

The real estate industry is placing increasing emphasis on sustainability, while developers must adhere to rigid requirements and guidelines. Real estate development and architecture are in themselves very complex and as a result of many influencing factors, architecture often suffers. There are many who are affected by both the property development process and the project results. It emphasizes the importance of facilitating high architectural quality, and at the same time, ensuring architecture that contributes to value creation and welfare.

The study is based on case studies of informants in the industry who have a connection to both real estate development, urban development and architecture. Several of the informants in the study state that there is little focus on architecture from the planning and building authorities, and that a set of regulations that is characterized by internal contradictions creates challenges for how the architecture is designed. The study indicates that the regulations do not hinder the architecture itself, but rather that it creates challenges through requirements that further have consequences for the architecture. At the same time, there is little indication that there are major challenges in meeting architecture. Rather, it requires greater creativity and a solution-oriented approach.

In addition, several informants state that what is perceived as bad architecture is often the result of a lack of understanding of what it takes to make an area better. The importance of tailoring architecture proves to be a crucial factor in achieving good architecture. The good architecture is often clean and simple without big details. The fact that architecture is very expensive is a misconception. Good architecture can be both expensive and complex, but it can also be cheap and simple. What is perceived as good architecture is achieved by ensuring good qualities that contribute to value creation. Through people being attracted to an area and putting the project into context, it contributes to value creation.

The developers in the study point out that a long-term perspective in the investment leads to a desire for quality in materials and workmanship. The long-term perspective is about solving a need today but also a future need. Developers who have a well-thought-out and well-crafted concept often achieve these qualities as a result of the company's overall ambition and strategy. The architecture contributes to profitability through reputation and trust from the municipality, which can make dialogue and process easier. This can be both time and cost reducing for the developer.

The study indicates that the main reason for what is often referred to as cheap and less exciting architecture, comes from a low level of ambition and unclear goals, where financial return is in focus. Developers with a high level of ambition, clear goals and awareness of how the project can increase the area value, have a long-term perspective and use architecture as a tool to achieve value creation. Hence, it is not a question of return and cost, but it is about the weight and level of ambition of the ownership. If the study is right, then the future prospects for housing in Oslo are good.

## Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>II</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>IV</b>
<b>FIGURLISTE</b> .....	<b>VIII</b>
<b>TABELLISTE</b> .....	<b>VIII</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1. BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA .....	1
1.2. PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL .....	2
1.3. OPPGAVENS AVGRENSNINGER.....	3
1.4. OPPGAVENS STRUKTUR.....	3
<b>2. TEORI</b> .....	<b>4</b>
2.1. EIENDOMSUTVIKLING OG VERDISKAPING .....	4
2.2. RISIKO .....	5
2.3. FORUTSIGBARHET I PLANPROSESSEN .....	6
2.4. TIDLIGFASE PLANLEGGING .....	7
2.5. ARKITEKTUR .....	9
2.6. ARKITEKTUR OG KVALITET.....	10
2.7. ARKITEKTONISK KVALITET: STUDIE AV SAMSPILLET MELLOM ARKITEKT OG BYGGHERRE.....	13
2.8. BÆREKRAFTIG ARKITEKTUR .....	14
<b>3. METODE</b> .....	<b>16</b>
3.1. FORSKNINGSDESIGN OG METODE.....	16
3.2. VALG AV CASESTUDIER.....	17
3.3. METODE.....	19
3.4. LITTERATURSTUDIE.....	19
3.5. INTERVJUER.....	20
3.5.1. <i>Intervjuobjekter</i> .....	20
3.5.2. <i>Forberedelser til intervjuer</i> .....	20
3.6. SVAKHETER I METODENE .....	21
3.7. VALIDITET .....	22
3.8. RELIABILITET .....	23
3.9. ETISKE HENSYN.....	23
<b>4. FUNN OG ANALYSE</b> .....	<b>24</b>
4.1. BAKGRUNN .....	24
4.2. HVORDAN ER HANDLINGSROMMET FOR Å SKAPE GOD ARKITEKTUR? .....	24
4.2.1. <i>Rammeverket</i> .....	25
4.2.2. <i>Forutsigbarhet og tidligfase</i> .....	27
4.2.3. <i>Kunnskap og kompetanse</i> .....	29
4.2.4. <i>Oppsummering</i> .....	30
4.3. HVILKE FAKTORER SPILLER INN PÅ VALG AV ARKITEKTUR I BOLIGPROSJEKTER? .....	31
4.3.1. <i>Beliggenhet</i> .....	31
4.3.2. <i>Ambisjonsnivå</i> .....	32
4.3.3. <i>Bruk av kunnskap</i> .....	36
4.3.4. <i>Oppsummering</i> .....	38
4.4. HVORDAN BIDRAR ARKITEKTUR TIL BEDRE BY- OG EIENDOMSUTVIKLING?.....	38
4.4.1. <i>Arkitektonisk kvalitet</i> .....	38
4.4.2. <i>Verdiskaping</i> .....	43
4.4.3. <i>Oppsummering</i> .....	47

4.5.	HVORDAN PÅVIRKER ARKITEKTUR BÅDE TID, KOSTNAD OG FREMDRIFT I PROSJEKTET?.....	48
4.5.1.	<i>Lønnsomhet</i> .....	48
4.5.2.	<i>Utfordringer i møte med arkitektur</i> .....	50
4.5.3.	<i>Oppsummering</i> .....	51
<b>5.</b>	<b>DISKUSJON</b> .....	<b>53</b>
5.1.	ARKITEKTUR .....	53
5.2.	BÆREKRAFT.....	55
5.3.	HVORDAN ER HANDLINGSROMMET FOR Å SKAPE GOD ARKITEKTUR? .....	56
5.3.1.	<i>Riktig kunnskap og tilstrekkelig forutsigbarhet i tidligfase</i> .....	61
5.4.	HVILKE FAKTORER SPILLER INN PÅ VALG AV ARKITEKTUR I BOLIGPROSJEKTER? .....	62
5.4.1.	<i>Viljestyrt arkitektur</i> .....	67
5.5.	HVORDAN BIDRAR ARKITEKTUR TIL BEDRE BY- OG EIENDOMSUTVIKLING?.....	67
5.5.1.	<i>Verdiskaping gjennom arkitektoniske kvaliteter</i> .....	73
5.6.	HVORDAN PÅVIRKER ARKITEKTUR BÅDE TID, KOSTNAD OG FREMDRIFT I PROSJEKTET?.....	73
5.6.1.	<i>Lønnsomhet gjennom renommé og tillit</i> .....	76
<b>6.</b>	<b>KONKLUSJON</b> .....	<b>78</b>
6.1.	HØY ARKITEKTONISK KVALITET GJENNOM EN VERDISKAPENDE OG VILJESTYRT PROSESS .....	78
<b>7.</b>	<b>AVSLUTTENDE REFLEKSJONER</b> .....	<b>80</b>
7.1.	REFLEKSJONER .....	80
7.2.	FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING .....	81
<b>8.</b>	<b>KILDELISTE</b> .....	<b>82</b>
<b>9.</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>85</b>
	VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE.....	85
	VEDLEGG 2: GODKJENNING FRA NSD.....	87
	VEDLEGG 3: INFORMASJONSSKRIV OG SAMTYKKESKJEMA.....	89



## Figurliste

Figur 1: Tidligfasens betydning for avklaring av risiko. ....	5
Figur 2: Prosjektmodell tidligfase.....	8
Figur 3: Egen fremstilling av Nygaards kvalitetskriterier.....	12
Figur 4: Illustrasjon av prosjektene i casestudien. ....	18
Figur 5: Illustrasjon av Munch Brygge.....	50
Figur 6: Illustrasjon av Pilestredet 77-79. ....	70

## Tabelliste

Tabell 1: Oversikt over undersøkelsesenheter med utvalgskriterier. ....	17
---	----

# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn for valg av tema

Oppgaven belyser hvordan eiendomsutviklere kan tilrettelegge for arkitektonisk kvalitet på boliger i Oslo. Studien belyses fra eiendomsutviklers perspektiv og vil se på prosessen som ligger bak utformingen av arkitekturen. Prosessen vil i dette tilfellet være bakenforliggende drivere og faktorer som skal til for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet.

Bakgrunnen for valget av tema kommer av en egen interesse for eiendomsutvikling og byutvikling. En avgjørende faktor kommer av et inntrykk fra eget hjemsted, der byggherrer ikke ofrer en omtanke rundt hva som bygges av boliger og estetisk utforming. I tillegg har temaet i stor grad vært gjenstand for diskusjon i media. Debatten rundt arkitektur og kjipe fasader er blant annet satt i lys av Arkitekturopprøret. Det skyldes både på arkitekter, utbyggere og politikere (Riekeles, 2021), og det blir nærmest en pekelek. Arkitekturopprøret har fått stor interesse og mange engasjerte følgere (Aftenposten, 2021). Ifølge Arkitekturopprøret er tradisjonell arkitektur løsningen på det som oppleves som dårlig arkitektur. Det som derimot er lite belyst, er prosessen som ligger bak et prosjekt og hvordan denne kan forbedres for å skape bedre arkitektur. Samtidig er det en oppfatning om at god arkitektur er kostbart og en av årsakene til at det bygges kjedelig arkitektur.

Arkitektur, eiendomsutvikling og arkitektonisk kvalitet er temaer som det finnes eksisterende forskning på, men det er i mindre grad sett i sammenheng. Det finnes mange oppskrifter på hva som er høy arkitektonisk kvalitet og hvordan eiendomsutviklingsprosessen skal være. Det er til dels et sort hull i forskningen på hvordan eiendomsutviklere kan bidra til god arkitektur gjennom arkitektoniske kvaliteter, samt hvilke prosessuelle endringer eiendomsutviklere kan gjøre for å dra i riktig retning. Det er enkelt å si at et prosjekt er dårlig når man ikke har vært med å utvikle et prosjekt selv. For å dra i samme retning må det ligge en felles forståelse og interesse for god arkitektur til grunn.

Bærekraftig utvikling er satt i fokus av både bransjen og regjeringen, og det er blant annet utarbeidet en håndbok fra Norsk Eiendom (2019) som skal bidra til å sikre bærekraftig

utvikling i eiendomsbransjen. Arkitektur er en av virkemidlene som skal bidra til bærekraftig utvikling (Byrådet for byutvikling, 2020). Politisk sett er «høy arkitektonisk kvalitet» ofte brukt som beskrivelse på god arkitektur (Oslo Kommune, 2015). Det foreligger i mindre grad en klar definisjon med en felles forståelse for begrepets betydning. Uten en felles forståelse vil begrepet bli gjenstand for skjønnsmessig vurdering.

For å belyse utfordringene og mulighetene gjennom eiendomsutviklers perspektiv, er det interessant å se hva eiendomsutviklere som har oppnådd god arkitektur har lagt til grunn. Arkitektur kan være et virkemiddel for verdiskaping og bærekraft. Det er derfor interessant å se på de positive ringvirkningene som kan oppstå. En penere og mer helhetlig by gjennom god arkitektur kan bidra positivt på befolkningens helse (Wågø, 2019). Ambisjonen for oppgaven er å kunne bevisstgjøre bransjen på hvordan man kan oppnå god arkitektur og samtidig få en felles forståelse for hva som skal til for å skape bedre arkitektur. Dette vil kunne være fordelaktig for bransjen, men også byen.

## 1.2. Problemstilling og forskningsspørsmål

Oppgaven har til hensikt å svare på følgende problemstilling:

***«Hvordan kan eiendomsutviklere tilrettelegge for høy arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter?»***

Problemstillingen vil besvares ut fra fire forskningsspørsmål. Spørsmålene er utarbeidet med hensikt å se på bakenforliggende prosess. De har utarbeidet for å se på innvirkende faktorer og drivere som kan få betydning for en eiendomsutviklingsprosess.

1. *Hvordan er handlingsrommet for å skape god arkitektur?*
2. *Hvilke faktorer spiller inn på valg av arkitektur i boligprosjekter?*
3. *Hvordan bidrar arkitektur til bedre by- og eiendomsutvikling?*
4. *Hvordan påvirker arkitektur både tid, kostnad og fremdrift i prosjektet?*

### 1.3. Oppgavens avgrensninger

Oppgavens problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål legger opp til en betydelig mengde datainnsamling. For å kunne holde oppgavens omfang innenfor en masteroppgave, begrenses oppgaven til et utvalg aktører i Oslo Kommune. Oppgaven begrenser seg videre til hvordan utviklere opplever og tolker situasjonen. Aktørene er heller ikke bedt om å utlevere prosjektregnskap for å kunne sammenligne lønnsomhet. Det kommer blant annet av at eiendomsutviklere naturlig nok vil være tilbakeholdne med dette. I tillegg vil det potensielt kunne belyse hvordan bransjen bruker verktøyene de har i dag for å kunne oppnå høy arkitektonisk kvalitet.

En eiendomsutviklingsprosess har gjerne flere involverte aktører (Ness & Øyasæter, 2018), og dermed begrenser oppgaven seg til utbyggersidens perspektiv. Det vil ikke bli gått inn på tekniske krav eller gjennomført intervjuer med kommune eller planmyndighet.

### 1.4. Oppgavens struktur

Dette kapittelet tar for seg bakgrunnen for valg av tema, problemstilling, forskningsspørsmål og avgrensninger. Kapittel 2 presenterer oppgavens teoretiske rammeverk som er valgt på bakgrunn av oppgavens problemstilling. Kapittelet vil være grunnlaget for drøftelsen i kapittel 5. Kapittel 3 presenterer oppgavens metode, herunder forskningsdesign, anvendte metoder, validitet og reliabilitet, samt etiske hensyn. I kapittel 4 presenteres funn som er strukturert ut fra oppgavens forskningsspørsmål og legger grunnlaget for diskusjonen i kapittel 5. I kapittel 6 framkommer konklusjonen i oppgaven, og etterfølges av avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning i kapittel 7.

## 2. Teori

Teorikapittelet redegjør for oppgavens teoretiske rammeverk for å kunne belyse problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål. Kapittelet vil ta for seg relevant teori innen eiendomsutvikling, planlegging og arkitektur. Med utgangspunkt i oppgavens problemstilling vil fokuset rettes mot eiendomsutvikling, arkitektur og faktorer som kan ha innvirkning på prosessen.

### 2.1. Eiendomsutvikling og verdiskaping

Eiendomsutvikling er et begrep som ikke alltid er like klart definert. Leikvam og Olsson (2018, s. 16) definerer eiendomsutvikling som «Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning». Eiendomsutvikling knytter seg eiendom, enten i form av et stykke areal eller bygg som er knyttet til et areal. Verdiskaping gjennom eiendomsutvikling kan likevel skje gjennom konsept- eller planutvikling. Dermed er det ikke byggverket i seg selv som betinger verdiskapingen. Kompetansen og kapasiteten som nedlegges i prosjektet kan være viktige komponenter for verdiøkningen (Leikvam & Olsson, 2018).

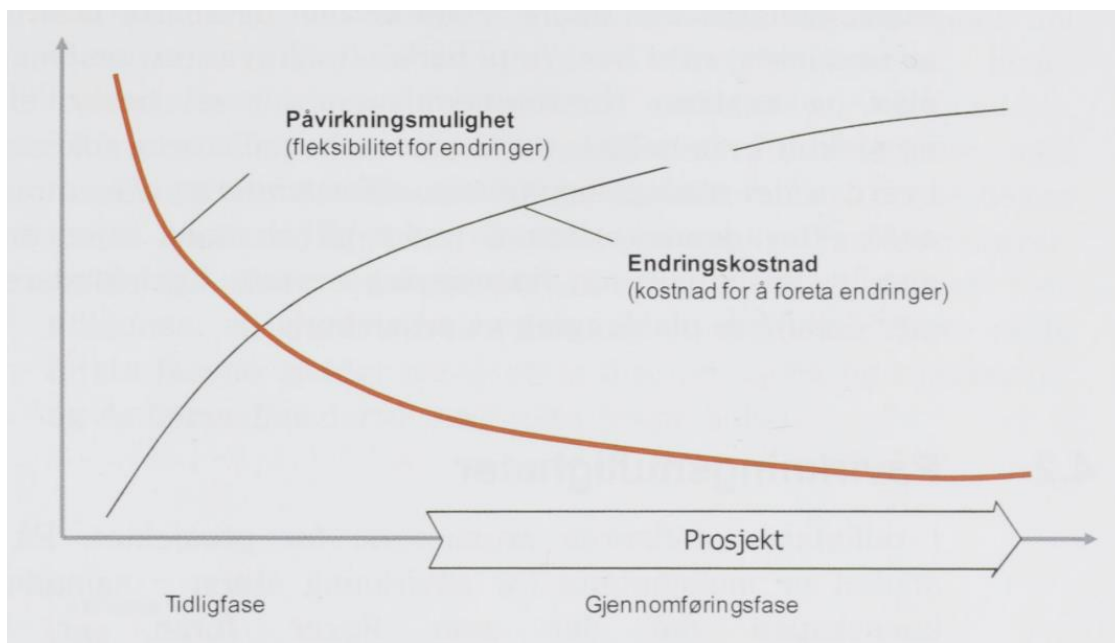
I hovedsak handler eiendomsutvikling om verdiskaping gjennom å endre arealets opprinnelige egenskaper eller formål. Det kan være å endre fra kontor til boliger, eller bygge en ekstra etasje på eksisterende bebyggelse. Verdiskapingen kan i denne sammenhengen ses på som en økt nytte. I henhold til Kristoffersen og Røsnes (2018) får ikke verdiskaping bare betydning for eier, men også for samfunnet. Etablering av nye arbeidsplasser, boliger eller endret bruk er komponenter som bidrar til verdiskaping, og i disse tilfellene drar også samfunnet nytte av disse. Arkitektur er også et virkemiddel som skal brukes for å bidra til verdiskapingen (Kultur- og kirke departementet, 2009).

En ny reguleringsplan har et betydelig potensial for verdiskaping i form av økt økonomisk avkastning. Utarbeidelse av ny reguleringsplan kan skape muligheter for fremtidig utvikling og dermed potensiale for økonomisk avkastning for utvikler. Reguleringsplanen legger føringer for hvordan arealene skal disponeres og den blir en sikkerhet for kommune og utvikler. En

reguleringsplan blir av den grunn ofte sett på som en form for sikkerhet eller verdipapir som sikrer fremtidig avkastning (Ness & Øyasæter, 2018).

## 2.2. Risiko

Det er i tidligfasen premissene for prosjektet legges. Det er også her er de største mulighetene for å påvirke prosjektet ligger. I tillegg er usikkerheten stor i denne fasen. Ifølge Samset (2014) er det viktig å avklare mest mulig usikkerhet i tidlig fase av prosjektet. Videre trekkes det frem at etter inngåelser av kontrakter og bindende avtaler øker kostnadene ved eventuelle endringer. Dermed er tidlig avklaring av risiko og ulike krav avgjørende for et vellykket prosjekt. Risiko og usikkerhet kan i denne sammenheng forstås som mangel på informasjon om hva som vil skje senere i prosjektet. Viktigheten av å avklare risiko og påvirke kostnader illustreres av Samset (2014) (se Figur 1).



Figur 1: Tidligfasens betydning for avklaring av risiko. Kilde: (Samset, 2014, s. 60)

Også Ness og Øyasæter (2018) trekker frem at usikkerheten reduseres utover i prosjektet og endringer som kommer senere kan få betydelige konsekvenser for økonomien. Avklaring av risiko handler dermed om å danne et beslutningsgrunnlag basert på innhentet informasjon. Dette gjør at avklaring av risiko tidsnok, er en viktig faktor for å unngå betydelige kostnader. Samtidig trekker Ness og Øyasæter (2018) frem uavklart risiko som en faktor for at enkelte prosjekter regnes som mindre vellykkede.

Leikvam og Olsson (2018) mener også at mulighetene for å påvirke risiko er størst i tidligfasen av prosjektet. Videre mener både Ness og Øyasæter (2018) og Leikvam og Olsson (2018) at det er tidligfasen som har størst potensiale for verdiskaping. Dette samsvarer med modellen til Samset (2014) (se Figur 1). Dermed understrekes viktigheten av å bruke god tid i tidligfasen. Både for å kunne legge grunnlaget for verdiskaping, men også for å redusere risikoen i prosjektet.

### 2.3. Forutsigbarhet i planprosessen

Planprosessen for utarbeidelse av reguleringsplan er både tids- og kostnadskrevende, og dermed tilknyttet stor risiko. Ifølge Leikvam og Olsson (2018) er reguleringsplanen de formelle rammene utvikler må forholde seg til. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder det derfor å sikre at reguleringsplanen blir mest mulig forutsigbar og gjennomførbar for utvikler. Forutsigbarhet i forhold til fremdrift og kostnader har stor betydning for gjennomføringen (Ness & Øyasæter, 2018). Under utarbeidelse av reguleringsplan er det også viktig at utbygger vurderer hvor detaljert planen bør være, og samtidig sikrer at planen er fleksibel og robust. Kommunen ønsker ofte et høyt detaljeringsnivå blant annet for å sikre tilstrekkelig styring over utbyggersiden, mens utbygger ønsker mer generelle rammer for å utvikle mer detaljert når markedssituasjonen tilsier det (Ness & Øyasæter, 2018).

I en rapport gjennomført av Direktoratet for byggkvalitet (2016) ble det sett på utfordringer i plan- og byggesaksprosessen. Her ble det identifisert at alt for detaljerte reguleringsplaner skaper utfordringer i prosessen. I samme rapport ble tidspress i planprosessen identifisert som en utfordring. Dette resulterer i at reguleringsplaner ofte blir utarbeidet med skjønsmessige bestemmelser. Viktige vurderinger og utfordringer blir dermed skjøvet over til byggesaksprosessen. Rapporten identifiserte også etterspørsel fra kommunene på strammere og mer retningsgivende rammer for utforming av reguleringsplaner.

Et virkemiddel som Oslo Kommune har tatt i bruk for å skape større forutsigbarhet, er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR). Hensikten med veilederen er å skape forutsigbarhet gjennom et uformelt planverk og være veiledende for utformingen av reguleringsplan med

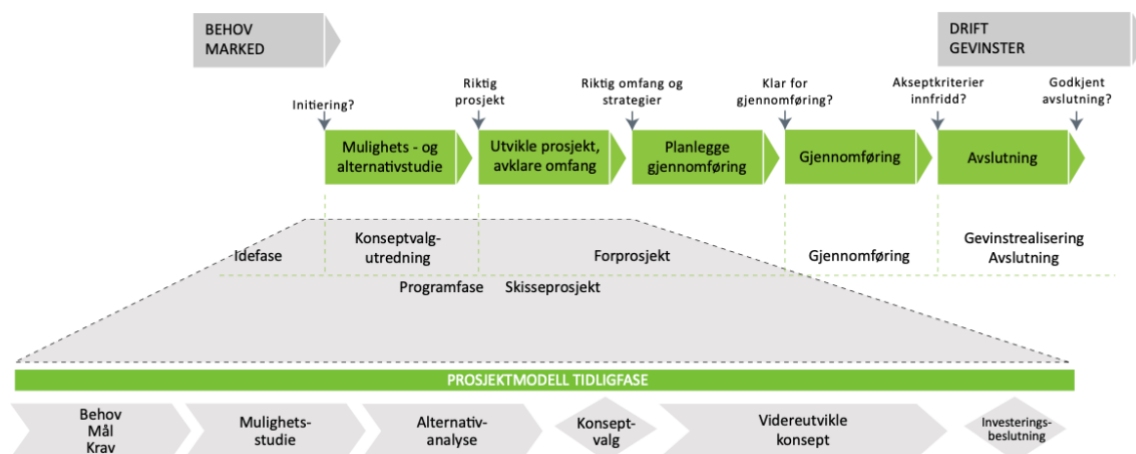
bestemmelser. VPOR er i utgangspunktet ikke rettslig bindende for utbygger, men ifølge Ness og Øyasæter (2018) kan den likevel bli styrende for planleggingen. Eksempelvis kan utvikler risikere å møte motstand fra kommune dersom utviklers planforslag avviker fra VPOR. Den kan også bidra til å være retningsgivende for detaljeringen av reguleringsplaner, som igjen er tids- og kostnadsreducerende (Ness & Øyasæter, 2018).

Ifølge Ness og Øyasæter (2018) kan en tidlig dialog med kommunen skape større forutsigbarhet. En tidlig dialog med kommune i planprosessen kan være tidsbesparende og samtidig skape usikkerhet for utbygger. En av utfordringene som ble kartlagt i rapporten fra Direktoratet for byggkvalitet (2016); var at kommuner ofte ansetter folk med feil eller manglende kompetanse. Ifølge rapporten er det et ønske om kompetanseheving i kommunene. Dette for å kunne effektivisere planprosessen og samtidig bidra til bedre forutsigbarhet. En effektivisering av planprosessen gjennom tydelige rammer og avklaring mellom kommune og utvikler, vil bidra til større forutsigbarhet for både utbygger og kommune. Dette forutsetter at det foreligger rett kompetanse hos saksbehandler hos planmyndighet.

#### 2.4. Tidligfase planlegging

Eiendomsutvikling består i stor grad av langsiktige og tidskrevende prosesser som er både gjennomgående og overlappende. Et viktig hjelpemiddel for eiendomsutviklere er de ulike fasene gjennom et prosjekt (Ness & Øyasæter, 2018). Det finnes flere ulike modeller på faseinndelingene, men overordnet skilles det mellom tidligfase/planleggingsfase og gjennomføringsfase. Jeg har valgt å benytte meg av prosjektmodellen som er utarbeidet av ProsjektNorge. Modellen (se Figur 2) viser en overordnet inndeling av fasene, men har også stykket opp tidligfasen (Lilleland-Olsen et al., 2016).





Figur 2: Prosjektmodell tidligfase Kilde: (Lilleland-Olsen et al., 2016, s. 7).

Prosjektmodellen illustrerer prosjektets faser fra start til slutt. Den har også lagt til grunn prosjektmodell for tidligfase og viser i tillegg en ytterligere oppdeling av tidligfasen. Modellen er likevel ikke en fasit på hvordan prosessen og fasene gjennomføres, men den kan være en god overordnet struktur på hvordan prosessen kan foregå. Ut fra oppgavens problemstilling, vil fokuset ligge på tidligfasen i prosessen.

## Mål og rammer

Ifølge Leikvam og Olsson (2018) er etablering av ide og mål for prosjektet helt essensielt for prosjektets suksess. De trekker videre frem at en ulikhet i målene til aktørsammensetningen, vil få konsekvenser for gjennomføringen av prosjektet. Eiendomsutvikler ønsker best mulig avkastning, arkitekten vil ofte synliggjøre faglige kvaliteter og byggherren vil ha bygg som er «rimeligst» mulig (Leikvam & Olsson, 2018). Målets funksjon er hva som ønskes oppnådd gjennom prosjektet og er ofte retningsgivende for prosjektet. Naturlig nok vil finansiell avkastning være et av målene til utviklere. Men et utelukkende finansielt fokus fra utviklere, er ifølge Ness og Øyasæter (2018) en mulig årsak til at enkelte prosjekter kan betegnes som mislykkede. Erfaring viser at utviklere som ikke evner å se fornuften i det å gi noe tilbake til allmenheten ofte kan møte på problemer og i verste fall strande (Ness & Øyasæter, 2018), altså verdier utover eget avkastningskrav.

Måloppnåelsen av prosjektets overordnet mål avhenger i stor grad av utviklers planlegging og forarbeid. En utvikler må gjennomføre en rekke undersøkelser, analyser og vurderinger for å

danne seg et bilde av potensialet som ligger på tomten. En samlebetegnelse på undersøkelsene som gjennomføres i tidligfase, er mulighetsstudier (Lilleland-Olsen et al., 2016). Mulighetsstudiene gjennomføres med den hensikt å danne seg et bilde av utfordringer og muligheter på tomten. Disse bidrar til at riktig prosjekt for tomten blir valgt samtidig som det sikrer innsatsen videre i prosjektet blir lagt ned i verdiskapende arbeid (Lilleland-Olsen et al., 2016).

Konsept har til hensikt å løse et problem eller behov. Konseptet baserer seg på analysene, vurderingen og erfaringen til utbygger. For å kunne løse behovet konseptet har til hensikt å løse, må konseptet vurderes opp mot kunden som er identifisert gjennom analysene. Nettopp får å kunne tilby et produkt til riktig pris, men som også genererer avkastning (Leikvam & Olsson, 2018). Videre mener Leikvam og Olsson (2018) at beliggenheten er av stor betydning for prosjektet. Hva som er god eller dårlig beliggenhet, handler i hovedsak om kundens preferanser. Videre legger de vekt på viktigheten av å ha et bilde av en potensiell kunde, både for å utarbeide riktig konsept, men også av hensyn til risiko. Uten å ha en formening om en kunde i markedet vil det foreligge en vesentlig risiko (Leikvam & Olsson, 2018).

Beliggenheten bestemmer også betalingsvilligheten til kunden, som understreker viktigheten av å vurdere konsept opp mot kunde. En dårlig beliggenhet vil ofte kunne ha lavere inntektsgrunnlag enn en god beliggenhet. Det er ikke dermed sagt at dårlig beliggenhet betyr et dårlig prosjekt, men det endrer forutsetningene og utvikler må legge opp markedsarbeidet med hensyn til forutsetningene på tomten (Leikvam & Olsson, 2018).

## 2.5. Arkitektur

I kommuneplanens arealdel er begrepet «høy arkitektonisk kvalitet» (Oslo Kommune, 2015) brukt, uten videre å definere hva det beskriver. Eksempelvis står det at bygg bør utformes med «høy arkitektonisk kvalitet». Arkitektonisk kvalitet brukes som en parameter for å måle hvorvidt arkitekturen er god eller dårlig, altså høy versus lav arkitektonisk kvalitet. Årsaken til at det ikke defineres nærmere kan ligge i at det på faglig hold er etablert en forestilling om at «arkitektonisk kvalitet» bør defineres skjønnsmessig (Kultur- og kirke departementet, 2009).

Denne mangelen på en mer presis forståelse gjør at spørsmålet om hvilke kriterier som skal vurderes for å definere god arkitektur, blir høyst aktuelt.

Den første arkitekten som beskrev arkitektur, var Vitruvius. *Holdbarhet, brukbarhet og skjønnhet* var prinsipper som måtte være på plass i all arkitektur (The University Of Chicago, u.å). I Oslo kommunes arkitekturpolitikk beskriver Byrådet for byutvikling (2020) arkitektonisk kvalitet som samspillet mellom utformingen av bebyggelsen, byrom og omgivelsene. I tillegg handler arkitektur i hovedsak om god stedsutvikling, der i arkitektonisk kvalitet omhandler hvordan arkitekturen oppleves og dens funksjonalitet. De beskriver videre kvalitetsbegrepet som varierende ut fra hvilke kvaliteter som skal vektlegges, som også vil variere fra prosjekt til prosjekt.

## 2.6. Arkitektur og kvalitet

Det er ofte lettere å peke på hva som er dårlig arkitektur, enn hva som er god arkitektur. Den skjønnsmessige vurderingen baserer seg i stor grad på hvordan byggets estetiske utforming oppleves. I et forsøk på å gjøre begrepet lettere forståelig og målbart, trekker jeg her frem to teoretikere som har arbeidet med begrepet arkitektonisk kvalitet. De forholder seg begge til den klassiske teksten til Vitruvius, men tilfører også nye momenter.

### *Birgit Cold*

Cold (1989) har utformet flere hypoteser om hva som oppleves som kvalitet, og mener at kvalitet oppleves ved:

1. *Lang varighet i bruk*
2. *Eldes smukt*
3. *Er enkel og lettfattelig i bruk*
4. *Gleder oss ved sitt uttrykk eller blotte eksistens*
5. *Virker gjennomtenkt og gjennomarbeidet*
6. *Er originalt*
7. *Har en helhet i uttrykk og innhold*

Hypotesene hun har utarbeidet beskriver et syn på arkitektur med tradisjonelle verdier som er koblet til synet Vitruvius hadde på arkitektur. Hun trekker frem holdbarhet, ekthet, profesjonalitet og helhet, og funksjonalistisk syn med vekt på lesbarhet, ærlighet og brukbarhet. Kravet til originalitet, altså fornyelse og overskridelse, kommer i tillegg til alle de nevnte verdiene. Hun skriver avslutningsvis: «Den virkelige striden handler om mangel på kvalitet når både de tradisjonelle og de fornyede verdier mangler. Enten når vi frembringer gjentakelser – plagiater – av uttrykk og former uten at de opprinnelige egenskaper er til stede eller erstattet av nye og like gode. Eller når originaliteten i den grad er overskridende, og de tradisjonelle krav er tilsidesatt» (Cold, 1989, s. 45).

### *Erik Nygaard – Arkitektonisk kvalitet*

Den danske arkitekten Erik Nygaard har også forsøkt å definere arkitektonisk kvalitet. Nygaard (2002) har utarbeidet et mer omfattende apparat enn Cold. Han påpeker at arkitektur er hele spekteret; både tekniske, funksjonelle og estetiske forhold. Han skriver at den mest presise definisjonen av arkitektur og som har vist seg å ha den største holdbarheten så langt, kommer fra Vitruvius. Det trekkes blant annet frem at hovedideen er en kritisk faktor for å sikre arkitektonisk kvalitet. Ved at man kan se helhet der man ser på prosessen, uferdig produkt eller det fragmenterte istedenfor produktet, vil være en avgjørende faktor for å sikre arkitektonisk kvalitet.

For Nygaard er god arkitektur der funksjoner er disponert på en fruktbar og utfordrende måte: «... der bidrager positivt ...» (Nygaard, 2002, s. 93). Nygaard (2002) hevder arkitektonisk kvalitet omhandler alt: Ideen, omgivelsene, det funksjonelle, det romlige, symbolikken, byggeteknikken og materialene. Det er ikke bare estetikken som beskriver arkitekturen. Synet på hva som er arkitektonisk kvalitet varierer fra ståsted. Byggherre, arkitekt og offentligheten har sine egne versjoner av som menes med arkitektonisk kvalitet. Med utgangspunkt i arkitektfagets fortolkning og definisjon av arkitektonisk kvalitet er det flere kvalitetskrav som spiller inn, skriver Nygaard (2002). Det er kravene til arkitektonisk kvalitet som utgjør den gode arkitekturen (Nygaard, 2002). God arkitektur ses dermed på som samsvarende med høy arkitektonisk kvalitet.

Jeg har utarbeidet en kort oppsummering av kravene til Nygaard, der jeg videre vil forholde meg til de som er mest relevant for overordnet problemstilling. Punktene er som følgende (se Figur 3):

<b>Oppgavens fortolkning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arkitektens kritiske vurdering og tolkning. God dialog med byggherre og dem som skal benytte seg av bygget.</li> </ul>
<b>Husets forhold til stedet og omgivelsene</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innlevelsen i stedets karakter. Forholdet mellom bygg og omgivelser er meningsfullt og forståelig.</li> </ul>
<b>Forhold til tiden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arkitekturen fortolker tidens sosiale og kulturelle virkelighet. Moderne byggeteknikk og konstruksjon benyttes. Men arkitekten må ha en kritisk vurdering og samtidig fastholde på tidløse kvaliteter.</li> </ul>
<b>Forhold til øvrige parameter i prosessen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomi, tekniske krav og overordnede planer er ofte avgjørende og kan være både til hinder og som driver.</li> </ul>
<b>Hovedideen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En overordnet hovedidé er vesentlig faktor for god arkitektur og at denne følges konsekvent under hele prosessen, både i utforming, materialer og detaljer.</li> </ul>
<b>Funksjonell organisering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygningens funksjon er løst på en logisk og meningsfull måte, der funksjoner bidrar til liv, men samtidig økonomisk bærekraftig og utviser en viss fleksibilitet.</li> </ul>
<b>Romlige kvaliteter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er jobbet bevisst med romslige kvaliteter. Det skal være estetisk tilfredsstillende og bidra til å understreke bygningens funksjon og idé, der dette understøttes av måten det er benyttet lys, farger og materialer.</li> </ul>
<b>Konstruksjon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konstruksjonen skal være logisk i forhold til oppgaven og byggets karakter. Konstruksjonen skal være holdbar, samt økonomisk både i produksjon og i materialforbruk.</li> </ul>
<b>Materialer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialer skal svare til hovedidéen og konstruksjonen i sammenheng. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet så fremt ikke hovedidéen eller oppgavens karakter fremmer annet.</li> </ul>
<b>Lys, overflater, farger og detaljer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagslys skal utnyttes til det fulle og det skal være sammenheng mellom romlige kvaliteter og lys. Overflatene understøtter rommenes karakter og er holdbare. Fargene skal styrke rommenes karakter og funksjoner. Detaljer skal være gjennomtenkte og stå i stil til hverandre.</li> </ul>
<b>Akustikk og inneklima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akustikken skal svare til rommenes funksjoner og det skal være behagelig og sunt inneklima, helst med mulighet for å regulere dette individuelt.</li> </ul>
<b>Bærekraftighet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valgte løsninger bør være holdbare og energieffektive der det er hensyntatt holdbarhet og konsekvenser for miljøet rundt.</li> </ul>
<b>Totalvurdering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• God arkitektur skal svare til oppgaven, tiden og stedet. God arkitektur bidrar positivt til områdets liv. God arkitektur er funksjonell, utnytter eksisterende kunnskap og teknikk, tilpasset omgivelsene, tidsmessig og til slutt skal den være forståelig.</li> </ul>

Figur 3: Egen fremstilling av Nygaards kvalitetskriterier. Kilde: (Nygaard, 2002)

## 2.7. Arkitektonisk kvalitet: Studie av samspillet mellom arkitekt og byggherre

Arge og Bleiklie (2003) gjennomførte en studie om samspillet mellom byggherre og arkitekt, for å se om prosjekter med høy arkitektonisk kvalitet hadde spesielle kjennetegn. Studien tok for seg fire ulike prosjekter som har fått pris for høy arkitektonisk kvalitet. Den innledende fasen i prosjektet, trekkes frem som et viktig fundament for utformingen av høy kvalitet. De viktigste kjennetegnene som var utslagsgivende for prosjektene var en bevissthet på kvalitet. Et ønske fra byggherre om arkitektonisk kvalitet, en arkitekt med faglig dyktighet og et holdbart arkitektonisk konsept som holder gjennom hele prosessen.

Høy arkitektonisk kvalitet krever et godt samarbeid og består av en langvarig prosess. Målene til byggherre og arkitektens faglige kunnskap og integritet er en avgjørende faktor for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet. Samspillet mellom arkitekten og byggherren blir dermed avgjørende i utformingen av prosjektet (Arge & Bleiklie, 2003). Videre trekkes det frem faktorer som har innvirkning på samarbeidet mellom aktørene, og samlet bidrar til høy arkitektonisk kvalitet. Blant annet; tillit og respekt mellom partene, aktivt og engasjert nøkkelpersonell, kompetanse og deltakelse fra myndigheter, samt at samspillet preges av åpenhet, integritet og utfordringer (Arge & Bleiklie, 2003).

Avslutningsvis har de trukket frem seks kjennetegn som mange prosjekter i dag innehar, og stiller seg spørsmålet om dagens prosjektvirkelighet gir rom for høy arkitektonisk kvalitet? Denne virkeligheten er kjennetegnet av anonyme byggherrer uten spesielle mål eller ambisjoner utover økonomisk gevinst, av anbudskonkurranser der lavest pris på arkitekt og prosjekterende er førende, administrative prosjektstyringssystemer som skaper avstand mellom byggherre og prosjekterende, oppdelte prosjekteringsoppdrag der prosjekterende må konkurrere om å få videreføre egne skisseprosjekter, totalentrepriser der arkitekt er underlagt entreprenør, og til slutt høyt tempo, parallell prosjektering og bygging. Det er tilsynelatende disse kjennetegnene som karakteriserer ordinære prosesser, ifølge Arge og Bleiklie (2003).

## 2.8. Bærekraftig arkitektur

Kultur- og kirkedepartementets dokument Arkitektur.nå (2009) er ikke en norsk offentlig utredning eller en stortingsmelding, men et dokument med ambisjon om å skape en nasjonal arkitekturpolitikk. Den skal begrunne behovet for en nasjonal arkitekturpolitikk ved å se på arkitektur som et virkemiddel for å fremme god arkitektur og gode omgivelser. Dokumentet beskriver arkitektur som våre menneskeskapte omgivelser. Bygg, uterom og landskap omfattes av denne beskrivelsen. Visjonen til Arkitektur.nå er at arkitekturen skal bidra til både verdiskaping, velferd og bærekraft. Arkitekturen skal også bidra til høy livskvalitet, samt attraktive, funksjonelle og universelt utformede bygg og omgivelser (Kultur- og kirkedepartementet, 2009).

Samtidig som eiendomsbransjen står for en stor del av klimagassutslippene, har det blitt lagt stort fokus på bærekraft (Norsk Eiendom, 2019). Sammenhengen mellom arkitektur og bærekraft blir derfor viktig. For å kunne forstå sammenhengen må det ligge til grunn en felles forståelse for hvordan de henger sammen. Begrepet «Bærekraftig utvikling» er definert i FN-sambandet (u.å):

«En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.»

Bærekraft er videre delt opp i tre dimensjoner: miljø, sosialt og økonomisk. For at noe skal regnes som bærekraftig, må disse tre være oppfylt. I Regional Plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det lagt opp til at fremtidig vekst hovedsakelig skjer gjennom fortetting (Regjeringen, 2019). Fortettingen hensyntar miljødimensjonen av bærekraft og handler i stor grad om planleggingen av prosjektet, der ressurser, materialer og natur hensyntas. En viktig vurdering for miljøhensynene er verd, gjenbruk eller oppføring av nybygg (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). I sammenheng skaper fortetting et ønske om å gjenbruke allerede eksisterende arealer og gjennom god arkitektur kan gjenbruk av eksisterende bygg bidra positivt.

Miljøaspektet henger også sammen med det økonomiske aspektet av bærekraft. Som et resultat av teknologisk utvikling, er det mulig å konstruere bygg der energiforbruket er

vesentlig mye lavere enn tidligere (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). Videre trekkes det frem tendenser i byggebransjen, hvorav innføringen av digitale verktøy bidrar til å redusere planleggingstiden. Samtidig som krav til god kvalitet og mindre byggefeil hensyntar miljøet.

I Arkitektur.nå vektlegges universell utforming som et viktig element for å oppnå sosial bærekraft. Universell utforming av bygg, utearealer og anlegg sikter mot at utformingen skal kunne brukes av alle (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). Samtidig som utformingen skal kunne brukes av alle, vektlegges estetikk og kvalitet i utformingen ved fortetting (Regjeringen, 2019). Utformingen får derav stor betydning for hvorvidt sosial bærekraft hensyntas. I en oppfølging til den regionale planen har det blitt utarbeidet en veileder for å sikre by-kvalitet ved transformasjon og fortetting. Veilederen bygger videre på estetikk og kvalitet, der arkitektur brukes som et virkemiddel for å oppnå attraktivitet, identitet og eierskap til stedet, samtidig som arkitekturen respekterer eksisterende omgivelser (Kristiansen et al., 2019). Dette gjør at arkitekturen blir et viktig verktøy for å bidra til attraktivitet og kvalitet i fremtidig utvikling. Fortettingen har dermed en tett kobling til arkitektur og understreker viktigheten av kvalitet i ressursene som nedlegges for å hensynta bærekraftdimensjonene.

De tre aspektene utfyller ofte hverandre og henger tett sammen med verdiskapningen som arkitektur kan resultere i. Ifølge Ness og Øyasæter (2018) er etterspørselen etter bærekraftige bygg også økende fra forbrukere. Derimot så påpeker Leikvam og Olsson (2018) at miljøaspektene har vist seg å ha en mindre innvirkning på attraktiviteten til eiendommen i det norske markedet, i alle fall på miljøaspektet. De trekker frem at det foreligger en betalingsvilje for næringsbygg som kan redusere driftskostnader knyttet til energi og vedlikehold. Men den samme bevisstheten er mindre tydelig på boligsiden, der privatmarkedet er styrende (Leikvam & Olsson, 2018).



### 3. Metode

Dette kapitlet vil redegjøre for metodene som er benyttet for innsamling av nødvendig data for å kunne belyse oppgavens problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål. Det vil bli redegjort for forskningsdesignet, metode og etiske betraktninger i forskningen. Metodene som er benyttet vil bli vurdert på reliabilitet og validitet for å sikre at det er relevant for problemstillingen.

#### 3.1. Forskningsdesign og metode

Forskningsdesignet er en beskrivelse av hvordan forskningsprosessen skal gjennomføres for å kunne svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene. Jacobsen (2005) skiller mellom ekstensivt (bredde) eller intensivt (dybde) forskningsdesign. Skillet mellom disse to forskningsdesignene avhenger av hvordan vi ønsker å nærme seg fenomenet, altså hvor dypt vi ønsker å gå, og hvor mange undersøkelsesenheter vi ønsker å uttale oss om, altså i bredden. Ofte går man i dybden og forholder seg til få enheter med mange variabler i intensive opplegg, og man forsøker å få et helhetlig bilde. Mens i ekstensive opplegg forholder man seg til mange enheter med få variabler, med den hensikt å kunne generalisere (Jacobsen, 2005). Oppgavens problemstilling søker å gå i dybden med få enheter noe som tilsier intensivt forskningsdesign.

Valget av undersøkelsesmetode har også betydning for undersøkelsens reliabilitet (Jacobsen, 2005). Casestudie blir brukt der man søker å gå i dybden og studere fenomener med interesse i hvordan eller hvorfor fenomenene oppstår (Yin, 2018). Oppgavens problemstilling søker å få innsikt og forståelse for prosessen til eiendomsutviklere som har oppnådd høy arkitektonisk kvalitet samt hvordan det kan tilrettelegges for arkitektonisk kvalitet. Problemstillingen søker å gå i dybden og forstå hvordan fenomenet oppstår, noe som tilsier casestudie som forskningsdesign.

Det skiller mellom beskrivende, forklarende eller eksplorerende undersøkelsesformål (Yin, 2018). Problemstillingen søker å belyse hvordan eiendomsutviklere kan oppnå høy arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter. Dette gjøres gjennom analyse og fortolkning av funn fra

intervju med forankring i litteratur. Studien benytter seg dermed av et eksplorerende forskningsformål.

### 3.2. Valg av casestudier

Oppgaven har begrenset seg til 11 ulike undersøkelsesenheter. Valget av undersøkelsesenheter er en viktig suksessfaktor for å kunne belyse problemstillingen. Utvalgskriteriene har dermed i stor grad vært knyttet til hvorvidt undersøkelsesenheter kan belyse problemstillingen (Yin, 2018). For å kunne belyse prosessen som ligger bak vellykket arkitektur er det valgt ut fem undersøkelsesenheter med tilknytning til prosjekter som har fått oppmerksomhet på bakgrunn av arkitekturen. Utvalgskriteriene har ikke tatt hensyn til når eller hvor prosjektene ble gjennomført. De anses likevel som sammenlignbare ettersom oppgavens problemstilling er prosessorientert. Det er også blitt vurdert som hensiktsmessig å trekke inn seks undersøkelsesenheter med ulik faglig bakgrunn. Bakgrunnen for dette er å skape en dypere forståelse av prosessen og innvirkende faktorer.

Utfordringer og innvirkende faktorer vil identifiseres gjennom intervjuer. Utvalget begrenser seg derfor ikke til prosjektene, men heller kunnskapen, erfaringen og bransjens oppfatning. En av informantene i studien har valgt å være anonym og vil dermed anonymiseres. Tabellen (se Tabell 1) presenterer informantene med utvalgskriteriene som er lagt til grunn. Videre vises en oversikt over de fem prosjektene i studien (se Figur 4):

Tabell 1: Oversikt over undersøkelsesenheter med utvalgskriterier.

AKTØR	ROLLE	UTVALGSKRITERIER
AF EIENDOM OG HØEGH EIENDOM	Prosjektleder - <i>Krydderhagen</i>	Finalist Oslo Arkitekturpris 2020 (Choi, 2020)
STOR- OSLO EIENDOM	Prosjektleder - <i>Munch Brygge</i>	Finalist Oslo Arkitekturpris 2020 (Choi, 2020)
OSLO S UTVIKLING	Prosjektleder - <i>Vannkunsten</i>	Særpreget arkitektur (Rønne, 2018)
SELVAAG BOLIG	Prosjektleder - <i>Løren/</i> Konserndirektør investeringer	Negativ omtale i media. Lite variasjon i fasader (Lundgaard, 2021)
AKTØR A	Prosjektleder A - <i>Prosjekt A</i>	Positiv omtale i media
ASPELIN RAMM	Sjef for byutvikling	Fokus på arkitektur (Aspelin Ramm, u.å-a)
NEPTUNE PROPERTIES	Utviklingsdirektør	Fokus på arkitektur (Neptune Properties, u.å)
DESIGN OG ARKITEKTUR NORGE (DOGA)	Seniorrådgiver	Fremmer god bruk av design og arkitektur i Norge (DOGA, u.å)
HAV EIENDOM	Plansjef og arkitekt	Langsiktig eierskap (Holm, 2020)
RØISLAND & CO	Partner/ Seniorrådgiver	Innehar en rolle som rådgiver for eiendomsutviklere
ARKITEKTUROPPRØRET	Talsperson	Ønsker en finere by gjennom bedre arkitektur, og mener de har folket med seg (Arkitekturopprøret, 2021)



Krydderhagen  
AF Gruppen  
Prosjektleder



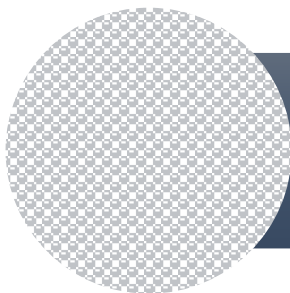
Munch Brygge  
Stor-Oslo Eiendom  
Prosjektleder



Vannkunsten  
Oslo S Utvikling  
Prosjektleder



Løren  
Selvaag Bolig  
Prosjektleder for løren/ Konserndirektør investeringer



Prosjekt A  
Aktør A  
Prosjektleder A

Figur 4: Illustrasjon av prosjektene i casestudien. Kilde: Aftenposten (2021b); Grindaker Landskapsarkitekter (u.å); Lund+Slaatto Arkitekter (u.å); Røisland & Co (u.å)

### 3.3. Metode

Det skilles mellom kvalitative og kvantitative metoder. Metoden forteller oss hvordan vi skal gå frem for å innhente og analysere data. Metodene kan virke som kritiske tester mot hverandre og man vil kunne oppnå sterke resultater ved å benytte seg av begge. Men som regel er dette både tids- og kostnadskrevende (Jacobsen, 2005). Oppgavens problemstilling bør derfor være styrende for valg av metode (Johannesen et al., 2020). Kvalitative metoder har til hensikt å få frem hvordan mennesker forstår eller tolker en situasjon (Jacobsen, 2005), eller forstå hvorfor mennesker tenker og handler som de gjør (Johannesen et al., 2020, s. 23). I lys av oppgavens problemstilling har jeg valgt å benytte meg av kvalitative metoder for innsamling av data.

Det er flere kvalitative innsamlingsmetoder og det er ingen fasit på hvilken som er best. En kombinasjon av flest mulig innsamlingsmetoder vil derimot være optimalt (Yin, 2018). Metodene jeg har benyttet meg av for innsamling av data er i hovedsak litteraturstudier og intervjuer med utvalgte undersøkelsesenheter.

### 3.4. Litteraturstudie

Litteraturstudiene baserer seg på faglitteratur, forskningsrapporter, artikler og nettsider som omhandler eiendomsutvikling, transformasjon, byutvikling og arkitektur. Litteraturen har blitt brukt til å danne et teoretisk grunnlag for å kunne besvare problemstillingen og underordnede forskningsspørsmål.

Litteraturen er i stor grad identifisert gjennom litteratursøk, der det er brukt både norske og engelske databaser. Eksempler på ord som ble brukt er: eiendomsutvikling, verdiskaping, arkitektur, arkitektonisk kvalitet, transformasjon og kvalitet i eiendomsutvikling. For å sikre flest mulig treff er ordene kombinert på ulike måter og søkt på engelsk. For å sikre at kildene som er blitt brukt er pålitelige, har jeg kontinuerlig søkt etter å finne originalkilden og sammenlignet ulike kilder for å kryssjekke påliteligheten.

Fordelene ved en litteraturstudie er at man kan innhente mye og bred informasjon med ulikt tidsperspektiv. Man vil kunne få ulike perspektiver og vinklinger som igjen gir en høyere

pålitelighet. Det som ofte er ulempen med en litteraturstudie er at man kan utelate nødvendig informasjon på grunn av tilgjengelighet, og man vil kunne selektere informasjon feil (Yin, 2018).

### 3.5. Intervjuer

#### 3.5.1. Intervjuobjekter

Intervjuer er en dominerende metode innenfor kvalitativ forskning (Johannesen et al., 2020), og har vært hovedkilden til informasjon for å belyse problemstillingen. Hensikten har vært å få mest mulig detaljer og beskrivelser fra informantene (Johannesen et al., 2020).

Semistrukturerte intervjuer er den mest vanlige formen for intervju og man benytter seg ofte av åpne spørsmål (Tjora, 2012). Jeg har i hovedsak benyttet meg av åpne spørsmål.

Intervjuene er lagt opp til at informantene i størst mulig grad skal kunne komme med egne erfaringer, meninger og refleksjoner.

Det er totalt blitt gjennomført 11 intervjuer med 11 ulike personer. Åtte av enhetene har tilknytning til eiendomsutvikling der fem av dem står bak prosjekter som har fått oppmerksomhet på bakgrunn av arkitektur. Av de åtte undersøkelsesenheter er det også tre av dem som har en funksjon som utviklingsdirektør, sjef for byutvikling og plansjef. Dette er for å kunne se på selskaper som har et overordnet fokus på arkitektur og eierskap som visjon i selskapet. De tre undersøkelsesenheter som ikke er tilknyttet et eiendomsutviklingsselskap har ulike stillinger og ulik bakgrunn. De har blitt valgt ut for å nyansere bildet og få en dypere forståelse for arkitekturen og betydningen av arkitektur.

#### 3.5.2. Forberedelser til intervjuer

I forkant av intervjuene ble det gjort omfattende søk og forberedelser. En viktig del av forberedelsene var å undersøke informantenes faglige bakgrunn og hvorvidt de kunne bidra til å belyse problemstillingen. Det ble også sendt ut et informasjonsskriv med samtykkeerklæring til alle informantene i forkant av intervjuet (se vedlegg 3), slik at informantene hadde mulighet til å forberede seg på tema og få innsikt i oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

Videre ble det utarbeidet overordnet intervjuguide som fungerte som mal for intervjuene (se vedlegg 1). Intervjuguiden ble ikke sendt til informantene i forkant av intervjuet for å sikre at det ikke ble prefabrikkerte svar som vil svekke relabiliteten. Intervjuguiden ble delt i to, der første del bestod av generelle spørsmål som ikke knyttet seg direkte til prosjekter. Første del var lagt opp som en refleksjonsdel, der informantene kunne reflektere i størst mulig grad. Første del ble utarbeidet med hensikt å kunne benyttes til alle informantene og sikre mest mulig likt utgangspunkt. Den andre delen var mer spesifikk og ble i hovedsak bare brukt på informantene som hadde tilknytning til et prosjekt.

På grunn av koronasituasjonen, fikk informantene mulighet til å velge mellom fysiske eller digitale intervjuer ved utsendelse av informasjonsskriv og samtykkeerklæring. De fleste intervjuene ble likevel gjennomført fysisk. Intervjuene ble tatt opp etter samtykke fra informantene for å kunne transkribere i etterkant. Dette bidro til en lettere samtale og samtidig en mer naturlig flyt og uformell stemning mellom meg og informantene. Intervjuene ble gjennomført som en uformell samtale og var lagt opp til at informantene skulle prate og reflektere i størst mulig grad. Underveis ble det identifisert at informantene svarte på spørsmål før jeg hadde stilt dem, noe som krevde oppfølgingsspørsmål for å bekrefte at det som ble sagt, ble oppfattet riktig. Intervjuene hadde en varighet på mellom 45 – 90 minutter.

Fordelen ved å gjennomføre intervjuer er at man får verdifull innsikt og beskrivende opplevelser fra informantene, med mulighet for å stille oppfølgingsspørsmål. En betydelig ulempe er at man kan stille ledende spørsmål som fører til metodefeil (Yin, 2018), noe jeg også opplevde som en utfordring underveis. I tillegg var en viktig del å forholde seg til oppgavens problemstilling og samtidig unngå ledende spørsmålene. Informantene formulerte seg ulikt og gjorde det utfordrende å unngå ledende oppfølgingsspørsmål.

### 3.6. Svakheter i metodene

Metodene som er blitt brukt for innsamling av data har basert seg på kvalitativ tilnærming. Ved å benytte seg av både kvalitativ og kvantitative metoder vil resultatene kunne styrkes ved at man får et større omfang av data og flere tilnærminger. Det gjør at det må selekteres ut hvilke kriterier som skal benyttes for forskningen. Videre er intervjuene lagt opp slik at

informantene kan bruke egne erfaringer og meninger. Dette kan igjen føre til at informasjon blir utelatt.

Ideelt sett kunne man ha undersøkt lønnsomheten til ulike boligprosjekter, og sett om det var et sammenfall mellom arkitektonisk kvalitet og lønnsomhet. Slik kunne man ha fått anvendt en metode som delvis ville vært kvantitativ metode. Imidlertid er prosjektrengskaper for de enkelte boligprosjektene i realiteten aldri offentlige tilgjengelige. At mange boligprosjekter er såkalte Single Purpose-selskaper gir ikke, som kanskje skulle tro, innsikt i den reelle økonomien. Dette på grunn av interne transaksjoner i konserner, tomteopsjoner mm. De studiene som er basert på isolerte prosjektrengskaper er svært få (se for eksempel Munkhaugen og Hollingen (2021)), og i mitt tilfelle var det ikke mulig å få tilgang til slike isolerte prosjektrengskaper. Begrunnelsen som blir gitt er konkurransemessige forhold. Dette er nok et argument for å bruke kvalitativ metode, og i denne studien intervjuer.

### 3.7. Validitet

Validiteten i kvalitative undersøkelser handler om at anvendte undersøkelser og identifiserte funn, reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten på riktig måte (Johannesen et al., 2020). Funnene som er kommet frem under intervjuene er sjekket opp mot teori og eksisterende data innenfor temaet (Tjora, 2012). Det har også vært en bevissthet rundt informantenes posisjon. En viktig faktor har vært forholdet mellom informanten og økonomisk resultatansvar. Informanter uten resultatansvar, i form av avkastningskrav, vil kunne påvirke deres oppfatninger og meninger.

Validitet omhandler hvorvidt man undersøker det man har til hensikt å undersøke. Den eksterne validiteten handler også om funnene kan overføres til lignende fenomener (Johannesen et al., 2020). Eiendomsbransjen er en bransje med faglig fellesskap der aktørene ofte kjenner til hverandres holdninger. De er organisert i en organisasjon (Norsk Eiendom), de har sterke faglige og sosiale nettverk som blant annet er synlig gjennom konferanser og formaliserte nettverk. Derfor er det vanskelig å tenke seg at informantene ikke representerer bransjens dominerende forståelser. Det betyr ikke at de alle tenker likt, men at de ulike holdningene de har må sees som en del av et felleseie, og dermed er informasjonen fra

informantene sannsynligvis ganske representative for flere enn de som er intervjuet. Samtidig vil det kunne være mulig at det kommer andre oppfatninger ved andre utvalgsriterier.

### 3.8. Reliabilitet

Reliabilitet handler om påliteligheten til innsamlet data, og om de kan reproduseres eller gjenskapes av en annen forsker og andre informanter, ved å benytte samme prosedyrer (Yin, 2018). Kvalitativ forskning er umulig å duplisere av andre forskere på bakgrunn av datainnsamlingsmetodene, i tillegg er det forskeren selv som er instrumentet og tolker data (Johannesen et al., 2020). Det er derfor blitt redegjort for fremgangsmåte og metodene som er benyttet, samt hvilke kriterier som er lagt til grunn, for å kunne styrke oppgavens reliabilitet (Johannesen et al., 2020). Samtidig er alle intervjuer tatt opp med diktafon for å kunne sikre at det er de faktiske forhold som blir analysert (Tjora, 2012).

Som forsker har jeg forsøkt å holde meg mest mulig objektiv for å kunne styrke reliabiliteten, men samtidig hatt et kritisk syn på innsamlet data for å ikke bli dratt i en ledende retning. På bakgrunn av fleksibiliteten i intervjuguiden og oppfølgingsspørsmål som en variabel avhengig av informantens respons, vil det dermed være lite sannsynlig at nøyaktig samme resultater vil kunne gjenskapes. Tolkningene av resultatene har også basert seg på min bakgrunnskunnskap og dermed vil en annen forsker kunne tolke resultatene på en annen måte.

### 3.9. Etske hensyn

Det oppstår som regel etiske spørsmål og dilemmaer i alle typer forskning (Johannesen et al., 2020), forskeren må dermed forholde seg til forskningsetiske retningslinjer. Under forskningsprosessen har jeg måtte forholde meg til personopplysninger for de ulike informantene. Derfor ble det i forkant av intervjuene søkt om tillatelse fra NSD for innsamling av personopplysninger (se vedlegg 2). Informasjonsskrivet og samtykkeerklæringen ble sendt til alle informantene etter godkjenning fra NSD. I informasjonsskrivet fikk informantene informasjon om hvordan personopplysningene blir behandlet og hvilke rettigheter de har. Det ble også informert om prosjektets formål. Informantene ble også bedt om samtykke til å delta i studien i samtykkeerklæringen, samt at deltakelsen er frivillig.



## 4. Funn og analyse

Kapittelet presenterer funnene som er identifisert gjennom casestudiene. Kapittelet er delt inn i delkapittel med de overordnede forskningsspørsmålene. Hvert delkapittel vil presentere funn i lys av overordnede forskningsspørsmålene. Funnene i dette kapittelet bygger på intervjuene med informantene i studien. Avslutningsvis vil hvert delkapittel oppsummeres med hovedfunn og legge grunnlaget for diskusjonen i kapittel 5.

I større grad var det entydige funn, og et grunnleggende premiss for alle informantene var lønnsomhet og avkastningskrav. Informantene er ikke bedt om å utlevere prosjektregnskapet. Videre er det ikke gjennomført intervjuer med plan- og bygningsmyndighet eller kommune. Årsaken er at oppgaven ønsker å se på prosessen som ligger bak prosjekter med høy arkitektonisk kvalitet og hva som skal til for å skape det som oppleves som god arkitektur.

### 4.1. Bakgrunn

Intervjuene med informantene har vært den mest sentrale datakilden for å kunne besvare oppgavens problemstilling. Det er blitt gjennomført intervjuer med prosjektlederne bak fem prosjekter som har fått oppmerksomhet på bakgrunn av arkitekturen. Det er også blitt gjennomført intervjuer med seks aktører uten tilknytning til et spesifikt prosjekt. Hovedfokuset i studien har ikke vært prosjektene i seg selv, men prosessen som ligger bak det som oppleves som vellykket arkitektur. Studien baserer seg dermed på den faglige kunnskapen og kompetansen til informantene.

### 4.2. Hvordan er handlingsrommet for å skape god arkitektur?

Forskningsspørsmålet tar utgangspunkt i hvordan eiendomsutviklere opplever mulighetene og begrensningene for å skape god arkitektur i tråd med eksempelvis overordnede planer, krav og forskrifter. Handlingsrommet til eiendomsutviklere er her brukt som et overordnet begrep for hvilke muligheter og fleksibilitet utviklere har til å gjennomføre sine prosjekter. Det er utenfor denne oppgavens omfang å vurdere regelverk og tekniske krav, og det vil ikke gås dypere inn i dette.

#### 4.2.1. Rammeverket

Alle informantene hadde et forhold til overordnede planer og tekniske krav. Det som skilte seg ut, var hvordan de opplevde handlingsrommet innenfor gitte krav. Oslo kommune har ekstremt mange veiledere og normer som kan få betydning for utvikling, i tillegg ligger de tekniske kravene, kommuneplan og lovverket som en forutsetning i alle prosjekter. Ifølge flere av informantene står man som utvikler i utgangspunktet fritt til å forholde seg til disse veilederne. Flere av informantene trakk frem veilederne for å understreke hvor mye utvikler må forholde seg til, i tillegg til absolutte krav.

Flere informanter kunne trekke frem utfordringer i form av regelverk - de tekniske kravene for å være spesifikk. Det ble blant annet nevnt at regelverket ikke snakker sammen og går mot hverandre. Det var flere som mente dette skaper utfordringer som får konsekvenser for utforming og arkitektur. På spørsmål om regelverket var tilrettelagt for å skape den gode arkitekturen, svarte en av prosjektlederene bak et av prosjektene i studien:

«... Reglene går imot hverandre. Hvis man skal tilfredsstille støyforskrift, lys, størrelse på soverom, bokkvalitet der man har terrasse på sørsiden altså såkalte markedsmessige vurderinger som jeg kaller det. Så går ikke dette opp og man tvinges inn på skjønnsmessige vurderinger ...»

Skjønnsmessige vurderinger kunne flere av informantene påpeke. Skjønnsmessige vurderinger på estetikk og arkitektur ble her trukket frem som en utfordring. Det ble videre påpekt at det er i utgangspunktet ikke kravene som bestemmer arkitekturen, men heller utordringene som kommer som en konsekvens av tekniske krav. Dette oppleves som et hinder for arkitektur, da forutsetningene for å skape god arkitektur endres som et resultat av et motstridende regelverk. De informantene som trakk frem for strengt regelverk, påpekte at det var for mye krav å forholde seg til. Enkelte av informantene mente også at regelverket i dag ikke er tilrettelagt for å skape god arkitektur.

Samtidig mente flere at planmyndighetene er mindre opptatt av estetikk og det er lite regelverk som er rettet mot estetikk og arkitektur. Informantene mente dette er en av årsakene til at det ofte blir utformet prosjekter som innehar dårlig eller kjedelig arkitektur.

Det var flere av informantene som mente at regelverket var alt for vagt og at det burde settes strengere krav til estetikk, men samtidig at det må utvises forsiktighet med for spesifikke krav. I fare for at man må forholde seg til et enda større og mer rigid regelverk, kan også dette resultere i mindre variasjon og samtidig skape større utfordringer for utbygger. På spørsmål om hvorvidt man møter motstand fra planmyndighetene på arkitekturen, svarte en av informantene dette:

«Plan og bygningsetaten har ikke så mye fokus på selve arkitekturen. Men det er mer volum, høyder og detaljer ... Det er vel uteoppholdsnormen og leilighetsnormen som er med på å formgi mest ...»

I tillegg kunne informanten informere om at det er sjeldent planmyndighetene setter ned foten på bakgrunn av arkitekturen. Det ble derimot påpekt av samme informant, at det heller er lettere å få gjennom prosjekter hvis man har prosjekter som ser bra ut.

Flere av informantene uttrykte usikkerhet for hvorvidt kommunen bør gå inn å styre hvordan bebyggelsen skal se ut. Der ufravelige krav til estetikk vil kunne resultere i at man får lik bebyggelse og mangel på utfordring av arkitekturen. En av prosjektlederne mente at det kan føre til at utviklere søker å bygge mest mulig sikkert og i henhold til regelverket, nettopp for å møte minst mulig motstand. Videre mente han at hvis arkitekten ikke får mulighet til å utfordre og må gå etter en mal, vil dette føre utbyggingen i en retning av forutbestemt bebyggelse.

Samtidig trekker sjef for byutvikling i Aspelin Ramm frem at strengere krav til arkitektur kan medføre "regelstyrt arkitektur" og at man potensielt kan gå glipp av muligheter til unik stedstilpasning. Han påpeker derimot at et regelverk rundt arkitektur bidrar til at man ikke bare får individuelle løsninger. Det er både fordeler og ulemper med strengere regulering - det bør stilles høyere krav til kvalitet på både enkeltbygg og områder, samtidig må det også være rom for å utforske og utfordre.

To av prosjektlederne i casestudien har gjennomført hvert sitt prosjekt som har forløpt over flere år. Begge påpeker at en av hovedutfordringene var endringer i regelverket der det ble

fjernet eller lagt til nye krav. Prosessene og gjennomføringen av prosjektene måtte revurderes og endres, noe som utspilte seg i prosjektets utforming. Et eksempel er endring i TEK (1997) som ble oppdatert til Byggteknisk forskrift (TEK10) (2010). En av dem understreker at prosjektet ikke ville blitt like vellykket etter dagens krav, om prosjektet i det hele tatt kunne blitt gjennomført etter dagens regelverk. Dette ble samtidig påpekt av flere informanter som en utfordring. Stadig fornyelse og endring av regelverk og planer skaper en stor usikkerhet for utviklere. I tillegg var det flere av informantene som trakk fram Grünerløkka og Frogner som eksempel. Interessant nok var informantene i stor grad enige om at det ikke er mulig å bygge slik i dag.

Derimot var det to av informantene som trakk fram VPOR (Veiledende plan for offentlig rom). Informantene mente at VPOR åpnet for en lettere utvikling, nettopp fordi det åpner for et ønske om utvikling. To av informantene trekker frem dette som en uformell føring som kan bidra til tidlig avklaring og felles retningslinjer for hele utviklingsområdet. I tillegg ble det nevnt at det bidrar til en helhetlig utvikling av transformasjonsområder. VPOR ble trukket frem av begge informantene uten ledende spørsmål. Resterende informanter ble ikke spurt om VPOR, i fare for å lede informantene. Dermed er det usikkert om dette støttes av resterende informanter.

#### 4.2.2. Forutsigbarhet og tidligfase

En enighet blant alle informantene var at tidligfase legger premisser for et vellykket og godt gjennomført prosjekt. Ved å planlegge godt i tidlig fase vil man kunne redusere risiko og man kan ta store avgjørelser som kan få stor påvirkning senere i prosjektet. Prosjektleder A som har gjennomført et arkitektonisk anerkjent prosjekt, kunne opplyse om at en god tidligfase er hele nøkkelen før man binder seg opp i både tid, kontrakt for salg og kontraherer entreprenører. Dette trakk også en annen prosjektleder frem som et suksesskriterium for sitt prosjekt. Videre trekker han frem at hvis man lager noe som er forutsigbart for entreprenøren vil dette kunne generere mer til arkitektoniske kvaliteter.

Salgsprisen som identifiseres gjennom tidlig fase vil blant annet være styrende for hvor mye man velger å sette av til arkitekturen i prosjektet. I prosjektet Munch Brygge ble det i tidlig fase lagt til grunn en gitt salgspris per kvadratmeter i prosjektet. En uventet prisøkning førte

med seg en positiv økning på inntektsiden. Prisøkningen resulterte i at man kunne bruke enda mer penger på arkitekturen på prosjektet ifølge prosjektleder. Prosjektet har på grunn av arkitekturen fått positiv oppmerksomhet og samtidig nominert til arkitekturprisen i Oslo. Dersom denne uventede prisøkningen ikke hadde kommet, så ville sannsynligvis ikke prosjektet blitt slik det ble, ifølge prosjektlederen bak prosjektet. Dette ville igjen påvirket hvordan arkitekturen hadde blitt.

Flere av informantene trakk frem en utfordring med tidligfasen. Man bestemmer veldig mye i tidlig fase, og det er her man setter rammene for prosjektet sammen med kommunen. Dette gjør at man må prosjektere på et detaljert nivå som kommunen kan ta stilling til, sier en av prosjektlederne. Detaljeringsnivået blir høyere og høyere, og utbygger ønsker å regulere noe som er fleksibelt slik at han får bygd og bestemme detaljene senere. Men slik som det er nå skaper dette utfordringer og man binder seg tidlig opp på et detaljert nivå. Informantene legger til at alt dette presser utbygger over til å bygge sikkert, for å være innenfor kravene. En av prosjektlederne trekker frem et eksempel på en reell hendelse fra eget prosjekt og som illustrerer utfordringer med høy detaljering i tidligfasen. Eksempelet er mellom utvikler og planmyndighet:

«Vi kan ikke ha disse rekkefølgebestemmelsene slik de står her. Fordi vi blir her trukket inn i en dispensasjonssøknad allerede ved første rammesøknad ... Vi fikk tilbake da at vi måtte søke dispensasjon. Fordi da har de retten på sin side for å holde tilbake endelig brukstillatelse ... Så de skaper seg en rett til å holde tilbake hvis de ikke er enige i noe. Da kan de si at dispensasjon får du ikke fordi de vil ha en annen løsning ... Man har ingen rettigheter ved dispensasjon for da er det jo behandler av dispensasjon som bestemmer om det er greit eller ikke. Du har ingen rettigheter på din side. Når man forhandler om en reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelser, sitter man jo i en forhandling ...»

Det ble videre poengtert av sjef for byutvikling i Aspelin Ramm, at dersom man går løsningsorientert til verks for å finne beste løsningen for prosjektet, vil man ofte støte på problemer fordi det utfordrer. Videre trekker han frem at det derfor er lettere for utbyggere å

bygge helt i henhold til gjeldende regulering og Byggeteknisk forskrift (TEK17) for å skape forutsigbarhet og møte minst mulig motstand. I tillegg påpeker han at ved at man i tidlig fase setter seg ned med plan og bygningsmyndighet og andre etater, for å komme i dialog tidlig - sondere behov og muligheter før prosjektet kommer for langt - vil det kunne bidra til bedre prosjekter og mer forutsigbarhet for utbygger. Dette trekkes også frem av en av prosjektlederne i studien, og fortsetter med:

«Dialog og diskusjon frem og tilbake kommer man ikke utenom ... Men det som er viktig er at kommune og byggesak har kapasitet og tid til å følge opp tett slik at det ikke drar ut i tid ... Og kanskje også litt uformell dialog i en fase i prosessen, men i en innledningsvis fase for å forstå hvor man vil og hva som er ønskene. Det tror jeg kunne vært nyttig ...»

I tillegg trekker en informant fram at man avklarer mye på en forhåndskonferanse og historisk sett var det mulighet til en tettere dialog med saksbehandler. Her fikk man muligheter til å diskutere og avklare konkrete ting med saksbehandler. Men dette er i liten grad realitet i dag.

En viktig fellesnevner for alle informantene var tid i planprosessen. Her påpekte flere informanter at tid er en avgjørende faktor og får konsekvenser i alle deler av prosjektet. Ved at ting drar ut i tid vil man som utbygger få en større usikkerhet i prosjektet. Flere av informantene mener det ofte er hos kommunen det stopper, der ting drar ut i tid ved lange reguleringsprosesser, som igjen skaper frustrasjon for utbygger.

#### 4.2.3. Kunnskap og kompetanse

På spørsmålet om hvordan informantene opplevde samspeillet og kompetansen hos kommune og plan og bygningsetaten, var det en klar enighet blant flere. Flere mener det er en skeivhet i kompetansen hos saksbehandlerne, noe som kan få konsekvenser for videre prosess. En av informantene trekker frem et eksempel at dersom man er heldig og får en saksbehandler med erfaring og kompetanse, vil det gjøre ting lettere og samtidig skape bedre dialog. En annen informant trekker blant annet frem eksempel fra eget prosjekt:

«Vi fikk gjennom flere dispensasjoner og de hadde vi ikke fått hvis vi ikke hadde hatt en faglig sterk arkitekt ... Det er jo ulikt kompetansenivå i organisasjoner. Men for å svare generelt så er jeg overbevisst om at de beste arkitektkontorene i byen innehar en langt høyere kompetanse enn de som sitter på plan og bygg.»

En avgjørende faktor for Vannkunsten var et godt samarbeid med kommunen. Prosjektleder kunne trekke frem at svært kompetente saksbehandlere bidro til at både samarbeidet og prosessen ble vellykket. Et godt samarbeid med kommune, der saksbehandler har god kompetanse og erfaring, vil i sum bidra til at både prosess og gjennomføring blir bedre legger han til.

En av prosjektlederne kunne vise til et eksempel. Det at saksbehandler forstår hvordan ting henger sammen, har betydelige konsekvenser for både tid og resultat. Videre påpeker han viktigheten av at saksbehandler forstår sammenhengen mellom regelverk, salgbarhet og andre faktorer som spiller inn. Han tillegger til at manglende kompetanse og erfaring, gjør det lettere å henvise til regelverk dersom det oppstår usikkerhet. Det er i disse tilfellene man tvinges inn i skjønsmessige vurderinger. Manglende kunnskap utelukker også forhandlinger, og forhandling er en vesentlig faktor innen eiendomsutvikling. Samme oppfatning har en annen informant, men trekker også frem at det definitivt ligger et kunnskapsproblem hos kommune, spesielt når det kommer til hva som er god arkitektonisk utforming og god arkitektur. Denne vurderingen må grunnes i kompetanse om estetikk legger han til.

#### 4.2.4. Oppsummering

I hovedsak er det tre faktorer som påvirker handlingsrommet for å skape god arkitektur for utbyggere. Faktorene påvirker prosjekter på ulik måte og kan enten skape muligheter eller utfordringer.

Utfordringene kommer i form av regelverk og tekniske krav som ikke snakker sammen. I tillegg til dette er det høye krav til detaljering i reguleringsplaner som fører til mindre fleksibilitet og muligheter for utbyggere. Dette er faktorer som kan presse utbyggere over til å bygge sikkert for å møte minst mulig motstand og utfordringer. Et eksempel er hvis man ønsker å finne beste løsning for prosjektet, kan man risikere å møte motstand fordi det

utfordrer regelverket. Igjen blir dette et insentiv for å bygge standardisert - helt og holdent i tråd med regelverket. Dette oppleves som et hinder og får konsekvenser både utforming og arkitektur.

De fleste informantene mente at tid har stor innvirkning på prosjekter, og dermed er god planlegging i tidligfasen avgjørende. Det er her rammene i prosjektet fastsettes med kommunen. Dette ble også påpekt som en ekstremt viktig fase som kan påvirke arkitekturen i prosjektet. Flere av informantene mente en god tidligfase og tidlig avklaring med kommunen, kan skape bedre forutsigbarhet. Et godt samarbeid med kommunen ble trukket frem som en viktig faktor for prosjektets vellykkethet. Enkelte informanter påpekte utfordringer med manglende kompetanse og erfaring hos kommunen. De understreket viktigheten av saksbehandlers erfaring og forståelse av helheten for å unngå skjønsmessige vurderinger. I de tilfellene der saksbehandler hos planmyndigheten hadde god kunnskap og kompetanse, opplevde utbyggere at det gjorde samarbeidet, prosess og gjennomføring lettere.

### 4.3. Hvilke faktorer spiller inn på valg av arkitektur i boligprosjekter?

Dette forskningsspørsmålet tar utgangspunkt i hvilke faktorer som har størst innvirkning på hvordan utvikler fastsetter arkitekturen i prosjektet. Funnene som blir presentert i dette delkapittelet tar utgangspunkt det informantene selv mener har størst innvirkning for hvordan arkitekturen fastsettes.

#### 4.3.1. Beliggenhet

Alle informantene mente beliggenhet har stor innvirkning på prosjektet. Men samtidig var det til dels uenighet i hvilken grad det påvirker. En enighet var at betalingsvilligheten ofte betinges ut fra beliggenheten. I utgangspunktet var alle informantene enige om at ved høyere inntjening på prosjektet, fører det med seg større avkastning og muligheten til å bruke mer penger på arkitektur og estetikk. Samtidig var det flere informanter som trakk frem at dårlig beliggenhet ikke er ensbetydende med dårlig arkitektur. Informantene mente derimot at et område med høye kvadratmeterpriser vil legge forutsetninger for god inntjening. Videre kan god inntjening frigjøre mer penger som kan gå til arkitektoniske kvaliteter. I ett av prosjektene



i studien var blant annet høy betalingsvilje årsaken til at de valgte å bruke et anerkjent arkitektkontor.

En av prosjektlederne påpekte at beliggenheten bestemmer betalingsvilligheten, men også hva som forventes av bebyggelsen. En annen informant mente at beliggenheten påvirker hvordan variasjonen i arkitekturen blir, men at lavere betalingsvillighet ikke forutsetter dårlig arkitektur. En av prosjektlederne understreker dette med et eksempel:

«Tar man eksempelet Ulven og Tjuvholmen. På Ulven selger man for 80.000 kr og Tjuvholmen selger man for 140.000 kr. Men byggekostnaden er i utgangspunktet nesten det samme ... Skal man selge for kr. 140.000, -, så må ambisjonen på produktet du skal selge, være riktig. Det må henge sammen. Men det er klart når man selger på Ulven til 80.000, - så må også produktet være rasjonelt. Jeg sier ikke at det er dårlig, men det må være rasjonelt ... Du skal fortsatt velge varige gode materialer ...»

Informantene har i større grad en enighet rundt at beliggenheten til prosjektet har betydning for hvordan arkitekturen utformes. En felles enighet var at produktet man selger må være riktig ut fra beliggenheten, der det handler om å tilpasse arkitekturen ut fra betalingsvilligheten.

#### 4.3.2. Ambisjonsnivå

En faktor som samtlige informanter kunne trekke frem, var utviklers ambisjonsnivå. Uavhengig av hverandre og uten ledende spørsmål hadde alle informantene et klart inntrykk av hva hovedårsaken til kjedelig og standardisert arkitektur er. I den grad arkitektur ble omtalt i negativ retning, så mente informantene at manglende ambisjon, eierskap eller mål fra utvikler, var avgjørende. Informantene ble blant annet spurt om hva som skal til for å bygge bedre arkitektur, og det kom i stor grad tilbake til utbyggers ambisjonsnivå, eierskap, mål eller bevissthet.

Samtlige prosjektledere og utviklere i studien kunne beskrive at høyt ambisjonsnivå, klare mål og en bevissthet som årsaken til at de har lyktes med arkitekturen. Det som kom klart frem fra prosjektlederne i studien, var at bak prosjektet lå det et klart mål og visjon, med en bevissthet

rundt hva som var målet med prosjektet og det som skulle leveres. Prosjektleder for Vannkunsten uttalte blant annet:

«Vi hadde en overordnet visjon om å lage Norges mest attraktive bydel. ... Prosjektet skal være så bra at man kan komme tilbake etter fem år å si «dette var så bra som det kunne ha blitt, og vi kunne ikke fått mer ut av dette prosjektet».»

Videre påpekte prosjektleder for Munch Brygge at ved å ha en forkjærlighet og bevissthet rundt hva man leverer fra seg, vil man kunne skape bedre arkitektur og kvalitet. Han viste videre til et langsiktig perspektiv og et eierskap til prosjektet, vil føre med seg et ønske om å levere god kvalitet. Dette vil bidra til at prosjektet står seg over tid. En av prosjektlederne viser til et eksempel i andre land der byggherrer har mye høyere ambisjoner for prosjektene som de leverer fra seg, og der igjen mye bra arkitektur. Han trakk videre frem at manglende forkjærlighet og ambisjonsnivå vil få konsekvenser for hvordan byen blir seende ut.

En av prosjektlederne påpeker at det er byggherren som lager programmet, som blir bestillingen til arkitekten. Byggherren har ansvar for økonomien i prosjektet, men også ambisjonsnivået på hva man ønsker å skape. Ut fra ambisjon og visjon for prosjektet, vet man også hvilket arkitektfirma man skal velge. Videre påpeker han at det første man må gjøre før man går i gang med prosjektet, er å ha en ambisjon, visjon og programmering. Man må vite hva man skal skape og ha en langsiktighet, nettopp fordi eiendomsutvikling er langsiktighet. Et kortsiktig perspektiv handler om utvikling uten å hensynta naboen. Han oppsummerer med at eiendomsutvikling, byutvikling og langsiktighet henger tett sammen.

En annen informant mente at en manglende tilstedeværelse av ambisjonsnivå fra utvikler, er en avgjørende faktor for dårlig arkitektur og dårlige områder. Videre understreker informanten at utviklere har anledning til å ta posisjoner i markedet gjennom arkitekturen. De utviklerne som har en bevissthet rundt hva de utvikler og en bevissthet om at de skal være «best», har en mye bedre forståelse for samspillet med område og byen rundt. Videre kommer han med eksempelet:

«En utvikler som har en inn-house forståelse at det de gjør påvirker et område, påvirker by – samspillet med by. Hvis man opererer slik, vil man kunne jobbe med byens elementer for å skape verdi for det du gjør, og da må du også skape verdi for det dem interagerer med ... Hvis verdien av byen øker, så vil alle prosjektene vi bygger i byen øke i verdi. Så hvis vårt hovedformål er å øke verdien av byen ... så vil hvert prosjekt som settes inn, gå opp ... Da jobber man med en langsiktig modell og selve livsløpsverdien ... Ikke bare teknisk, men også bruken av boligen over tid. Der er verdien.»

Han legger videre til at utviklere med en klar ambisjon for hva som skal skapes og hvordan det spiller sammen med området som skal utvikles, har bedre forutsetninger for å skape bedre arkitektur og verdi for området og byen.

En av informantene kunne også trekke frem at innstillingen til byggherren ofte er det som resulterer i at man får kjedelig arkitektur. Hvis formålet er å bygge flest mulig boliger på kort tid, innenfor de kravene man har, får man et resultat deretter. Informanten poengterte viktigheten av å kunne levere et produkt man er stolt av. Informantene ble spurt om hva som skal til for å få bedre arkitektur. Her var det klart svar fra samtlige, at byggherre må ha større ambisjoner for prosjektene sine og det de leverer fra seg. Alle informantene la til grunn at utviklere har avkastningskrav å forholde seg til, noe som også er forståelig, men man må også ha eierskap, forkjærlighet eller stolthet.

For eksempel påpekte en av prosjektlederne at et overordnet mål for prosjektet, var å levere kvalitet både i arkitekturen og materialer. En av årsakene til prosjektets mål, var blant annet at det kan resultere i et godt omdømme for selskapet. Samtidig vil investeringen som er gjort i form av kvalitet, lønne seg gjennom større attraktivitet rundt prosjektet. En av erfaringene som informanten trakk med seg fra prosjektet, var at flere av de som kjøpte boliger i første trinn, kom tilbake og kjøpte i siste trinn. Dette kunne Prosjektleder A også presisere som essensielt for prosjektets vellykkethet – et Innledende ambisjonsnivå med langsiktighet og samtidig en samvittighet i det man leverer fra seg.

I tillegg kunne flere av informantene trekke frem selskapets overordnede visjon, nærmest som et mål på ambisjonsnivået på arkitekturen. Det var også to informanter som uoppfordret viste til Aspelin Ramm, et selskap med arkitektur som fokus. Seniorrådgiver i DOGA trakk frem selskapet som et eksempel på selskaper som gjør ting riktig for å skape god arkitektur og høy kvalitet. Interessant nok er sjef for byutvikling i Aspelin Ramm en del av studien. På spørsmål om hvorfor arkitektur er et viktig fokusområde for Aspelin Ramm, trekker han frem flere faktorer. Blant annet skaper det boliger av høy kvalitet, og samtidig bidrar det til gode nabolag som mennesker trives i. Nettopp fordi byggene er grundigere tenkt inn i en kontekst allerede fra tidligste stadium.

Dette er også tilfellet for Neptune Properties. De har en visjon om å fokusere på arkitektur og kvalitet. Utviklingsdirektør i Neptune kunne nevne samme årsakene som sjef for byutvikling i Aspelin Ramm. I tillegg kunne han konstatere at selskapet mener det skaper en verdi. Denne verdien kommer ofte tilbake gjennom et bedre salgbart produkt som selges lettere. Han hevder også at ved å levere gode prosjekter som ser bra ut, kan det skapes en trygghet hos kommunen. Dette illustrerer han gjennom et eksempel; ved å levere prosjekter med god kvalitet og høyt ambisjonsnivå, kan det skape en tillit til kommunen neste gang man kommer med et prosjekt. Dette kan gjøre at ting blir lettere. Det var flere av informantene som kunne vise til at renommé gjennom gode prosjekter, kan gjøre prosessen med kommunen enklere. Dette kom ikke like klart frem hos alle informantene.

Enkelte informanter trekker frem at utvikler ofte velger arkitekturen ut fra markedsposisjon og legger dermed ambisjonen for arkitekturen på prosjektet ut fra dette. Blant annet at noen har som spesialitet å bygge med høy arkitektonisk utforming der målet er å legge seg i segmentet «high end», mens andre legger seg bevisst på et lavere nivå og velger å bygge enkelt og billig.

Flere av informantene som har gjennomført prosjekter tidligere, påpeker at det er lett å se tilbake på prosjektet med etterpåklokskap. Prosjektleder bak Løren trekker blant annet frem at under utviklingen av prosjektet ble det lagt til grunn et høyt ambisjonsnivå på bygulvet, noe som ble vellykket. Men hvis man ser tilbake på det i ettertid så var det muligheter for å legge

seg på et høyere ambisjonsnivå på den arkitektoniske utformingen. Dette kan også til en viss grad forklare prosjektets oppmerksomhet i etterkant.

#### 4.3.3. Bruk av kunnskap

Alle informantene som har tilknytning til prosjekter og utvikling, påpeker at det er bevissthet rundt valget av arkitekten. Enkelte trekker også frem at kriteriene settes ut fra det overordnede målet, og det kommer ofte tilbake til ambisjonsnivået til utvikler. Et fellestrekk for utviklerne i studien, er at alle har en bevissthet rundt arkitekten. Flere av informantene trekker frem at en avgjørende faktor for å skape god arkitektonisk kvalitet, er hvordan utvikler bruker arkitekten, ikke nødvendigvis hvilken arkitekt. En enighet blant alle informantene er at de fleste arkitektene innehar en sterk faglig kompetanse og integritet, noe som bidrar til prosjektets endelige resultat.

En av informantene begrunner arkitektvalget med at man ofte velger ut fra hva man ønsker å skape og visjonen til prosjektet. Ofte vet man hvilke arkitektkontorer som er gode på hva og man går direkte på arkitektkontoret som man tror vil være best passende. Blant annet var dette tilfellet for ett av prosjektene i studien, der utvelgelse av arkitekt ble gjort på bakgrunn av beliggenhet og betalingsvillighet. Arkitekten var et bevisst valg nettopp fordi det var en bevissthet for hva man skulle skape. Flere informanter kunne trekke frem at utbygger velger arkitekt ut fra hvilken grad arkitekten kan hjelpe byggherre å nå det overordnede målet. Eksempelvis hvis man skal bygge boliger og gode planløsninger, så velger man arkitekter som er gode på dette. Hvis man derimot ønsker et signalbygg eller ekstravagant arkitektur, så går man direkte på arkitekter som har dette som sin spesialitet. Men det understrekes at dette kommer tilbake til det overordnede målet til utvikler.

#### *Arkitekt*

Prosjektleder for to av prosjektene i studien trekker frem at faglig sterke arkitekter som er flinke til å tolke og inspirere er av stor betydning for prosjektet. Videre er arkitektens utgangspunkt ofte en bestilling ut fra både ambisjon, visjon og målet til utbygger. Dermed er arkitekten ofte bundet til byggherre og hva byggherren ønsker å gjennomføre. Flere informanter trekker frem at arkitektens føringer ofte betinges av utviklers mål. Dette setter også rammene for hvorvidt arkitekten kan utfordre med faglig kunnskap og kvaliteter.

En av prosjektlederne i studien trekker blant annet frem at arkitekten er bestiller-kompetanse, og derav bundet til utbyggers gunst for å få oppdrag. Dette trekkes også frem av flere informanter som et problem for arkitektene. De legger til at problemet med at mange arkitekter spesialiserer seg på å få jobb, der arkitekten er god til å tilfredsstille utbygger uten kvalitetskriterier, gjør at man skaper arkitekter som fokuserer på gjennomføring i stedet for kvalitet. Enkelte informanter trekker også frem at arkitektfirmaer som er renommedrevet og leverer kvalitet, får utfordringer med å få seg jobb fordi de utfordrer i større grad. En av informantene trekker frem felles krav eller retningslinjer som binder arkitekter opp mot overordnede føringer som et tiltak. Det vil kunne bidra til at arkitekter kan fokusere mer på kvalitet enn å vinne utbyggers gunst.

Et fellestrekk for utviklerne i studien, er samspillet med arkitekten. Prosjektleder for Vannkunsten beskriver samspillet med arkitekten slik:

«Man må se på det som et gjensidig samarbeid. Arkitekten kommer med forslag og ønsker å komme med noe som er unikt, og det er kult. Fordi at hvis man bare gjør det man har gjort før blir det veldig kjedelig ... Samarbeid er kjempeviktig. Arkitekten kommer med ting de har lyst på, og så undersøker vi om det går eller ikke uten å avfeie det ...»

Sjef for byutvikling i Aspelin Ramm mener samspillet med arkitekten er svært viktig og avgjørende. Utbyggere har et ansvar for at integriteten til arkitekten ved at arkitektene ikke selger seg inn på feil premisser. Arkitekter som maksimerer utnyttelse og utviklers forventninger kan ofte få utfordringer. Ved å starte i feil ende der man har et «luftslott» som bare må kuttes på. Han påpeker videre at det kan være svært fruktbart å sette seg ned med samme utgangspunkt for å se på både utvikler og arkitektens ønsker, der man jobber sammen med tomten som et utgangspunkt. Målet bør være at både arkitekt og utvikler føler eierskap og stolthet til prosjektet. Dette er også samme oppfatning som de fleste prosjektlederne i studien sitter med. Utviklingssjef i Neptune Properties poengterte at summen av deres og arkitektens kunnskap, er det som bidrar til helheten og helt essensielt for å danne seg et helhetlig bilde.

#### 4.3.4. Oppsummering

Beliggenhet har vist seg å ha ulik betydning for arkitekturen i prosjektet. Det betinger derimot ikke at arkitekturen i prosjektet blir dårlig. Det legger premissene for betalingsvilje og tilpasningsvilje fra utvikler. Betalingsviljen setter rammene for inntjeningen til prosjektet, noe som igjen legger føringer for hvor mye utbygger kan avsette til arkitektur. Beliggenheten setter også forventninger til hva man kan forvente av arkitektur og estetikk.

Det som har vært avgjørende for samtlige prosjekter i studien er ambisjonsnivå, eierskap og mål. Utviklers ambisjonsnivå har vist seg som en avgjørende faktor for hvordan arkitekturen vektlegges i prosjektet. Utbyggere som har høyt ambisjonsnivå for arkitekturen, oppnår høy arkitektonisk kvalitet. Dette er også årsakene til at selskapene i studien velger å fokusere på arkitektur. Det som pekes på som en av årsakene til dårlig arkitektur, er manglende ambisjonsnivå, mål og bevissthet til hva man leverer fra seg. En manglende forkjærlighet og langsiktighet pekes også på som en faktor for dårlig arkitektur. Dette kommer også igjen i hvordan utbygger bruker arkitekten.

Samspeillet med arkitekten viser seg å være en viktig del av arkitektonisk kvalitet. Det har hatt stor innvirkning for flere av prosjektene i studien. Samspeillet er det som bidrar til å løse prosjektet på best mulig måte gjennom arkitektens faglige kvaliteter, men også utviklers mål og ambisjonsnivå. Gjensidig samarbeid er en essensiell del for å kunne oppnå arkitektonisk kvalitet.

### 4.4. Hvordan bidrar arkitektur til bedre by- og eiendomsutvikling?

Dette forskningsspørsmålet ser på hvordan arkitekturen bidrar til positiv by- og eiendomsutvikling. I hovedsak handler det om hvilke positive konsekvenser arkitektur kan resultere i. Funnene i dette kapitlet viser seg å være supplerende til flere av funnene i delkapittel [4.3](#).

#### 4.4.1. Arkitektonisk kvalitet

Arkitektonisk kvalitet og arkitektur viser seg å være begreper som kan beskrives og defineres på mange måter. Seniorrådgiver i DOGA kunne trekke frem en manglende felles forståelse for

begrepet. Det er tilsynelatende en manglende presis definisjon på hva som kan defineres som høy arkitektonisk kvalitet og god arkitektur. Samtlige informanter hadde likevel en tilnærmet felles forståelse for både arkitektur og arkitektonisk kvalitet. Det ble blant annet nevnt kvalitet i materialer, variasjon i fasader, stedstilpasning og langsiktighet. I tillegg var det tre informanter som trakk frem tidsriktig arkitektur som god arkitektur og arkitektonisk kvalitet. Samtidig mente talsperson for Arkitekturopprøret at tradisjonell arkitektur er det folk vil ha, og det som er god arkitektur. Seniorrådgiver i Røisland & Co mente at tradisjonell arkitektur selger, men det må også være i riktig område. Begge la til grunn variasjon i fasadene, fasadestruktur og store vindusflater. Samtlige informanter mente også at det er lettere å beskrive hva som er dårlig enn hva som er bra arkitektur.

Utviklingsdirektør i Neptune og sjef for byutvikling i Aspelin Ramm, påpekte at de ikke er opptatt av å bygge spenstig arkitektur, men heller det å sikre de grunnleggende kvalitetene og kunne sette det inn i riktig kontekst. Selv om det selvsagt kan være spenstig nok, i rett kontekst. Utviklingsdirektøren i Neptune mente blant annet at god arkitektur er enkel og ren, uten behov for mange detaljer. Samtidig som farger og riktig bruk av farger bidrar til god arkitektur. Fargebruken er ofte noe man står relativt fritt til som utbygger. Prosjektleder for ett av prosjektene i studien kunne også trekke frem enkelhet som god arkitektur. Han fortsetter med:

«... Det koster nødvendigvis ikke mye mer å få et godt arkitektonisk uttrykk. God kvalitet på fasadematerialer og skape harmoni er viktig for å skape et godt uttrykk ... Vi fikk en menneskelig skala, men ikke noe spenstig arkitektur, og likevel ble det mye bra ...»

Videre trekker alle tre informanter frem kvalitet i materialene som står seg over tid, som høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektleder for Vannkunsten mener kvalitet og arkitektur henger tett sammen. For å oppnå høy arkitektonisk kvalitet er det mange faktorer som spiller inn, men han trekker blant annet frem:

«... stedstilpasset arkitektur er kanonviktig ... Det å klare å utnytte alt som ligger der, uavhengig hvor du er. Alle områder har sin egen identitet ... Gode materialer som kan



stå seg over tid som ikke krever mye vedlikehold ... Det viktigste vi kan ta med oss fra prosjektet er å ha langsiktighet i investeringen ...»

Kvalitet i utførelsen og en langsiktighet i investeringen, er helt essensielt for at det skal stå seg over tid, legger han til. Tidsperspektivet til utvikler gjenspeiler også eierskapet utvikler har til prosjektet. Sjef for byutvikling i Aspelin Ramm deler samme synet, men legger til at langsiktigheten er en viktig faktor for at man både skal kunne løse et behov i dag, men også i fremtiden. For samtlige prosjekter i studien var kvalitet i utførelsen og langsiktighet momenter som trekkes frem for prosjektets vellykkethet.

Flere av informantene viser til samme eksempel på hva de mener er god arkitektur. Dette blir trukket frem uten oppfordring eller ledende spørsmål. Eksempelet de viser til er prosjektet til Aspelin Ramm i Pilestredet 77-79. Prosjektet beskrives som enkel og ren arkitektur samtidig som bebyggelsen er proporsjonert. I tillegg påpeker enkelte at det er kvalitet i både materialbruken og utførelsen. Noe flere kunne legge til var at god arkitektur handler om å tilpasse og proporsjonere arkitekturen til området. Det understrekes at det ikke nødvendigvis trenger å være komplisert og detaljert arkitektur. En av prosjektlederne kunne legge til at flott arkitektur gjerne kan beskrives som kompleks med mye sprang. Men det er hele tiden en avveining i hvert prosjekt. Prosjektleder for Munch Brygge tok frem eksempel fra prosjektet der det blant annet er brukt lamper fra Louis Paulsen. Lampene er mye dyrere enn vanlige lamper. Men det som folk ofte påpeker med Munch Brygge, er fargevalget. Dette eksempelet trekker også seniorrådgiver i Røisland & Co frem.

Det flere av informantene kunne trekke frem at en vanlig misoppfatning er at høy arkitektonisk kvalitet fører med seg en vesentlig økning i kostnader. Tre av informantene konkretiserer med at man kan bygge kjedelig og dyrt, og man kan bygge fint og billig. Men samtlige informanter hadde tilnærmet felles oppfatning av at billig arkitektur ikke betinger dårlig arkitektur. Det kan være dyrt å bygge spenstig arkitektur, men det er ikke nødvendigvis dyrt å bygge fint. Prosjektleder for Krydderhagen kunne legge til erfaring fra prosjektet der det handler om balansen mellom økonomi og materialer. Der balansen handler både om betalingsviljen i området, ambisjon fra utbygger og forventning til arkitektur av målgruppen. En informant viser til et prosjekt fra Aspelin Ramm i Dælenenggata 36 som han mener

innehar god arkitektur. Han legger til at prosjektet er ikke nødvendigvis mye dyrere enn andre prosjekter. Men han mener at årsaken til at prosjektet oppleves som bra, er nettopp fordi det har vært en bevissthet rundt arkitektur og arkitektoniske kvaliteter fra utbygger.

Arkitektur som er tilpasset området og spiller på lag med omgivelsene, trekkes frem av flere informanter på hva som er god arkitektur. Det trekkes også frem at mangel på å tilpasse arkitekturen til stedet og omgivelsene, kan få negative konsekvenser for området. Blant annet er det enkelte som trekker frem Harald Hals som byplanlegger av enkelte bydeler i Oslo. Flere mener at en helhetlig planlegging kan bidra til helhetlig utvikling der det settes inn i en helhetlig kontekst. Dette skaper igjen bedre arkitektur. Tre av informantene påpekte at et manglende samspill med det som allerede eksisterer fra før, samt manglende samspill med det som er på andre siden av gaten, kan føre til kjipe fasader og kjedelig arkitektur. En informant sier blant annet dette:

«Hvis et prosjekt blir gjennomført på økonomiske premisser, så går detaljeringsgraden ned og man selger på planløsning rett og slett ... Jeg har inntrykk av at veldig få snakker med hverandre på hver sin side av gata. Eksempler på dette er prosjekter der landskapsarkitekturen ikke henger sammen, fordi de ikke har snakket med hverandre på tvers av eiendommen. Og da får man heller ikke opp de detaljene som er så viktige på gateplan ... Jeg tror man må legge mer vekt på samhandlingen mellom prosjektene ...»

Sammenhengen mellom prosjektene har stor betydning for å skape en helhet. Flere av informantene har blant annet kommet med bisetninger der det blir understreket at eiendomsutvikling ikke er prosjektutvikling. De samme informantene mener at eiendomsutvikling henger tett sammen med byutvikling, der man utvikler en eiendom som også spiller på lag med omgivelsene. De fleste informantene mente at en bedre utnyttelse av det som allerede finnes i området, gjør at ting settes inn i kontekst som til sammen bidrar til meningsfull arkitektur. Samtidig understreker flere av informantene viktigheten av å ha et bevisst forhold til omgivelsene. To av informantene trekker også frem at det første man gjør i et prosjekt for å skape god arkitektur, er å sette ting inn i kontekst. Man ser på det som finnes fra før og hvordan prosjektet vil påvirke omgivelsene. En av informantene tillegger at det

første de gjør før man starter utvikling, er å se på bysituasjonen i området. Dette er utgangspunktet man går ut fra - før man lager en beskrivelse av hva man skal sette inn. Videre mener han at dette er helt avgjørende for vellykket arkitektur og prosjekt.

Enkelte av informantene mente at dårlig arkitektur kommer ofte der det har vært rask utbygging med mange utbyggere involvert. Seniorrådgiver i DOGA presiserte blant annet utbygginger der det ikke har vært bevissthet rundt eksisterende omgivelser og hvordan arkitekturen skal tilpasses stedet, vil få negative konsekvenser i form av kvalitet og arkitektur. Det var riktig nok ikke alle informantene som trakk frem dette eksempelet og derav er det usikkert hvorvidt de deler dette synet.

Seniorrådgiver i DOGA mener at en mangel på å skape områdeverdi og stedstilpasning, ofte kan være årsaken til at arkitektur blir dårlig. Han legger videre til at dette skjer fordi det nedlegges et premiss om at det skal bygges boliger med et kortsiktig perspektiv og utelukkende finansiell orientering. Det legges opp til å maksimere antall boliger og deretter setter man i gang utbyggingen. Samtidig som det er et press på å bygge boliger i Oslo gjør dette at kvaliteten går ned, og da får man en estetikk som er lidende. Utelukkende finansiell orientering og kortsiktig perspektiv var noe flere kunne trekke frem som årsaken til dårlig arkitektur.

En av informantene trekker frem fortetting som et problem. Det skaper problemer ved at man fortetter uten å ha tanker om det som allerede finnes i området. Han mener at en fortetting basert på økonomiske premisser gjør at arkitektur og design blir neglisjert. Videre stiller han seg spørsmålet om fortetting kan skape høyere by-kvalitet, og legger til:

«Ja det kan gjøre det, hvis man tenker områdeverdi. Men fortetning er en driver til negative enkeltobjekter ... Skal man bruke det som en bærekraftstrategi ... Så må verdi regnes i område og urban kompleksitet og funksjonalitet. Det kan ikke regnes på enkeltnivå, fordi tetthet sier at man kan øke utnyttelse pr objekt, og hvis ikke objektene spiller på lag eller inngår i gode verdikjeder. Så betyr det at man bare bygger mer dårlig ... Man kan godt bo tett, men da må hvert nabolag fungere.»

Samtlige informanter mente at arkitektonisk kvalitet tilrettelegges gjennom en god tidligfase. Flere av utviklerne i studien trekker frem fremgangsmåten som legges til grunn i deres prosjekter. Det starter med analyser for å kartlegge området, før man starter med programmeringen av tomt og bebyggelse. Analysene ser på eksisterende bebyggelse i område og gatene rundt utviklingstomten. To av informantene sier at dette er det første som blir gjort før man regner på om prosjektet kan gjennomføres. De mener det bidrar til å oppnå gode kvaliteter og god arkitektur i en helhetlig kontekst. En av informantene legger til grunn den økonomiske siden først, deretter hvilken posisjon og segment man ønsker å legge seg. Etterfølgende vil rammene for arkitekturen settes.

#### 4.4.2. Verdiskaping

De informantene som sitter med utvikling, påpekte avkastning som en selvfølge for verdiskaping. I tillegg var anseelse og renomme for selskapet av betydning. Samtidig som at dette ble trukket frem som premiss i alle prosjekter, ble det påpekt at uten avkastning eller lønnsomhet vil det sannsynligvis ikke vært noen som ville bygget. Likevel hadde informantene et bevisst forhold til verdiskaping utenom avkastningskravet. Det som ikke kommer like klart frem fra alle informantene var hvordan arkitekturen bidrar til bedre verdi. Flere kunne vise til arkitektur som virkemiddel for å oppnå verdiskaping.

Flertallet av informantene trakk frem verdiskaping gjennom økning av verdi på eksisterende omgivelser. Eksempler som trekkes frem er nabolag som får økt verdi på eksisterende boliger ved at man tilfører nye boliger og løfter ett område. Ved å løfte et område med god arkitektur og bedre utnyttelse av det som allerede finnes i dag, skaper man verdier for hele området. Samtidig trekkes det frem det å tilføre noe som er positivt, vil kunne øke attraktiviteten i området. To av informantene trakk frem områdeverdi som et helt avgjørende moment for verdiskaping. De beskriver at verdiskapingen skjer ved å tilføre området noe som mangler.

En av prosjektlederne mener at verdiskaping oppnås ved at mennesker føler seg hjemme og de som bruker området trives. Dette støttes av prosjektleder for Vannkunsten, og han understreker blant annet viktigheten av å fange hele kompleksiteten i området for å kunne skape verdi. Det må ha en verdi for alle som bor i området og det må være noe der for alle.

Programmering av bygulvet, boligmiksen og bedre utnyttelse av byen trekkes frem av flere som avgjørende faktorer for verdiskaping. En av prosjektlederne sier dette:

«Vi driver med eiendomsutvikling - og det vi tenker skaper verdi, er å ta en eiendom som utgangspunkt og utvikle den til en bedre bruk, mer effektiv bruk eller mer tilpasset dagens situasjon. Ved å gjøre det så tar vi bygget i bruk på en bedre måte, utnytter arealene i byen bedre og vi bidrar til arbeidsplasser i et kontorbygg. Byliv rundt bygget ved at beboere eller arbeidstakere flytter inn. Det er både direkte avkastning i prosjektet, men også områdegevinster ... Det er eksempler på det motsatte som viser at hvis man ikke bryr seg om hvordan et bygg forholder seg til området rundt, så vil det være negativt for kvartalet det ligger i eller området det ligger ikke ...»

Talsperson for Arkitekturopprøret mener at god arkitektur påvirker både samfunnsøkonomi og helse. Han påpeker videre at vakre byer og vakker arkitektur tiltrekker seg flere mennesker og kompetanse. Seniorrådgiver i DOGA mener at estetikk påvirker mennesker, gjennom at man interagerer med det som oppleves som fint. Videre påpeker han viktigheten av å tilføre en nabolagsverdi, og samtidig som dette må designes. Det vises til et eksempel som kan manipulere nabolagsverdi, gjennom å tilføre noe som mangler. Et område som mangler en butikk, kan tilføres nabolagsverdi gjennom å tilrettelegge for butikk. Dette vil ha en verdi for dem som bor der og bidrar til gode byutvikling- og samfunnseffekter.

Samfunnseffekter trekkes også frem av en annen informant, og legger til at samfunnsøkonomiske effekter sjeldent snakkes om. Men gjennom eiendom- og byutvikling skapes det store samfunnsøkonomiske effekter, og som videre skaper verdier for by og samfunn. Han legger til at noe som er interessant å se på er effektene av det å utvikle, kontra det å ikke utvikle. En av prosjektlederne i studien trekker frem verdier som kommer i form av både sosiale, økonomiske og miljømessige verdier. Både gjennom skatt, redusert Co2 avtrykk som et resultat av valg av byggeteknikk, men også bidrag til oppbygging av felles infrastruktur.

## *Eierskap*

Flere av informantene mener at god arkitektur kommer tilbake til eierskapet og perspektivet til utvikler. Eierskapet til utvikler og hva de er villig til å levere fra seg kommer tilbake til tidsperspektivet. Talsperson for Arkitekturopprøret trekker blant annet frem at utbyggere må ta ansvar for det som bygges. Et eierskap fra utbyggere vil bidra til bedre arkitektur i bærekraftig retning. Videre legger han til at en utbygger som kommer på lag med kommune og befolkning, og som samtidig innehar et langsiktig perspektiv, vil være lønnsom og bedre for byutviklingen. Kortsiktige aktører som ikke har eierskap til det de leverer og med et mål om å bygge billigst mulig for mest mulig profitt, bør lukes ut av markedet. Dette kom ikke like klart frem fra resterende informanter. Men alle kunne trekke frem eierskap og perspektivet til utvikler som viktige momenter.

Felles for alle utbyggerne i studien er at de ønsker å bli assosiert med prosjektene de leverer fra seg. Det påpekes blant annet at det er viktig å kunne levere et produkt som er godt for både selskapet, men også andre. Langsiktighet blir trukket frem under flere anledninger, fra samtlige informanter. En informant kommer med et eksempel, der utbyggere med bevissthet rundt det som bygges, ofte har et langsiktig perspektiv, som igjen vises gjennom kvaliteten de leverer fra seg. På spørsmål om hva som er årsaken til dårlig eller kjedelig arkitektur svarer samme informant:

«... Mangel på en lang tidligfase for å se hvordan man kan gjøre området bedre ... Det er bare tenkt at man mangler boliger i Oslo og må derfor bygge ... Det er mangel på å gjøre det presist for å skape mest mulig verdi i for eksempel i et 50 års perspektiv fordi de skal selge seg ut om få år kanskje ... Langsiktighet mangler ...»

Tre av informantene drar videre på konsekvensene av å ha et eierskap til prosjektet og et langsiktig perspektiv på utviklingen. Et eierskap til prosjektene og et ønske om å levere kvalitet, gjør at man får mindre reklamasjoner fordi man bruker materialer som står seg over tid. Mindre vedlikehold på materialene gjenspeiles også i kvaliteten som legges i materialene. Samtidig er det ikke nødvendigvis de dyreste materialene som må brukes, men det handler om å ha en bevissthet rundt materialvalget. En informant kunne informere om at det langsiktige perspektivet ikke handler om å fysisk eie bygget, men det handler om å levere

samme kvalitet som om man skulle eid det gjennom hele livsløpet. Sjef for byutvikling i Aspelin Ramm uttaler:

«... Det viktigste er langsiktigheten ... Vi skal ha eierskap til byggene våre - næringslokaler vi forvalter, og boliger vi selger; vi skal bli assosiert med det vi bygger uavhengig om vi eier det eller om vi har solgt det. Vi skal være stolte av det vi har bygget ... I den graden prosjektene våre løser konkrete behov, så jobber vi hardt for at måten vi løser det på står seg ikke bare i morgen, men også om 50 år ...»

Enkelte informanter mener at for å endre måten utviklere tenker på og hvordan arkitekturen vektlegges, må det gis en form for avkastning. Eksempelvis må det vise seg at arkitektur lønner seg, enten gjennom avkastning eller at man får fordeler hos kommune. Talsperson for Arkitekturopprøret mener blant annet at hvis kommunen gir insentiver eller belønner utbyggere som bygger fint, vil det kunne stimulere til økt satsing på arkitektur. Videre viser han til et eksempel fra Cityplan i Fredrikstad, der det er gjennomført et prestisjefyllt prosjekt. De har bygget en god relasjon til kommunen som gjør at kommunen har større tillit til prosjektene som gjennomføres. Kommunen vet at de bygger bra og at det de bygger er likt av folket, som igjen gir dem en større frihet hos kommunen. En av informantene i studien kunne blant annet påpeke at som et resultat av tillit hos planmyndighetene, gjorde prosessen og utviklingene enklere. Samtidig mener en av informantene at dersom man kunne satt seg ned med planmyndighet for å sette forventningsavklaringer før man starter med planleggingen, så ville flere fått eierskap. Det er ikke bare utviklere som ville fått eierskap, men planmyndighetene ville hatt en nærmere forhold til prosjektet.

Et eksempel som en av informantene trekker frem i en til dels digresjon, er farligheten av å ikke ha et bevisst og langsiktig perspektiv. Slik som det bygges og planlegges i dag, bygger man en nå tilstand. Der vi løser behovet i dag med manglende boliger og små leiligheter for at flere skal komme seg inn på boligmarkedet. Informanten understreker videre at under koronakrisen fikk vi se behovet for større og mer fleksible leiligheter. Konsekvensen av dette vil man ikke se før om mange år. Eldre leiligheter har større fleksibilitet og innehar egenskapene for å kunne stå over tid, med samme muligheter i dag som om 50 år. Informantene fikk ikke spørsmål om dette og dermed er det uklart om de deler samme synet.

Tre av informantene trekker frem at folk kjøper boliger i Oslo uavhengig av arkitektur og materialene. En av informantene reflekterer videre at dersom man bygger boliger, der energi og vedlikeholdskostnadene blir svært dyre, vil det være interessant hvordan dette slår ut. En av informantene i studien mener at eierskapet utviklere har på prosjektene sine, er forankret i selskapets forretningsmodell.

#### 4.4.3. Oppsummering

De viktigste faktorene som informantene mener skal til for å oppnå arkitektonisk kvalitet, er blant annet stedstilpasset arkitektur, gode materialer av god kvalitet og samtidig renhet og enkelhet i arkitekturen. Arkitekturen trenger ikke være svært spenstig og dyr, men heller at det har et uttrykk som er gjennomtenkt med et langsiktig perspektiv fra utbygger.

Langsiktigheten og eierskapet utbygger har, trekkes frem som viktige momenter for bedre arkitektur og by-kvalitet. Ved at man har en langsiktighet i investeringen legger man til rette for at det skal stå seg over tid. En av informantene mener at manglende bevissthet rundt hva som bygges kan skape problemer i fremtiden, der man bygger leiligheter for å løse dagens behov uten omtanke for fremtidige behov. Videre trekker flere informanter frem at manglende eierskap er grunnen til at arkitektur blir kjedelig og livløst.

Verdiene som skapes utover avkastningskravet, er ifølge informantene avgjørende for et prosjekt. Informantene i studien har et bevisst forhold til verdiskaping og viktigheten av å tilføre verdier utover avkastningskrav. Verdiskapingen oppnås når et område tilføres noe som er positivt. Dette gjøres gjennom å forbedre et område eller tilføre noe som mangler.

Arkitektur er et virkemiddel for å oppnå verdiskapingen gjennom høy arkitektonisk kvalitet, der mennesker trives i og rundt arkitekturen. Høy arkitektonisk kvalitet er et begrep med en manglende presis definisjon, men felles for informantene er at de innehar en relativt lik oppfattelse av hva som må til for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet.



## 4.5. Hvordan påvirker arkitektur både tid, kostnad og fremdrift i prosjektet?

Forskningsspørsmålet ser på hvordan arkitekturen påvirker enkeltprosjekter, men også konsekvenser som tilfaller selskapet. Spørsmålet søker å belyse i hvilken grad arkitektur gir negative konsekvenser og om det er de negative konsekvensene som resulterer i at arkitektur ikke er et satsingsområde for alle utviklere.

### 4.5.1. Lønnsomhet

Informantene ble blant annet spurt om pengene som blir lagt ned i arkitektur blir returnert i form av direkte avkastning. Dette ble tolket til dels ulikt av informantene. De fleste informantene mente at arkitektur er lønnsomt. Det lønner seg i form av positiv omtale som gir en merverdi. Samtidig skaper det en attraktivitet rundt prosjektet og tiltrekker seg flere kjøpere. Dette var blant annet noe prosjektleder for Krydderhagen erfarte. En annen prosjektleder tillegger at erfaring tilsier at man får igjen pengene i det som blir lagt ned i arkitektur. Han trekker videre frem eksempelet fra eget prosjekt som i utgangspunktet ikke er spesielt dyrt, men arkitekturen har fått svært positiv omtale, og leilighetene i prosjektet ble solgt vesentlig mye dyrere enn ellers i området.

Utviklingsdirektør i Neptune mener at i noen tilfeller får man pengene igjen, men andre ganger ikke. Han tillegger at det handler om å skreddersy arkitekturen med hensyn til premissene som ligger i området. Eksempelvis vil man i områder med høy betalingsvillighet kunne få igjen pengene, mens i områder med lav betalingsvillighet er det ikke gitt at man får igjen pengene som er lagt ned i arkitektur. Men det påpekes videre at lønnsomheten kommer ofte igjen i salgbarhet og attraktivitet. Objekter som markedet liker, gjør at man tiltrekker flere kjøpere. Salgbarheten kommer tilbake til hvor lett boligene selges. Han understreker blant annet:

«... Vi får igjen pengene i form av salgbarhet og attraktivitet, på rett tomt. Rett arkitektur på rett tomt. Både i konteksten til det som er rundt og i forhold til pris ... Man kan fortsatt bygge fint uten å bygge dyrt ... Det handler mest om kunnskap ...»

Videre legger han til at grunnen til at de velger å satse på arkitektur, er at de mener det gir økt verdi og gir et bra salgbart produkt. Det er ikke bare verdiskapningen i akkurat det enkeltprosjektet, men også troverdigheten kommunen får til selskapet fordi det vet at det bygges bra. Dette støtter også en annen informant i studien, og påpeker at leilighetene de selger, selges dyrere og samtidig raskere. Dette er kostnadsreducerende samtidig som det kan gi mindre reklamasjoner, ifølge informanten.

En informant trekker frem riktig arkitektur til riktig målgruppe, gir høyere salgspris og mindre salgsrisiko. Seniorrådgiver i Røisland & Co mener arkitektur skal se dyr ut, men det trenger ikke nødvendigvis å være dyrt. Dette er blant annet samme oppfatning som en av prosjektlederne i studien innehar. Prosjektet som ble gjennomført har veldig mye visuell arkitektur og selges dyrere. Men boligene har gjennomtenkte og gode materialer som er holdbare. Alt i kombinasjon bidrar til at folk ønsker å bo der, noe som igjen er lønnsomt.

En av prosjektlederne mener at erfaringsmessig får man ikke pengene igjen. I tillegg trekker prosjektleder for Munch Brygge frem eksempelet mellom Munch Brygge og *Operagata 20*. Prosjektene er utviklet på samme tidspunkt, og fikk tilnærmet samme pris. Til tross for at Munch Brygge har svært kostbare detaljer. Han viser i tillegg til interne undersøkelser som er gjennomført, i et forsøk på å få kvalitative svar på om folk er villig til å betale mer for ekstra kvaliteter. Svarene som kommer fra disse undersøkelsene, er overtydelige om at folk flest ikke er villig til å betale ekstra.

Seniorrådgiver i Røisland & Co trakk frem eksempelet fra et prosjekt på Myrvold. Prosjektet hadde brukt mer penger på arkitektur enn andre prosjekter i området. Som et resultat av dette oppnådde prosjektet også en høyere salgspris på boligene enn de prosjektene som ikke hadde brukt like mye på arkitekturen.

To av informantene reflekterer rundt lønnsomheten og kommer ikke til konkrete svar på dette. Samtidig mener begge at det trolig vil være lønnsomt. Seniorrådgiver i DOGA mener verdibegrepet er et bedre begrep enn lønnsomhet. Det er verdibegrepet som burde brukes for å forklare hva som er god arkitektur og lønnsomhet legger han til.

#### 4.5.2. utfordringer i møte med arkitektur

Informantene ble spurt hvilke utfordringer man møter med arkitektur. Det var et fåtall av informantene som kunne trekke frem utfordringer som et resultat av arkitektur i seg selv. Hovedutfordringene som ble nevnt var samarbeidet med planmyndighetene og rammeverket som ble presentert i delkapittel [4.2](#).

Prosjektleder for Munch Brygge påpekte at utfordringene møter man ofte på i tidlig fase. En av utfordringene som ble møtt på Munch Brygge, var fargevalget på fasadene. Det var i hovedsak lagt til grunn en enda rødere farge på fasadene en den som er i dag. Planmyndighetene ville i utgangspunktet ha grå tegl i stedet for rød, og det ble inngått et kompromiss som resulterte i fargen prosjektet har i dag (se Figur 5).



Figur 5: Illustrasjon av Munch Brygge. Kilde: (Lund+Slaatto Arkitekter, u.å)

En av prosjektlederne understreker at utfordringene handler i stor grad om kunnskap og planlegging. Han mener nøkkelen for å skape mindre rom for utfordringer, er å ha et godt og bearbeidet konsept. En god tidligfase, før man binder seg opp i tid er en suksessfaktor for gjennomføringen. En god tidligfase er noe som samtlige prosjektledere trekker frem som essensielt før man binder seg opp i tid. Endringer som kommer sent i prosjektet kan bli svært

dyrt og vil få konsekvenser for prosjektets framdrift. Dette var noe samtlige prosjektledere kunne fastslå. Flere av informantene erfarer at man kan redusere risikoen for å møte på utfordringer gjennom en god tidligfase.

Løren har i etterkant av prosjektet fått oppmerksomhet på bakgrunn av arkitekturen. Prosjektleder bak Løren har gjennomført befaringer i etterkant av prosjektet som følge av denne kritikken. Prosjektet har blitt kritisert for store monotone boligområder med lite variasjon i fasadene. Prosjektleder kunne trekke frem en lang prosess med flere konjunktursvingninger. Dette har skapt utfordringer underveis og i tillegg var utgangspunktet de startet med vært krevende. Utgangspunktet var et område som ellers bare var en gammel militærleir. I tillegg var målet å skape noe som er tilsvarende eller bedre enn Grünerløkka. Dette har samlet krevd mye tilpasninger, vurderinger og avgjørende beslutninger. Dette kan ses på som en utfordring i etterkant med tanke på tid til befaringer. Flere av informantene kunne legge til at det ofte er i etterkant av prosjektets ferdigstilling at det kan komme utfordringer i form av kritikk.

To av informantene kunne legge til at en utfordring er når planmyndighetene eller antikvarisk myndighet «blir arkitekter». Når det blir en diskusjon frem og tilbake fordi planmyndighetene setter stopper eller kommer med bemerkninger som gjør at ting drar ut i tid. En av informantene legger blant annet til at 70% av byen i dag, får man ikke bygge på bakgrunn av tekniske krav, eksempelvis Grünerløkka. I tillegg er spørsmålet om hvordan vi skal se på kulturminner og verneverdig bebyggelse. Informanten mener at i slike tilfeller bør man se på hvilken del av kulturminnet man ønsker å bevare. Dette vil kunne gjøre det lettere å komme med kreative løsninger. I disse tilfellene vil bygget kunne tas i bruk på en ny måte i stedet for å la det dø ut. Men slik myndighetene ser på kulturminner i dag, skaper det utfordringer med å utvikle disse byggene. Informantene ble ikke spurt om dette og derav foreligger det ikke erfaringer fra resterende informanter.

#### 4.5.3. Oppsummering

En felles faktor og grunnleggende premisse for alle informantene er lønnsomheten i prosjektet. Lønnsomhet kan oppnås gjennom direkte avkastning, men også attraktivitet, salgbarhet og renomme for utvikler. Det er til dels uenighet blant informantene om man får forholdsmessig

avkastning på det man legger ned i arkitekturen. Informantene har ulik erfaring med hvilken avkastning som kommer direkte fra arkitekturen, men felles for alle informantene er at det er lønnsomt å satse på arkitektur i form av ringvirkninger som oppstår. Det blir også nevnt av flere informanter at riktig arkitektur til riktig tomt er særdeles viktig for at det skal være lønnsomt.

Hovedutfordringene informantene trekker frem i valget av arkitektoniske løsninger, er ofte i prosessen med planmyndighetene. Men det hører sjeldenhet til at utfordringene oppstår direkte på bakgrunn av arkitekturen. Enkelte av informantene trekker frem kritikk i etterkant av prosjektet som en utfordring. To av informantene trekker frem at det oppstår utfordringer når planmyndigheten eller antikvarisk myndighet tar på seg en rolle som arkitekter. Dette kan vanskeliggjøre både prosess og gjennomføring. Kulturminner og bevaringsverdig bebyggelse blir trukket frem av en informant som en utfordring. Dette kom ikke like klart frem av resterende.

## 5. Diskusjon

Diskusjonskapittelet tar utgangspunkt i funnene som er identifisert i kapittel 4. Kapittelet vil diskutere funn opp mot de overordnede forskningsspørsmålene og vil suppleres av litteraturstudiet. Funnene er analysert og koblet opp mot de felles oppfatningene som informantene innehar. De funnene som har vist seg å ha størst påvirkning og i størst grad kunne besvare oppgavens problemstilling vil bli diskutert under tilhørende forskningsspørsmål. Det vil videre bli drøftet opp mot oppgavens problemstilling og legger grunnlaget for konklusjonen i konklusjonskapittelet.

Delkapittel 5.1 vil legge grunnlaget for en felles forståelse for arkitektur og arkitektonisk kvalitet. I delkapittel 5.2 vil arkitektur ses i lys av bærekraft. Delkapittel 5.3 vil drøfte hvordan riktig kunnskap hos kommune og forutsigbarheten til utvikler påvirker handlingsrommet for høy arkitektonisk kvalitet. I delkapittel 5.4 vil arkitektonisk kvalitet diskuteres i lys av en viljestyrt prosess. Verdiskaping gjennom arkitektonisk kvalitet vil diskuteres i delkapittel 5.5. Avslutningsvis vil det diskuteres lønnsomhet gjennom renommé og tillit i delkapittel 5.6. Det følger en delkonklusjon til hvert av delkapitlene som vil svare ut forskningsspørsmålet.

Temaet er lite belyst fra utviklers side og det er i mindre grad sett på prosessen som ligger bak. Eiendomsutvikling, byutvikling og arkitektur henger tett sammen, men gjennom litteraturstudien ble det identifisert lite forskning som setter dette sammen. Gjennom media kan man ofte se at prosjekter får påpekning eller negativ omtale på grunn av det som oppleves som dårlig arkitektur. Derfor er en viktig del av studien å kunne bevisstgjøre hva som skal til for å oppnå god arkitektur. Ved å se på de utviklerne som har gjennomført prosjekter med god arkitektur, og prosessen som ligger bak, vil forhåpentligvis studien bevisstgjøre bransjen på hva som skal til for å skape god arkitektur.

### 5.1. Arkitektur

Den første som ga uttrykk for en definisjon av arkitektur, var den romerske arkitekten Vitruvius, som definerte arkitektur som «Holdbarhet», «Brukbarhet» og «Skjønnhet» (The University Of Chicago, u.å). Nygaard (2002) mener dette er den mest presise definisjonen så langt for å beskrive arkitektur. Dokumentet Arkitektur.nå beskriver arkitektur som våre

menneskeskapte omgivelser. De menneskeskapte omgivelsene omhandler alt fra bygninger til landskap (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). Videre kan vi legge til grunn at arkitektur omhandler våre fysiske omgivelser. Der de menneskeskapte omgivelsene er holdbare, funksjonelle og estetisk skjønne. En såpass bred beskrivelse av arkitektur vil derimot være vanskelig å måle. Dette var også en utfordring som ble identifisert gjennom studien. I tillegg var det flere som pekte mot skjønn, som vurderingsgrunnlag. Dette stemmer også med slik som Arkitektur.nå beskriver det. Det som likevel var interessant, var informantenes beskrivelse av god arkitektur. God arkitektur for informantene var svært sammenfallende med Vitruvius definisjon: Holdbarhet gjennom kvalitet og langsiktighet, brukbarhet gjennom løsningen i forhold til omgivelser og skjønnhet gjennom at mennesker føler seg vel og opplever det som positivt. God arkitektur omhandler tilstedeværelsen av disse positive kvalitetene.

Ifølge Oslo kommunes arkitekturpolitikk Byrådet for byutvikling (2020) er arkitektonisk kvalitet omtalt som; kvaliteten på samspillet mellom utformingen av bebyggelsen, byrom og omgivelsene. I tillegg handler arkitektur om god stedsutvikling der den arkitektoniske kvaliteten handler om hvordan arkitekturen oppleves og nivået på dens funksjonalitet. Dette var også en oppfatning som informantene hadde. De la vekt på at god arkitektur oppleves som positiv og at den er funksjonell gjennom samspillet med eksisterende omgivelser. Informantene er samstemte i at høy arkitektonisk kvalitet kjennetegnes av; at arkitekturen oppleves som positiv og har gode funksjonelle egenskaper. Flere av informantene kunne trekke frem helt konkrete boligprosjekter – ikke minst Pilestredet 77-79 – for å illustrere dette poenget. Dette illustrerer at informantene synes det er vanskelig å definere god arkitektur helt presist, og de påpeker at det ikke finnes en universell løsning som automatisk resulterer i god arkitektur. Ifølge informantene i studien vil god arkitektur variere fra prosjekt til prosjekt, denne oppfattelsen er også i tråd med Oslo kommunes arkitekturpolitikk. Derfor handler det ikke om å finne en oppskrift for god arkitektur, men heller å utvikle en forståelse for hva som er «riktig» arkitektur i hvert enkelt prosjekt.

Det alle informantene påpeker er at høy arkitektonisk kvalitet oppstår når eiendomsutvikleren bruker handlingsrommet til å tilføre kvaliteter, og det er da de legger for dagen en forståelse

som er i takt med Vitruvius sin definisjon: vakker, holdbar og brukbar. Disse kvalitetene vil bli videre diskutert i delkapittel [5.5](#).

## 5.2. Bærekraft

Ifølge FN-sambandet (u.å) handler bærekraft om å utvikle dagens samfunn og dekke behovene vi står ovenfor i dag, uten at det ødelegger for fremtidens generasjoner.

Eiendomsbransjen står for store klimagassutslipp og fokuset på bærekraft er økende (Norsk Eiendom, 2019). Det er ifølge Ness og Øyasæter (2018) en økende etterspørsel etter bærekraftige bygg. Skal vi følge denne teorien, vil det settes krav fra markedet om bærekraft. I den grad bygget er bærekraftig eller ikke, vil kunne påvirke inntektsgrunnlaget til utviklere. Derimot mener Leikvam og Olsson (2018) at det er marginal etterspørsel etter bærekraftige bygg fra boligkjøpere, sett fra miljøperspektivet. Dette stemmer også med det informantene i studien opplevde. Samtidig tyder studien på at det er tro på at denne realiteten vil endre seg fremover.

Funnene som er gjort i studien tyder på at bærekraft og arkitektur henger tett sammen. Ifølge den nasjonale arkitekturpolitikken Arkitektur.nå slås det fast at arkitektur er et virkemiddel som skal bidra til bærekraft (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). Innenfor de tre aspektene ble ofte det sosiale og økonomiske aspektet trukket frem indirekte eller direkte av informantene. Det sosiale aspektet kommer ofte tilbake til hvordan vi mennesker opplever arkitekturen og hvordan sanseinntrykk vi får når vi omgås arkitektur. Et entydig funn gjennom studien er at arkitektur er knyttet opp mot å skape sosial verdi, dersom det gjøres på riktig måte. Informantene mente alle at arkitektur påvirker oss i ulik grad. Blant annet gjennom at mennesker føler seg vel og tiltrekkes et område. Dette skaper en sosial verdi og samsvarer i høy grad med den sosiale dimensjonen som vektlegges av Kultur- og kirkedepartementet (2009).

Det økonomiske aspektet innenfor bærekraft kommer ikke like tydelig frem. Det er i hovedsak avkastningskrav for utvikler og samfunnsøkonomiske gevinster som trekkes frem. Årsaken kan være at informantene ikke ble direkte spurt om de tre dimensjonene innenfor bærekraft. Men flere av informantene trakk likevel frem samfunnsøkonomiske gevinster, noe som taler i



den retning av økonomisk bærekraft. Det som er interessant er at likevel tyder mange av funnene i studien på at arkitektur har indirekte innvirkning på det økonomiske aspektet. Dette kommer som et resultat av de kvalitetene som legges ned i materialer. Blant annet mente enkelte av informantene at mindre vedlikehold og holdbarhet i materialene, reduserer behovet for utskifting av materialene. Dette trekker også frem av Arkitektur.nå. God kvalitet og mindre byggefeil i bransjen, hensyntar miljøet og kan være positivt for både økonomi og miljø (Kultur- og kirke departementet, 2009).

Arkitektur er et viktig verktøy for bærekraft i eiendomsbransjen. Veilederen til fortetting og transformasjon (Kristiansen et al., 2019) trekker frem arkitektur som et virkemiddel for å øke verdien på omgivelsene og samtidig skape attraktivitet. Samtidig mener de fleste informantene at prosjekter som innehar god arkitektur og er positive for et område, kan dra opp verdien av andre boliger i området. I tillegg skapes det en attraktivitet gjennom at flere bruker området. Dette tyder i klar retning på arkitekturs positive påvirkning på den sosiale dimensjonen.

Et overordnet mål er at fremtidig utvikling skal skje gjennom fortetting (Regjeringen, 2019). Videre skal fortetting hensynta miljøet gjennom materialer og ressurser. Gjenbruk, vern eller ny bebyggelse er vurderinger som videre må vurderes opp mot miljø (Kultur- og kirke departementet, 2009). Miljøaspektet er blir indirekte trukket frem av informantene som årsaken til at enkelte velger å fokusere mye på arkitektur. Informantene trekker frem både kvalitet og levetid som positive effekter man oppnår gjennom arkitektur. Dette henger tett sammen med innvirkningen et bygg har på miljøet. Det som er interessant er at en av informantene trekker frem kulturminner og verneverdige bygg som et viktig miljøhensyn for fremtiden. Det påpekes at det er en fordel om man får utnyttet disse byggene på en bedre måte. Ved å ta i bruk slike bygg på en bedre måte, kan man gjenbruke materialer og samtidig ta i bruk områder som ellers vil forfalle.

### 5.3. Hvordan er handlingsrommet for å skape god arkitektur?

Forskningsspørsmålet ser på mulighetene og begrensningene som følger av tekniske krav, kunnskap og kompetanse hos planmyndighet og kommune. Spørsmålet tar utgangspunkt i erfaringer til aktørene og går ikke inn i regelverk, tekniske krav eller forskrifter.

### *Konsekvensene av regelverkets omfang*

Ifølge Ness og Øyasæter (2018) må eiendomsutviklere forholde seg til mange krav og gitte planpremisser, men ofte er det behov for ny reguleringsplan. Videre er planprosessen for utarbeidelse av ny reguleringsplan både tids- og kostnadskrevende for utvikler. De informantene i studien som har gjennomført utviklingsprosjekter påpeker at en planprosess som drar ut i tid kan få konsekvenser for arkitekturen.

Det som er interessant er at enkelte informanter mente regelverket rundt arkitektur var alt for vagt, og burde vært strengere. Et vagt regelverk rundt arkitektur, ble til dels trukket frem som årsaken til dårlig arkitektur. Ifølge informantene skaper det vage regelverket et rom for å nedprioritere arkitekturen, med den hensikt å bygge billigst mulig. En frihet rundt krav til estetisk utforming vil, kan føre til at utbygger bevisst velger bort arkitektur. Men samtidig kommer det frem at et mer rigid regelverk rundt arkitektur, kan skape en produksjonslogikk hos utbyggere. Dette kan resultere i at utbyggere vil utfordre minst mulig på arkitekturen i fare for å komme i konflikt med regelverket. En slik retning vil kunne gå mot forutbestemt bebyggelse. For det er nettopp en utfordring av arkitektens faglige kvaliteter som skaper arkitektonisk kvalitet. Samspillet med arkitekt vil videre bli diskutert i kapittel [5.4](#).

På den andre siden var det enkelte informanter som mente at regelverk og tekniske krav var for strengt, og får negative konsekvenser for arkitekturen. Eksempelvis skal man tilfredsstille krav til blant annet støy, lys og størrrelse på soverom. Ved å tilfredsstille disse kravene, hender det seg at man får terrasser som vender mot syd, noe som får konsekvenser for salgbarheten. Salgbarheten får konsekvenser for inntektene i prosjektet. Dette vil igjen få direkte konsekvenser for arkitekturen.

To av informantene i studien kunne understreke at det hører sjeldenheten til, at regelverket – de tekniske kravene - hindrer høy kvalitet på arkitekturen. Det er i grunn ikke de tekniske kravene som er problemet, men heller at fokuset på regelverket gjør at man ikke ønsker å risikere at prosessen drar ut i tid på grunn av arkitekturen. Det er tilsynelatende dette som begrenser for å kunne «utfordre på arkitekturen». Når arkitektur diskuteres med

planmyndighetene – hevder disse informantene – at diskusjonen blir diffus. Det går over i skjønnsmessige vurderinger og kravet om høy arkitektonisk kvalitet blir lite konkret.

I tillegg ble et redskap som VPOR trukket frem som en mulighet og vilje til utvikling. Samtidig åpnes det for å kunne utfordre på arkitekturen. Ifølge Ness og Øyasæter (2018) har VPOR til hensikt å skape forutsigbarhet og en tidlig avklaring i planleggingen. Dette var også tilfellet for de informantene som trakk frem VPOR. En tidlig avklaring skaper forutsigbarhet for utbygger, noe som igjen er tids- og kostnadsbesparende. Begge informantene mente dette la til rette for å bruke mer ressurser på arkitekturen.

Ut fra informantenes oppfatning av regelverket og tekniske krav, står eiendomsutviklere rimelig fritt med tanke på arkitektur. Mye av begrensningene kommer som en konsekvens av tekniske krav. De tekniske kravene endrer forutsetningene for prosjektet og kan «spise» av avkastningskravet. For å spille på lag med kravene må arkitekturen nedprioriteres. Likevel er det svært lite begrensninger som er direkte knyttet til arkitektur og estetisk utforming. Resultatet av vage krav blir ofte et insentiv til å bygge billigst mulig, og derav blir arkitekturen lidende.

#### *Viktigheten av riktig kunnskap og kompetanse*

I rapporten til Direktoratet for byggkvalitet (2016) kom det frem at kommunen ofte ansetter folk med feil eller manglende kompetanse på plan- og byggesak. Samtidig som det var et ønske om kompetanseheving i kommunene. Dette samsvarer med utfordringer som informantene i studien trakk frem. En suksessfaktor for å skape god arkitektur er prosessen og samspillet mellom utvikler og plan- og bygningsmyndighet. En vellykket prosess med planmyndighetene har vært avgjørende i flere av prosjektene i studien. I de tilfellene informantene trekker frem betydningen av planprosessen, er kompetansen og erfaringen hos saksbehandler en avgjørende faktor. To av informantene kunne informere om at saksbehandlers erfaring og kompetanse som avgjørende for prosjektets vellykkethet. Det ble påpekt av flere informanter at det ligger til dels et kunnskapsproblem hos saksbehandlerne. I de tilfellene informantene mente at saksbehandler manglet erfaring eller kunnskap, ble prosessene dratt ut i tid og skapte frustrasjon hos utvikler.

Regelverket som rettes mot arkitektur, handler i hovedsak om arkitektonisk utforming og den skjønsmessige vurderingen av arkitektonisk kvalitet. I kommuneplanen står det blant annet «høy arkitektonisk utforming» (Oslo Kommune, 2015), videre nevnes det eksempelvis at bygg bør utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Begrepet blir dermed en gjenstand for skjønsmessige vurderinger (Kultur- og kirke departementet, 2009). Skjønsvurderinger viser seg også som en utfordring for utviklere i studien. Spesielt i de tilfellene der enkelte informanter opplevde at saksbehandler skal vurdere arkitektoniske kvaliteter og estetikk i prosjektet.

En felles oppfatning blant informantene var at arkitekter hadde sterk faglig kunnskap, og derav mer skikket til å vurdere arkitektur og estetikk. Direktoratet for byggkvalitet (2016) identifiserte at skjønsmessige vurderinger ofte gjør at planprosessen dras ut i tid. En kompetanseheving hos kommune og klare føringer på vurderingskriterier for arkitektonisk utforming vil også kunne effektivisere planprosessen. På Munch Brygge stilte kommunen seg svært kritisk til fargevalget, men det ble godkjent under tvil. I etterkant har kommunen stilt seg svært positiv til både prosjektet og fargen. Arkitekter som har kompetanse innenfor arkitektur og estetikk vil ha bedre grunnlag for å vurdere arkitektonisk kvalitet enn saksbehandler hos planmyndighet. Det ville dermed være nærliggende å se på arkitekter som bedre skikket til å faglig vurdere estetisk og arkitektonisk kvalitet. En planprosess som drar ut i tid som et resultat av manglende kompetanse, skaper utfordringer for handlingsrommet på arkitekturen. Et moment som også må ses i lys av denne vurderingen, er viktigheten av å ikke ha fritt spillerom.

#### *Avklaringer gjennom tidligfasen*

Tidligfasen legger føringer og premisser for utviklingen. Det er her utvikler kan påvirke prosjektet mest, det er også i denne fasen usikkerheten er størst (Samset, 2014). Videre mener han at det er avgjørende å avklare risiko og krav tidlig, da endringer i gjennomføringsfasen vil få konsekvenser for økonomien. Informantene kunne i større grad legge til grunn en god tidligfase som et premiss for å skape god arkitektur. Eksempelvis trekker en informant frem det samme eksempelet som Samset (2014), der avklaring i tidligfasen er nøkkelen for å redusere risiko for kostnader i gjennomføringsfasen. En avklaring før man binder seg til tid og kontrakter, er avgjørende for et vellykket prosjekt. Samtidig

mener enkelte informanter at manglende bruk av tid og ressurser i tidligfasen, kan være årsaken til at noen prosjekter får dårlig arkitektur.

Ness og Øyasæter (2018) mener også at tidligfasen er avgjørende for å redusere risikoen for betydelige kostnader senere i prosjektet. De legger også til at en manglende avklaring av risiko i tidligfasen, kan være en av årsakene til at enkelte prosjekter betegnes som mindre vellykkede. Hvis vi i denne sammenheng regner vellykkethet i form av god eller dårlig arkitektur, vil et vellykket prosjekt inneha god arkitektur. Ut fra det informantene betegner som et vellykket prosjekt, er det nettopp dette som er tilfellet. Eksempelvis betegnes Krydderhagen, Vannkunsten og Munch Brygge som vellykkede prosjekter. Avgjørende for disse prosjektene ligger i en god tidligfase. Dette ble også trukket frem av de fleste informantene som helt avgjørende for å tilrettelegge for god arkitektur.

#### *Forutsigbarhet gir rom for arkitektur*

En reguleringsplan er de formelle rammene utvikler må forholde seg til når det kommer til utformingen av prosjektet. Utarbeidelse av reguleringsplan er en tids- og kostnadskrevennde prosess, og er knyttet til stor risiko. Det gjelder dermed å sikre at planen blir forutsigbar for utvikler (Leikvam & Olsson, 2018). Forutsigbarhet er helt essensielt for et vellykket prosjekt. En utfordring som alle informantene trekker frem, er forutsigbarhet. Informantene innehar samme oppfatning av hvordan manglende forutsigbarhet påvirker et prosjekt. Der manglende forutsigbarhet, skaper usikkerhet og utfordringer. Det som skiller seg ut blant informantene er hvilke utfordringer som trekkes frem. Enkelte informanter fremhever at kommunen ofte ønsker en høy detaljeringsgrad for å kunne ta stilling til planen. Detaljeringsgraden presser utbyggere til å bygge sikkert, og fører med seg mindre utfordring på arkitektur. Det blir i den forbindelse nevnt viktigheten av fleksibilitet i reguleringsplanen for å kunne fokusere på det som er viktig, og heller bestemme detaljeringen på arkitektur senere i prosjektet. Slik informantene opplever krav om høy detaljering fra kommune samsvarer med det Ness og Øyasæter (2018) hevder. Samtidig kan det være vanskelig for kommunen å binde seg opp til mindre detaljerte planer, der utvikler sitter på kontrollen for hvordan resultatet blir.

Det ble derimot identifisert gjennom rapporten til Direktoratet for byggkvalitet (2016), at alt for detaljerte reguleringsplaner og lite tid i planprosessen skaper utfordringer for

saksbehandlere. Som et resultat av dette får planer ofte skjønnsmessige bestemmelser og skyver viktige vurderinger lengre ut i prosessen (Direktoratet for byggkvalitet, 2016). Dette er nettopp det som informantene beskriver som utfordringer i planprosessen. Skjønnsmessige bestemmelser og alt for detaljerte planer skaper mindre forutsigbarhet for utvikler. Dette gjør at arkitekturen ofte blir lidende. Ifølge Ness og Øyasæter (2018) gjelder det å sikre at reguleringsplanen både er forutsigbar, men også gjennomførbare for utbygger. Enkelte informanter trekker frem at det ofte er på gjennomføringen det stopper. Reguleringsplaner som er alt for detaljert, gjør at endringer som kommer senere, får betydelige konsekvenser for prosjektet. Samtidig er skjønnsmessige bestemmelser i reguleringsplanen årsaken til tids- og kostnadsoverskridelser. Nettopp fordi det ofte kan skape uenigheter mellom utvikler og saksbehandler. I fare for at prosessen skal dra ut i tid, velger dermed utvikler å heller bygge innenfor rammene. Enkelte av informantene påpeker at dette resulterer i ensidig arkitektur.

Ifølge Ness og Øyasæter (2018) kan en tidlig dialog med kommune skape større forutsigbarhet. Dette beskrives også av flere informanter som et nyttig verktøy. De fleste informantene mener forventningsavklaring kan skape større forutsigbarhet og samtidig være tidsbesparende. En informant legger videre til at hvis man setter seg ned med kommune for å sammen finne beste løsning for prosjektet, vil det skape forutsigbarhet både for utvikler og kommune. Forutsigbarheten gjør at utvikler kan legge et godt grunnlag for å fokusere mer på å skape god arkitektur.

Studien ser utelukkende på utbyggere som har arkitektur som en prioritering eller gjennomført prosjekter som har fått positiv oppmerksomhet. Det hadde dermed vært interessant å sammenligne disse opp mot andre aktører og plan- og bygningsetaten for å se om de innehar samme oppfatning.

### 5.3.1. Riktig kunnskap og tilstrekkelig forutsigbarhet i tidligfase

Funnene som er gjort gjennom studien indikerer at det er stor frihet rundt hvordan arkitekturen utformes i et prosjekt. Svært lite krav er direkte rettet mot arkitekturen. Ifølge informantene kommer utfordringen av tekniske krav som ikke snakker sammen. Samtidig kan feil eller manglende kunnskap hos saksbehandler på planmyndighetenes side, skape utfordringer. Riktig kunnskap og erfaring hos kommune spiller en stor rolle for prosjektet og

arkitekturen. Nøkkelen ligger derfor i en god tidligfase, der rammene for prosjektet settes. Det er også her utvikler har størst muligheter til å påvirke, og samtidig redusere usikkerhet. Handlingsrommet til utvikler kan påvirkes gjennom en god tidligfase. Det som påvirker i negativ retning, er manglende kompetanse og skjønnsmessige vurderinger hos planmyndighet. Tidligfasen har vært avgjørende for å legge premissene for arkitekturen i prosjektet, men samtidig også redusere usikkerheten som kan påvirke handlingsrommet.

#### 5.4. Hvilke faktorer spiller inn på valg av arkitektur i boligprosjekter?

Det er mange faktorer som spiller inn for hvordan utviklerne i studien velger arkitektur. Et premiss som alltid ligger til grunn, er avkastningskravet. Forskningsspørsmålet har til hensikt å se på hvilke faktorer som har innvirkning på fastsettelsen av arkitekturen. Det tar utgangspunkt i driverne som ligger bak arkitekturen og hva som har innvirkning på overordnet avkastningskrav.

##### *Rett arkitektur til rett beliggenhet*

Beliggenhet er sterkt knyttet til inntekspotensialet for prosjektet. I tillegg påvirkes tomteprisen ut fra beliggenheten. Ifølge Leikvam og Olsson (2018) legger beliggenheten premissene for de hensynene utvikler må ta for videre arbeid. De mener også at dårlig beliggenhet ikke nødvendigvis gir et dårlig prosjekt, men god eller dårlig beliggenhet er definert ut fra kundens behov og preferanser. Informantene mente at beliggenheten definerer betalingsvilligheten til kunden og dermed hva som legges ned i arkitektur. Likevel var ikke lav betalingsvillighet samsvarende med dårlig arkitektur.

Beliggenhet legger premisser for hva kunden er villig til å betale, men også hva som forventes av bebyggelsen. Til tross for at beliggenhet er en avgjørende faktor for betalingsvillighet og inntjening i prosjektet, tyder studien i høy grad på at det ikke er gitt at dårlig beliggenhet gir dårlig arkitektur eller et dårlig prosjekt. En dårlig beliggenhet endrer premissene for hva utvikler må forholde seg til. Ifølge informantene må arkitekturen designes og skreddersys ut fra beliggenheten. Slik sett samsvarer det med teorien til Leikvam og Olsson (2018).

For å tilby riktig produkt til riktig pris, må utvikler utarbeide et konsept som er basert på innledende analyser. En lavere betalingsvillighet hensyntas under programmeringen av prosjektet (Leikvam & Olsson, 2018). En informant viste til eksempelet mellom Tjuvholmen og Ulven. Der betalingsvilligheten på Tjuvholmen er vesentlig mye høyere enn Ulven. Men det er også her arkitektens rasjonalitet kommer frem. Høyere betalingsvillighet setter også høyere forventninger til arkitekten. Samtidig betyr ikke det at Ulven får dårlig arkitektur. Det handler i hovedsak om rasjonell arkitektur i forhold til beliggenheten. På grunn av høyere betalingsvillighet på Tjuvholmen, forventes det også mer av arkitekten. Slik sett er ikke beliggenhet et hinder for å skape god arkitektur, men beliggenheten endrer forutsetningene som utvikler må programmere ut fra.

Et godt eksempel på dette er tilfellet for et av prosjektene i studien. På bakgrunn av beliggenheten ble det valgt et anerkjent arkitektkontor, nettopp for å kunne svare til forventningene og betalingsvilligheten i området. Flertallet av informanter mener beliggenheten legger premissene for arkitekten. Det er ikke dermed gitt at dette gir dårlig arkitektur, men det handler om å tilpasse arkitekten ut fra beliggenhet og betalingsvilje. Riktig arkitektur til riktig beliggenhet.

#### *Eiendomsutviklers ambisjon og eierskap*

Det som viser seg å være av størst betydning for arkitekten i prosjektet, er ambisjonsnivået til utvikleren. Det som er mest interessant er at alle informantene delte denne oppfatningen. Uavhengig av andre faktorer, så ble ambisjonsnivået trukket frem som avgjørende. Ambisjonsnivået til utvikler vil også avgjøre hvorvidt arkitekten prioriteres og til hvilken grad utvikler ønsker å skape god arkitektur. Utviklere med høyt ambisjonsnivå vil i større grad lykkes med å skape god arkitektur. På den andre siden trekkes lavt ambisjonsnivå frem som årsakene til det som omtales som dårlig arkitektur. Flere informanter kunne fastslå at ambisjonsnivået på arkitekten ofte legges ut fra prosjektets mål. Høyt ambisjonsnivå på prosjektene har imidlertid vært et felles trekk for samtlige prosjekter i studien.

Leikvam og Olsson (2018) hevder at mål er helt essensielt for prosjektets suksess, og ofte er målet til utvikler motivert av avkastningskravet. Dette ble også presisert av utviklerne i studien, naturlig nok. Det tyder på at målet og ambisjonsnivået henger tett sammen. Det viser



seg at felles for Krydderhagen, Munch Brygge, Prosjekt A og Vannkunsten har vært målet til prosjektet. Det var blant annet mål om å levere kvalitet og god arkitektur. Det ble presisert av samtlige utviklere i studien at ambisjonsnivået legges ut fra hva man har som mål om å skape. Dette kan også forklare hvorfor prosjektene har lyktes i å skape god arkitektur.

I tillegg er flere informanter av den oppfatningen at vellykketheten på arkitekturen, gjenspeiles av ambisjonsnivået til utvikler. Dette kan ses i sammenheng med fokuset utviklerne i studien har hatt på arkitekturen. Et overordnet fokus på arkitektur er tilfellet både for Neptune og Aspelin Ramm. Dette er også en avgjørende faktor for deres prosjekter. Hvis dette stemmer, vil det være nærliggende å anta at selskapets strategi er avgjørende for å skape god arkitektur. Hvis man ser utviklers fokus i lys av mål og ambisjonsnivå, er det tydelige fellestrekk mellom høyt ambisjonsnivå på arkitektur og mål om å skape god arkitektur.

Ifølge Ness og Øyasæter (2018) kan årsaken til at prosjekter regnes som mislykkede, være et utelukkende finansielt fokus og manglende kompetanse. I denne sammenheng handler vellykkethet til hvilken grad utvikler oppnår god arkitektur. En av informantene mener at i de tilfellene prosjektet utelukkende programmeres for høyest mulig avkastning, vil det naturlig nok legges et lavt ambisjonsnivå på arkitekturen. Utelukkende finansiell orientering trekkes frem av enkelte informanter som årsaken til dårlig arkitektur. Et eksempel er utviklere som setter et mål om å maksimere utnyttelse og samtidig bygge billigst mulig. Dette vil videre legge premissene for å kunne lykkes med det. På den andre siden vil en utvikler som ønsker å skape god arkitektur gjennom gode kvaliteter, lykkes med det. Forutsetningene for å skape god arkitektur vil dermed legges ut fra målet. Et mål om utelukkende finansiell avkastning vil dermed kunne gi dårlig forutsetning å skape god arkitektur. På bakgrunn av dette kan prosjektet regnes som mindre vellykket i den grad det måles i arkitektur, og er i henhold til teorien til Ness og Øyasæter (2018).

En utvikler som har mål om å skape god arkitektur og gode kvaliteter, vil legge ambisjonsnivået ut fra dette. Hvorvidt utvikler lykkes, vil variere fra prosjekt til prosjekt. Men for samtlige prosjekter i studien, var nettopp ambisjonsnivået avgjørende for resultatet. Prosjektleder for Løren kunne trekke frem eksempel fra prosjektet. Det ble lagt et høyt

ambisjonsnivå på bygulv og ifølge informanten lyktes de med dette. Men ambisjonsnivået på arkitekturen kunne vært lagt høyere, og kan betegnes som mislykket. Informanten mener også at arkitekturen ville sannsynligvis blitt bedre om ambisjonsnivået hadde vært høyere. Dette eksempelet understreker den faktiske påvirkningen utviklers ambisjonsnivå har på prosjektet.

Det som flere informanter kunne fastslå som årsaken til mislykket arkitektur, var fraværende ambisjonsnivå fra utvikler. Hvis man trekker en parallell til ambisjonsnivået på Løren så kan det til dels forklare hvorfor arkitekturen har fått negativ oppmerksomhet. Likevel var det ingen som trakk denne parallellen. Det som derimot ble trukket frem som fraværende ambisjonsnivå fra utvikler, handlet i stor grad om en manglende bevissthet og kvalitetskrav til hva som leveres. En av informantene mente at manglende bevissthet rundt arkitektur, handler om forståelsen og verdiene til utvikler. De utviklerne som har en forståelse av hvordan arkitektur bidrar i et område, vil ha mye bedre forutsetninger for å skape god arkitektur. En bevissthet rundt hva man ønsker å skape har også vært avgjørende for flere av prosjektene i studien. I den grad bevisstheten kommer som et resultat av et ambisjonsnivå om å skape god arkitektur.

Det kan virke som det tilsynelatende er enkelt å bygge god arkitektur. Studien tyder på at en bevissthet og ambisjon om å skape god arkitektur avgjøre hvorvidt utvikler forsøker å skape et vellykket resultat i form av arkitektur. Et høyere ambisjonsnivå på arkitekturen vil legge grunnlaget for å kunne skape god arkitektur. Klare mål, en ambisjon og bevissthet på arkitektur viser seg å ha stor påvirkning for prosjektene. Ser vi på de tilfellene det er lavt ambisjonsnivå, så tyder studien på at dette er en negativ driver for vellykket arkitektur.

#### *Tilrettelegging av arkitektonisk kvalitet gjennom arkitekten*

Ambisjonsnivået til utbygger henger også sammen med hvordan utvikler bruker arkitekten, og ifølge Arge og Bleiklie (2003) er samspillet mellom arkitekt og byggherre avgjørende for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet. De trekker også frem bevissthet rundt arkitektonisk kvalitet fra byggherren som et avgjørende moment. Dette samsvarer også med funnene i studien, og mye taler i den retning at en bevissthet på arkitektonisk kvalitet er av stor betydning.

Samspeilet med arkitekten viser seg også av betydelig art for samtlige utviklere i studien, og dermed i tråd med funnene til Arge og Bleiklie (2003).

I tillegg mener Arge og Bleiklie (2003) høy arkitektonisk kvalitet krever et godt samarbeid, der målene til byggherren og arkitektens faglige kunnskap og integritet er avgjørende. En felles enighet blant informantene var at arkitektene i stor grad hadde høy faglig dyktighet. Det som viser seg å ha vært avgjørende, er hvordan arkitekten brukes. Arkitekten er i hovedsak bundet av utviklers mål og ambisjon. Hvis målet til utvikler er å maksimere utnyttelse og avkastning, vil utvikler velge arkitekter som kan hjelpe med å oppnå dette. Det er ikke dermed sagt at arkitekter som er flinke på å maksimere utnyttelse sitter med dårlig faglig kunnskap. Men en utfordring som trekkes frem er arkitekter som spesialiserer seg på å tilfredsstille utbygger. Dermed settes faglig kunnskap og integritet til side. I så fall stemmer dette med det Arge og Bleiklie (2003) trekker frem.

Enkelte informanter trakk frem arkitekter som utelukkende tilfredsstiller utbygger, uten å utfordre med faglig kompetanse og kreativitet, får lettere jobb nettopp fordi det gir utbygger mindre utfordringer med arkitekten. Der igjen er målet til utviklere av stor betydning. Dette kan ses i sammenheng med funnene til Arge og Bleiklie (2003), der anbudskonkurranser, utviklere uten mål eller ambisjon utover avkastning kan trekke i retning at man går mot en produksjonslogikk. Disse faktorene trekkes også frem som negative drivere for arkitektonisk kvalitet av flere informanter. Arkitekter som selger seg inn på utviklers premisser, vil dra i retningen av mer fokus på utviklers gunst enn faglige kvaliteter. Samtidig er det flere av informantene i studien som trekker frem utviklers ansvar for at arkitektene ikke selger seg inn på feil premisser. Studien gir dermed sterke indikasjoner på at det handler om hvordan utvikler bruker arkitekten.

Ifølge Leikvam og Olsson (2018) vil ulike mål fra aktørene i prosjektet kunne få betydelige konsekvenser for prosjektet. Dette er blant annet et suksesskriterium for flere av utviklerne i studien. Interessant nok, var det flere av informantene som kunne beskrive prosessen med arkitekten som et gjensidig samarbeid der arkitekten får mulighet til å utfordre med faglig kunnskap. Blant annet var en viktig faktor for prosjektet Vannkunsten, at arkitekten fikk mulighet til å utfordre med faglig kunnskap. Nygaard (2002) trekker også frem arkitektens

faglige vurdering og tolkning som et kriterium for arkitektonisk kvalitet. Munch Brygge trekker også frem arkitektens faglige kunnskap som avgjørende for at prosjektet ble vellykket. Det trekkes også frem viktigheten av å sette seg ned med arkitekten for å skape et felles mål. Felles mål og gjensidig samarbeid viser seg å ha stor betydning for utviklerne i studien. Mye tyder på at det er av stor betydning for å oppnå god arkitektur.

Samspeillet mellom arkitekt og utvikler viser seg å ha stor betydning for god arkitektur og arkitektonisk kvalitet. Dette stemmer dermed til dels med studien til Arge og Bleiklie (2003). Det er av stor betydning, men samtidig handler arkitektonisk kvalitet om mye mer. Studien indikerer at det er flere faktorer enn bare et godt samspill med arkitekten. Dette må også ses i sammenheng med utviklers ambisjonsnivå og mål. Derimot vil et godt samspill kunne legge grunnlaget for høy arkitektonisk kvalitet gjennom et gjensidig samarbeid.

#### 5.4.1. Viljestyrt arkitektur

Ambisjonsnivået til utbygger er den faktoren som er desidert mest avgjørende for hva som legges ned i arkitektur og henger tett sammen med prosjektets mål. Et høyere ambisjonsnivå fra utviklere kan være avgjørende for bedre arkitektur. Det vil også ha betydning for hvordan arkitekten brukes og hvorvidt arkitekten får utfordret med faglige kvaliteter. Det gjør at arkitekter ofte selger seg inn på feil premisser og drar ned kvaliteten for å tilfredsstille utbyggeren. Avgjørende for å skape høy arkitektonisk kvalitet gjennom samspeillet med arkitekten, kommer tilbake til utviklers bevissthet, ambisjon og felles mål.

### 5.5. Hvordan bidrar arkitektur til bedre by- og eiendomsutvikling?

#### *Arkitektonisk kvalitet*

Innledningsvis ble det diskutert arkitektur og arkitektonisk kvalitet. For å gjøre god arkitektur og arkitektonisk kvalitet mer målbar for utviklere vil det i dette kapitlet redegjøres for kvaliteter som har vært avgjørende for prosjektene i studien. Det vil variere hvilke kvaliteter som vektlegges fra prosjekt til prosjekt (Kultur- og kirkedepartementet, 2009). Cold (1989) mener at det er lettere å si hva som er dårlig arkitektur enn hva som er god arkitektur. Dette opplever også flere av informantene. Det påpekes samtidig at hva som er gode kvaliteter vil variere, men de grunnleggende kvalitetene trekkes frem som avgjørende.

### *Kvalitet gjenspeiler utviklers perspektiv*

Nygaard (2002) mener konstruksjonen skal være holdbar og det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Samtlige informanter trekker frem kvalitet og langsiktighet. Langsiktigheten til utvikler gjenspeiler seg også gjennom kvaliteten på materialene. Mye tyder på at utviklere med et langsiktig perspektiv bruker materialer av høy kvalitet for å kunne skape bygg som står over tid. Behovet for utskifting blir dermed redusert. Dette er også i tråd med ett av kvalitetskriteriene til Cold (1989).

I studien trekkes kortsiktige utbyggere frem som aktører som har negativ innvirkning på arkitektonisk kvalitet. Dette blir blant annet begrunnet med dårlig kvalitet i materialer og et mål om avkastning på kortest mulig tid, gir svak arkitektonisk kvalitet. Langsiktige utbyggere trekkes derimot frem som positivt for arkitektonisk kvalitet. En langsiktig utbygger vil legge kvalitet både i materialer og utførelse, noe som gjør at bygget blir holdbart. Dette er direkte koblet opp mot det som Vitruvius (The University Of Chicago, u.å) definerte som arkitektur. Det flere av utviklerne i studien kunne trekke frem var langsiktigheten i deres prosjekter. Det handler ikke bare om å bygge for å løse behov i dag, men bygget vil forhåpentligvis løse et behov i fremtiden. Dette er også ett av kriteriene til Cold (1989) og Nygaard (2002). For at bebyggelsen skal løse behov i fremtiden så må langsiktighet legges ned som et premiss i prosessen til utvikleren.

### *Kvalitet gjennom stedstilpasset arkitektur*

Ifølge Nygaard (2002) bør arkitektur stedstilpasses området. Stedstilpasset arkitektur viser seg å være avgjørende for flertallet av mine informanter. Stedstilpasset arkitektur legger grunnlaget for å skape harmoni og en helhetlig utvikling. Samtidig tyder studien på at stedstilpasning gjør at det oppleves som gjennomtenkt og helhetlig. Blant annet var det to av prosjektene i studien som trakk frem skreddersøm gjennom stedstilpasset arkitektur som essensielt for å oppnå kvalitet. Dette er blant annet kriterier som også Cold (1989) har lagt til grunn. Ifølge informantene fører en helhetlig utvikling med seg gjennomtenkte og meningsfulle bydeler.

Den dårlige arkitekturen skapes når idealet om stedstilpasning kolliderer med produksjonslogikk (Cold, 1989). Det flere av informantene kunne trekke frem, var at mangel på stedstilpasning gjør at arkitekturen oppleves som negativ. Utbyggere som har som mål om maksimal utnyttelse og avkastning tar ikke stilling til byggets påvirkning på området rundt. For å bidra til bedre by- og eiendomsutvikling gjennom arkitektonisk kvalitet, viser stedstillpasset arkitektur seg å være essensielt.

### *Kvalitet gjennom tidsriktig arkitektur*

Cold (1989) vektlegger tradisjonelle verdier i arkitekturen og trekker frem betydningen av både stedstilpasset og tidstilpasset arkitektur. Dette støttes også av enkelte av informantene i studien. Det var blant annet enkelte som mente tradisjonell arkitektur var slik Oslos befolkning ønsker. Det ble videre pekt på dette som god arkitektur. Dette var det derimot en uenighet blant informantene på.

Derimot trekker Nygaard (2002) frem at god arkitektur svarer til tiden og stedet, men samtidig fastholder tidløse kvaliteter. Dette stemmer med det flere av informantene kunne trekke frem. Det handler om å tilpasse til eksisterende arkitektur i området, men samtidig utfordre med moderne tolkning. Et godt eksempel er et av prosjektene i studien. Prosjektet ble utviklet i et område hvor eksisterende bebyggelse var av eldre arkitektur. Prosjektet skiller seg tidsmessig ut fra eksisterende bebyggelse, men det var gjennomtenkt og tilpasset. Prosjektleder mener at det var avgjørende for resultatet.

Selv om det er til dels uenighet i hva som er tidsriktig arkitektur, handler mye om hensynet til historien og fremtiden. Det skjer gjennom å hensynta de tidløse kvalitetene, samtidig som det utfordres med det moderne. Dette kommer også tilbake til langsiktigheten til utvikler og hvorvidt arkitekten får utfordre med faglige kvaliteter. Tradisjonell arkitektur kan oppleves som god arkitektur i områder bestående av tradisjonell arkitektur, mens det i andre tilfeller vil være feil måte å tilpasse arkitekturen på. Det var enkelte av informantene i studien som mente man ikke bør se på tradisjonell og moderne arkitektur som svaret på god arkitektur. De mente heller at man må skreddersy med hensyn til tid og sted. Dette styrker viktigheten av steds- og tidstilpasset arkitektur.

### *Kvalitet gjennom renhet i utforming*

Det som er interessant er hvordan informantene beskriver god arkitektur. God arkitektur beskrives blant annet som enkel og ren. Samtidig som arkitekturen beskrives estetisk, trekker flere informanter inn et praktisk eksempel på hva som er god arkitektur. Uavhengig av hverandre eller ledende spørsmål, ble Pilestredet 77-79 (se Figur 6) trukket frem av flere informanter.



Figur 6: Illustrasjon av Pilestredet 77-79. Kilde: (Aspelin Ramm, u.å-b)

Arkitekturen på prosjektet beskrives som enkel, ren med et helhetlig uttrykk. Det er proporsjonert og fungerer godt med omgivelsene. Det er tilsynelatende dette som oppleves som den gode arkitekturen. Flere av kriteriene som informantene mener prosjektet innehar, er kvalitetskriterier som både Nygaard (2002) og Cold (1989) legger til grunn. Men i motsetning til Cold (1989), trekker Nygaard (2002) frem hovedideen som avgjørende for arkitektonisk kvalitet. Hovedideen har vist seg å være avgjørende for samtlige av prosjektene i studien. I tillegg trekker flere av utviklerne frem viktigheten av at prosjektet er gjennomtenkt, godt bearbeidet og bevisstheten rundt utformingen. Eksempelvis trekker en av prosjektlederne frem det som tilsynelatende har vært avgjørende for prosjektets vellykkethet, nemlig en bevissthet og gjennomtenkt konsept. Prosjektet han trekker frem er av enkel arkitektur, men fremstår som gjennomtenkt. Dette kan ses i sammenheng med det som oppleves som en enkelhet i prosjektet Pilestredet 77-79.

Nygaard (2002) mener blant annet at fargebruk og materialer skal understøtte byggets funksjon og idé. Dette kan også ses i sammenheng med informantene som trakk frem fargebruk. Der utviklere er redd for å bruke farger og dermed blir ofte bebyggelsen grå og kjedelig. Dette samsvarer også med det som er kommet av kritikk mot bebyggelsen på Løren. Men det er nettopp fargebruken som har gjort at Munch Brygge har fått mye positiv oppmerksomhet. Det vil dermed kunne være rimelig å anta at en bevissthet rundt fargebruk kan bidra positivt. Selv om fargen på prosjektet har fått mye oppmerksomhet, så har det blitt lagt ned dyre detaljer. Et eksempel er lampene som er vesentlig mye dyrere enn vanlige standard lamper. Dette har vist seg å være av mindre betydning for prosjektets oppmerksomhet, men samtidig understreker det arkitekturens enkelhet.

Både Nygaard (2002) og Cold (1989) måler kvalitet gjennom mange kriterier. Nygaards kriterier er mer omfattende enn kvalitetskriteriene til Cold. Men til tross for konkrete kvaliteter, er det de ikke-målbare faktorene som avgjør kvalitet. Samtlige informanter trekker frem de enkelte kvalitetene, men samtidig er de konkrete kvalitetene bare fragmenterte deler av det som viser seg å være en felles forståelse for god arkitektur. Det som viser seg å ha vært avgjørende for prosjektene i studien er hovedideen til prosjektet. Dette er også i henhold til Nygaard (2002) sin beskrivelse.

### *Verdiskaping gjennom arkitektur*

Ifølge Leikvam og Olsson (2018) handler eiendomsutvikling om verdiskaping. Enten i form av avkastning for utvikler, eller verdier som samfunnet drar nytte av (Kristoffersen & Røsnes, 2018). En bevissthet rundt verdiskaping viser seg å ha vært av stor betydning for utviklerne i studien. Ikke bare at man skaper verdier, men også hvordan verdiene skapes. Samtidig som det er en felles enighet om at eiendomsutvikling bidrar til verdiskaping, så viser det seg at det er en betydelig bevissthet rundt hvordan arkitekturen bidrar til verdiskapingen.

Ifølge Kultur- og kirke departementet (2009) er visjonen til Norsk Arkitekturpolitikk, at arkitektur skal bidra til verdiskaping, velferd og bærekraft. Norsk arkitekturpolitikk slår videre fast at arkitektur skal også bidra til attraktive, funksjonelle og universelt utformede bygg og omgivelser. I tillegg skal arkitektur bidra til høy livskvalitet. Dette er også slik informantene beskriver arkitekturen. Der arkitekturen bidrar til verdiskaping, velferd og bærekraft. Men



verdiskaping, velferd og bærekraft viser seg å ha en tydelig sammenheng. Eksempelvis trekker informantene paralleller mellom arkitekturens positive effekter på et område og menneskers velvære. Enkelte informanter trekker frem at god arkitektur er der mennesker føler seg vel og skaper en attraktivitet i område. På den andre siden er det også et spørsmål om hvordan arkitekturen bidrar til verdiskaping. Det er en klar sammenheng mellom verdiskaping og det å tilføre områdeverdi. Ifølge informantene handler områdeverdi om å løfte, eller tilføre et område noe som mangler gjennom et prosjekt med gode kvaliteter.

### *Tilførsel av områdeverdi*

Tilførsel av områdeverdi blir nevnt som en av årsakene til at enkelte utviklere ønsker å fokusere på arkitektur. Ved å øke verdien i et område gjennom å skape en attraktivitet, vil være positivt for både området og prosjektet. Det blir også trukket frem at god arkitektur kan dra opp den økonomiske verdien på eksisterende boliger i område. Dette var blant annet tilfellet for et av prosjektene i studien. Prosjektet skapte en attraktivitet og førte til at flere som hadde kjøpt boliger i første trinn kom tilbake for å kjøpe boliger i siste trinn. Attraktiviteten skaper liv, som videre bidrar til økt økonomisk verdi for utvikler, men også samfunnet. Igjen skaper dette en sosial verdi både for de som bor der, men også for de som bruker området. Slik sett er arkitektur verdiskapende, men også sosialt bærekraftig.

Det som er svært interessant er hvordan flere informanter trekker parallellen mellom mangel på å skape områdeverdi og verdiskaping. Mangel på å tilføre områdeverdi blir en negativ driver, i den grad man ikke forholder seg til eksisterende omgivelser. Et felles trekk for prosjektene i studien er nettopp bevisstheten til området som skal utvikles. Dette kan også forklares i at målene og ambisjonsnivået har vært høyt. Samtlige utviklere kunne understreke viktigheten av å gjøre et område bedre gjennom å tilføre et godt prosjekt. Ut fra informantenes oppfatning handler det i stor grad om å gjøre et område bedre enn dagens situasjon.

Ett annet moment som er også trekkes frem som en negativ driver for arkitektur, er fortetting. Ifølge Nasjonale planretningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportpolitikk (Regjeringen, 2019) skal tettsteds- og byutvikling primært skje gjennom fortetting. Samme informant mener at fortetting kan bidra til bedre byutvikling hvis man regner verdi som

områdeverdi. Informanten mener videre at fortetting kan være en negativ driver for enkeltobjekter, altså at enkelteiendommer i noen tilfeller kan falle i verdi hvis kvalitet på omgivelsene endres. Resterende informanter delte ikke samme synet, men hevdet tvert imot at fortetting skaper som regel bedre verdi for enkeltobjekter. De pekte på at utfordringen med å fortette med enkeltobjekter, henger sammen med hvorvidt de spiller på lag med omgivelsene og tilfører områdeverdi. Det var enkelte som understreket viktigheten av at bebyggelsen må fungere både med nabobygget, men også bebyggelsen på andre siden av gaten. Dette går igjen tilbake til det å stedstilpasse.

#### 5.5.1. Verdiskaping gjennom arkitektoniske kvaliteter

Det viser seg at det er en felles forståelse av arkitektonisk kvalitet. Mange av kvalitetene kan beskrives gjennom holdbarhet, brukbarhet og skjønnhet. Det er derimot mye som tyder på at det ikke handler om å sikre flest mulig kvaliteter for å oppnå arkitektonisk kvalitet. Det er heller hovedideen og bevisstheten. Bevisstheten til hvordan kvalitetene henger sammen og hvordan de kan tilpasses det som allerede eksisterer. Det er den enkle og rene arkitekturen som oppleves som høy arkitektonisk kvalitet. Et forsøk på å ta inn alle kvalitetene, er kanskje årsaken til at arkitektur oppleves som mindre vellykket. Dette kan forklare hvorfor prosjektene i studien har forholdsvis enkel arkitektur. Et felles trekk for de prosjektene i studien som har fått positiv oppmerksomhet er et gjennomtenkt og bearbeidet konsept som spiller på lag med omgivelsene. Det handler i større grad om å tilføre de kvalitetene som mangler, og være bevisst på verdiskapingen utover eget prosjekt. Pilestredet 77-79 innehar det som informantene peker mot som god arkitektur. Det er interessant hvordan informantene beskriver prosjektet som proporsjonert og enkelt. Det er kanskje denne typen arkitektur som vi faktisk etterspør?

#### 5.6. Hvordan påvirker arkitektur både tid, kostnad og fremdrift i prosjektet?

Spørsmålet tar for seg hvordan arkitektur påvirker et prosjekt. Det tar for seg hvordan lønnsomheten, tid eller prosess påvirkes.

### *Lønnsomhetsperspektivet*

Informantene ble spurt hvordan arkitekturen har påvirket lønnsomheten, og om det lønner seg å satse på arkitektur. Det er til dels ulike meninger om hvordan lønnsomheten påvirkes. Enkelte informanter mener de kan selge leiligheter dyrere hvis det legges mer penger i arkitektur. Reell lønnsomhet i form av avkastning er vanskelig å gi et klart svar på. Det er ikke sett på entreprisform eller prosjektregnskap. På bakgrunn av dette ligger det ikke grunnlag for å si noe om den reelle avkastningen. I tillegg til var det uenighet blant informantene. På den ene siden mener noen at man oppnår forholdsmessig avkastning mellom kostnad på arkitektur og salgpris. På den andre siden har det vist seg at det ikke gir forholdsmessig avkastning, noe som var tilfellet for prosjektet Munch Brygge. Det skal også være nevnt at boliger i Oslo selges uavhengig av arkitekturen, noe som også flere informanter hadde inntrykk av.

Alle informantene var likevel enige om at lønner seg å tenke på arkitektur, dersom et langsiktig og utvidet lønnsomhetsbegrep anvendes, en lønnsomhet som ikke er isolert til det enkelte prosjekt. Flertallet av informantene hadde en felles enighet om lønnsomhet gjennom ringvirkninger. Ifølge informantene skaper både renommé og salgbarhet en merverdi, noe som kan gi avkastning på sikt. Lønnsomhet gjennom renommé og bedre salgbarhet var blant annet tilfellet for enkelte av prosjektene i studien, der attraktiviteten rundt prosjektet økte. Dette trakk flere kjøpere til prosjektet. Renomméet til utvikler har stor betydning både i bransjen, men også i markedet. Enkelte kunne også trekke frem at et godt renommé skaper ofte en forventning når utvikler kommer med nytt prosjekt. Dette er blant annet pekt på som en årsak til at noen av selskapene velger å satse på arkitektur. Samlet sett skaper dette en bedre salgbarhet, der bedre salgbarhet måles gjennom boliger som selges raskere og er igjen kostnadsreducerende for utvikler.

Noe som viser seg å være gjeldende for både Aspelin Ramm og Neptune Properties, var tillit fra kommunen. I den grad lønnsomhet regnes i tids- og kostnadsreducerende prosess med kommune. Begge tilfellene opplever at planprosessen kan bli enklere som et resultat av tillit. Talsperson fra Arkitekturopprøret kunne også vise til et eksempel, der kommune hadde stor tillit til utvikler. Tilliten kom som et resultat av tidligere gjennomførte prosjekter med høy kvalitet. Tillit mellom kommune og utvikler vil dermed kunne være lønnsomt både for

kommune og utvikler, men ikke minst for byen. Dette var derimot noe som ikke kom like klart frem fra resterende. På den andre siden er det ingen av informantene som mener det gis intensiver fra kommunen, men heller at dialog og prosess går smidigere. En smidigere og enklere prosess er også tids- og kostnadsbesparende for utvikler.

### *Betydning av den «kostbare» arkitekturen*

Det som er interessant med studien, og nærliggende å forvente som en årsak til at utbyggere ikke velger å fokusere på arkitektur, er at prioritering av arkitektur drar med seg kostnader og utfordringer. Det er en klar forståelse fra mine informanter om at dette ikke er tilfellet. Det er derimot mye som peker mot at det er lite utfordringer og at det nødvendigvis ikke drar med seg vesentlige kostnader å prioritere arkitektur. Det skal understrekes at arkitektur kan være svært kostbart. Det var også tilfellet på enkelte detaljer i prosjektet Munch Brygge. Men det er likevel fargen som har skyld i mye av den positive oppmerksomheten prosjektet har fått. På den andre siden erfarte både Prosjekt A og Krydderhagen at den ambisiøse arkitekturen ikke var spesielt fordyrende. Det var ikke brukt spesielt mye penger på arkitekturen, men det oppleves som dyrt fordi det er gode kvaliteter i prosjektene. Dette kan også ses i sammenheng med det seniorrådgiver i Røisland & Co trakk frem som eksempel. Det skal se dyrt ut, men det trenger ikke være spesielt dyrt. Det er dermed lite som tilsier at arkitekturen må være dyr for å oppleves som god arkitektur. Det virker dermed overraskende at flere aktører ikke velger å fokusere mer på arkitektur.

Det som informantene trekker frem som utfordringer i møte med arkitektur, handler ofte om prosessen opp mot plan og bygningsmyndigheter. Her er det bemerkninger som kommer tilbake på arkitektur. Men samtidig hører det sjeldenheten til at plan- og bygningsmyndigheter kommer med bemerkninger på arkitekturen. I den grad man møter utfordringer, er det som oftest gjennom en prosess som drar ut i tid, som et resultat av en usikkerhet og tvil fra kommunen. Munch Brygge fikk utfordringer i forbindelse med fargevalget på fasadene til prosjektet. Til tross for at kommunen sådde tvil om fargevalget, løste det seg gjennom et kompromiss. I etterkant viste det seg at kommunen stilte seg svært positivt til fargen. Dette går også tilbake til *Viktigheten av riktig kunnskap hos kommune* diskutert i delkapittel [5.3](#). Det kan komme utfordringer når kommunen trer inn i rollen som

arkitekt, noe som gjør at prosessen drar ut i tid. Men på den andre siden er utfordringene informantene møter i forbindelse med arkitekturen, i liten grad med å påvirke prosjektet.

Løren har i etterkant av prosjektet fått negativ oppmerksomhet på grunn av arkitekturen. Dette kan til dels ses på som en utfordring i lys av negativ oppmerksomhet. Den negative oppmerksomheten har kommet som et resultat av det som oppleves som kjedelig eller ensformig arkitektur. Men det som viser seg å være en felles enighet blant informantene, er at utfordringene kommer som regel i en tidlig fase i prosjektet. Det er heller i den grad man ikke lykkes med å skape god arkitektur at utfordringene kommer i form av negativ oppmerksomhet.

#### 5.6.1. Lønnsomhet gjennom renommé og tillit

Studien gir ikke tydelig svar på den reelle avkastningen til prosjektene og utviklerne. Men det er mye som tyder på at arkitektur er lønnsomt gjennom andre parameter. Den direkte avkastningen kan komme i form av salgbarhet, og den indirekte avkastningen sees i form av et godt renommé. Et godt renommé er lønnsomt på sikt, og kan gjøre prosessen med kommune enklere. Tilliten kan komme som et resultat av den tilliten og tryggheten som er skapt gjennom å ha levert tidligere prosjekter med høy arkitektonisk kvalitet.

Hos mine informanter er det sterk enighet om at arkitektur av høy kvalitet ikke nødvendigvis er dyrere og mindre ambisiøs arkitektur. Det altså ikke gitt at god arkitektur er kostbart. Det er også her ikke gitt, at dyre detaljer er det som oppleves som god arkitektur. Dette kommer tilbake til det som Nygaard påpeker - mye av den arkitektoniske kvaliteten er å finne i selve ideen. Studien indikerer at det å fokusere på å oppnå god arkitektur, gir i seg selv ikke utfordringer. Derimot, hvis et prosjekt domineres av dårlig arkitektur – ut fra hvordan den kan forstås av den vanlige mann i gata, kommune og medier, så kan man som utbygger oppleve å få negativ oppmerksomhet.

I og med at prosjektregnskaper for de enkelte boligprosjektene kun unntaksvis er offentlige tilgjengelige – selv i såkalte Single Purpose-selskaper er det sjelden mulig å få oversikt over den reelle prosjektøkonomien. Kun forskningsarbeider som har fått tilgang til isolerte prosjektregnskap, kan si noe substansielt (se for eksempel Munkhaugen og Hollingen (2021)).

Det empiriske grunnlaget mangler dermed for å kunne konkludere med den reelle lønnsomheten til hvert enkelt prosjekt i studiet. Dette er også redegjort for i metodekapittelet [3.6](#).

## 6. Konklusjon

Kapittelet vil svare på oppgavens problemstilling: *Hvordan kan eiendomsutviklere tilrettelegge for høy arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter?*

Oppgaven er gjennomført som casestudie med hensikt å belyse prosessen bak arkitektur og hvordan ulike faktorer spiller inn for utformingen, sett fra utviklers perspektiv. Det er blitt gjennomført totalt 11 intervjuer med 11 ulike informanter. Studien har benyttet kvalitative metoder med utgangspunkt i litteraturstudie og intervjuer. For å besvare problemstillingen er det tatt utgangspunkt i de fire forskningsspørsmålene.

### 6.1. Høy arkitektonisk kvalitet gjennom en verdiskapende og viljestyrt prosess

For å tilrettelegge for arkitektonisk kvalitet i boligprosjekter er det mange faktorer som spiller inn. Det viser seg at svaret på hvordan man kan skape høyere arkitektonisk kvalitet er rimelig enkelt – et høyere ambisjonsnivå hos utvikler, som gir et høyt reelt eierskap til prosjektets kvalitet og resulterer i en langsiktighet fra utvikler. Mitt arbeid viser imidlertid at det er vanskelig å gjennomføre i praksis. Det krever gode gjennomtenkte prosesser med bevissthet. En bevissthet rundt hva som skaper kvalitet i arkitekturen og en bevissthet om at kvalitet i arkitekturen skaper verdier utover rene avkastningskrav. Studien indikerer at det foreligger en felles forståelse rundt kriteriene for god arkitektur hos de eiendomsutviklerne som har deltatt i studien. Til tross for at god arkitektur er vanskelig å beskrive, tyder både det teoretiske grunnlaget og funnene i studien på en felles forståelse av arkitektonisk kvalitet.

Tilretteleggingen av høy arkitektonisk kvalitet kommer tilbake til tidligfasen av prosjektet. Tidligfasen har vært essensiell for mine informanter for å tilrettelegge for god arkitektur. Med grunnlag i diskusjonen rundt tidligfasens betydning, er det mye som tyder på at det er her utvikler legger til rette for arkitektonisk kvalitet ved å skape forutsigbarhet i prosjektet. Det er også her de største utfordringene møtes. Studien indikerer et behov for et oppdatert regelverk som gir mindre rom for skjønn og klare retningslinjer for estetisk utforming. Likevel viser studien at ved å levere prosjekter med høy arkitektonisk kvalitet kan gjøre prosess og dialog med kommune lettere. Det foreligger derimot ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne

konkludere hvorvidt regelverket er motstridende eller arkitektonisk kvalitet gir fordeler hos kommune.

Det er også en klar sammenheng mellom arkitektur og verdiskaping. God arkitektur gjennom arkitektoniske kvaliteter bidrar til verdiskapende effekter. Verdiskapningen oppnås gjennom et overordnet og bevisst mål om å tilføre noe bedre, men samtidig skape verdi for eksisterende omgivelser. Studien tyder på at høy arkitektonisk kvalitet kommer som et resultat av et høyt ambisjonsnivå fra eiendomsutvikler, som skaper en bevissthet rundt kvaliteten i materialene, utformingen og samspillet mellom kvalitetene og omgivelsene. God arkitektur oppleves som enkel og gjennomtenkt, der arkitekten får utfordret og brukt sin faglige kunnskap. Med utgangspunkt i diskusjonen rundt lønnsomhet er det lite som tilser at kostnader er avgjørende for høy arkitektonisk kvalitet.

Gode proporsjoner og kvalitet i materialvalget trenger ikke være kostbart. Det er heller ikke gitt at den enkle og rene arkitekturen resulterer i lav arkitektonisk kvalitet. Det handler heller om tyngden i eiendomsutviklers eierskap og ambisjonsnivå. Et bevisst forhold til ambisjonsnivå og eierskap har vist seg å være utslagsgivende for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet. Studien viser en tydelig sammenheng mellom utviklers ambisjonsnivå og høy arkitektonisk kvalitet.

Nygaards innsikt i hva som er god arkitektur er veldig fruktbart, og kanskje flere skulle satt seg inn i dette. Men samtidig handler Nygaards forståelse om totaliteten og hva som kjennetegner god arkitektur. Han legger ikke like stor vekt på viktigheten av hvilke aktører som bidrar til god arkitektur. Det er her mine funn skiller seg fra Nygaard. Den enkelte utvikler kan bety mye og samtidig gjøre en stor forskjell. Mine funn tyder ikke bare på at det er viljestyrte prosesser, men det kommer også frem hva som skaper god arkitektur.



## 7. Avsluttende refleksjoner

### 7.1. Refleksjoner

Innledningsvis ble det gjennomført omfattende litteratursøk. Det viste seg at det finnes store mengder eksisterende litteratur på temaene arkitektur, eiendomsutvikling og arkitektonisk kvalitet. Derimot er det lite litteratur som tar for seg bakenforliggende prosess. Litteraturen virker til dels fragmentert, og det var lite som var satt i samme kontekst. På bakgrunn av dette har det vært utfordrende å finne riktig litteratur. Det finnes særdeles mye litteratur på eiendomsutvikling og det har hele tiden vært en avveining for hvor mye litteratur som skulle tas med. Det har derfor blitt begrenset til det mest grunnleggende og heller vektlagt litteratur som i størst grad vil kunne bidra til å svare på oppgavens problemstilling.

Det har også vist seg svært utfordrende å sette disse to komplekse temaene sammen. Det ble underveis i studien identifisert funn som ikke var rettet mot innledende problemstilling og førte til betydelige endringer i oppgaven. En av årsakene til dette er komplekse temaer, som igjen har gjort det utfordrende å stille riktige oppfølgingsspørsmål. Det viste seg underveis i intervjuene at informantene sporet av i digresjoner og refleksjoner rundt temaet. Dette har gjort at svarene fra informantene har vært svært krevende å systematisere uten å miste kontekst. Det kommer nok sannsynligvis som et resultat av at informantene fikk mulighet til å reflektere rundt spørsmål og tema. Dette har igjen gjort at det var vanskelig å unngå ledende spørsmål for å få frem det informantene egentlig mente.

En svakhet er jo om utvalget er representativt for bransjen. Spennet mellom informantene er stort og derfor kan det tenkes at det er representativt for bransjen. Informantene har et forhold til arkitektur, eller gjennomført prosjekt som har fått positiv oppmerksomhet på bakgrunn av arkitekturen. Et utvalg basert på andre kriterier vil kunne resultere i andre resultater. Studien kunne med fordel inkludert tilfeldige utviklere og utbyggere som bygger i større og mindre skala enn studiens utvalg. Det skal likevel understrekes at informantene i studien har reflektert godt under intervjuene og har tilsynelatende god selvinnsett. Dårlig arkitektur er også noe man naturlig nok ikke vil assosieres med og kan ha påvirket informantenes svar og refleksjoner.

## 7.2. Forslag til videre forskning

Studien tar utgangspunkt i eiendomsutvikleres perspektiv på prosessen bak arkitekturen. Det hadde vært interessant å se på hvordan regelverk, tekniske krav og veiledere forholder seg til hverandre, og mulighetene for å effektivisere disse gjennom et felles utformet regelverk. Samtidig ville det vært interessant å se på hvordan boligsituasjonen i Oslo påvirkes som et resultat av at vi ønsker en finere by i tillegg til at alle skal få mulighet til å eie egen bolig, samtidig som eiendomsutviklere må forholde seg til flere krav fra kommunen og forventninger fra byens befolkning.

## 8. Kildeliste

- Aftenposten. (2021). «Arkitekturopprøret Norge»: – Hvordan kunne vi la dette skje?  
Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.nettavisen.no/nyheter/arkitekturopproret-norge-hvordan-kunne-vi-la-dette-skje/s/12-95-3424108340>.
- Arge, K. & Bleiklie, S. (2003). *Arkitektonisk kvalitet: En studie av samspillet mellom byggherre og arkitekt*: Norsk Form.
- Arkitekturopprøret. (2021). Avisa OSLO. Tilgjengelig fra:  
<https://www.aonorge.no/2021/03/31/arkitekturopproret-vil-endre-oslo-drittlei-av-stygge-bygninger/>.
- Aspelin Ramm. (u.å-a). *Aspelin Ramm er en solid og ansvarlig eiendomsutvikler som ønsker å bidra til en bærekraftig byutvikling*: Aspelin Ramm. Tilgjengelig fra:  
<https://www.aspelinramm.no/om-oss/>.
- Aspelin Ramm. (u.å-b). *Pilestredet 77-79*: Aspelin Ramm. Tilgjengelig fra:  
<https://www.aspelinramm.no/referanse/pilestredet-77-79/>.
- Byggteknisk forskrift (TEK10). (2010). *Byggteknisk forskrift (TEK10)*. Tilgjengelig fra:  
<https://dibk.no/regelverk/tek/> (lest 12.02.2022).
- Byrådet for byutvikling. (2020). *Arkitekturpolitikk for Oslo: En bærekraftig by det er godt å leve i*. Oslo: Oslo Kommune Tilgjengelig fra:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322821-1590402033/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Arkitekturpolitikk%20for%20Oslo/Arkitekturpolitikk%20for%20Oslo.pdf>.
- Choi, D. (2020). *Mener dette er Oslos beste arkitektur*: Subjekt. Tilgjengelig fra:  
<https://subjekt.no/2020/10/15/mener-dette-er-oslos-beste-arkitektur/>.
- Cold, B. (1989). Om arkitektur og kvalitet. *Tidsskrift for arkitekturforskning*, 2: 31-46.
- Direktoratet for byggkvalitet. (2016). *Utfordringer plan-/byggesakprosessen*. Kartlegging av utfordringer i plan- og byggesakprosessen. Tilgjengelig fra:  
<https://dibk.no/globalassets/02.-om-oss/rapporter-og-publikasjoner/kartlegging-av-utfordringer-i-plan-og-byggesaksprosessen.pdf> (lest 20.02.2022).
- DOGA. (u.å). *Dette er DOGA: Design og Arkitektur Norge*. Tilgjengelig fra: <https://doga.no/om-oss/dette-er-doga/>.
- FN-sambandet. (u.å). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (lest 03.03.2022).
- Holm, E. D. (2020). *Erling Dokk Holm: Kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep*: Aftenposten. Tilgjengelig fra:  
<https://www.aftenposten.no/kultur/kommentar/i/Vqb93d/erling-dokk-holm-kjipe-detaljer-daarlige-fasader-omsorgsloese-uterom-og-horrible-byplangrep>.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Johannesen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2020). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 4. utg. Oslo: Abstrakt forlag
- Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S. S., et al. (2019). *Veileder: FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET*: WSP, NIBR OsloMet. Tilgjengelig fra:  
[https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting\\_transformasjon\\_veileder\\_oa.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf).
- Kristoffersen, Ø. R. & Røsnes, A. E. (2018). *Eiendom og eierskap*. Oslo: Universitetsforlaget.

- Kultur- og kirke departementet. (2009). *arkitektur.nå – Norsk arkitekturpolitikk*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kkd/kultur/rapporter-og-utredninger/kkd\\_arkitektur.naa\\_web\\_justert\\_pdf-utgave\\_sept09.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kkd/kultur/rapporter-og-utredninger/kkd_arkitektur.naa_web_justert_pdf-utgave_sept09.pdf) (lest 17.02.2022).
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*: Fagbokforlaget.
- Lilleland-Olsen, M., Woldseth, M. K. & Iversen, L. C. (2016). *Veileder – Tidligfase i byggeprosjekter*. Tilgjengelig fra: <http://v1.prosjektnorge.no/site-content/uploads/2016/tidligfase.pdf> (lest 23.03.2022).
- Lund+Slaatto Arkitekter. (u.å). *Munch Brygge*: Lund+Slaatto Arkitekter. Tilgjengelig fra: <https://www.lsa.no/munch-brygge>.
- Lundgaard, H. (2021). *Det som bygges, er nesten oppsiktsvekkende brutalt og lite sjenerøst*: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/gWpdP5/det-som-bygges-er-nesten-oppsiktsvekkende-brutalt-og-lite-sjeneroest>.
- Munkhaugen, A. & Hollingen, M. (2021). *Bygge- og tomte kostnadens påvirkning på boligpris*. Masteroppgave. Trondheim: NTNU. Tilgjengelig fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/2780556>.
- Neptune Properties. (u.å). *Om Neptune og vår filosofi*: Neptune Properties. Tilgjengelig fra: <https://neptuneproperties.no/selskapet> (lest 12.02.2022).
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling - Fra planlegging til ferdigstilling* Oslo: Universitetsforlaget.
- Norsk Eiendom. (2019). *Håndbok i bærekraftig stedsutvikling*: Norsk Eiendom. Tilgjengelig fra: [https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok\\_Baerekraftig\\_stedsutvikling-desember-2019.pdf](https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok_Baerekraftig_stedsutvikling-desember-2019.pdf) (lest 03.03.2022).
- Nygaard, E. (2002). *Arkitektonisk kvalitet - et forsøg på en kortfattet definisjon*. Tilgjengelig fra: <http://arkitekturforskning.net/na/article/viewFile/516/464> (lest 17.02.2022).
- Oslo Kommune. (2015). *Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030*. Oslo: Oslo Kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%20%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf> (lest 30.03.2022).
- Regjeringen. (2019). *Fortetting og knutepunktsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/>.
- Riekeles, H. (2021). *Skyld på utbyggerne og politikerne, ikke bare arkitektene!*: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/meninger/kronikk/i/IERLke/skyld-paa-utbyggerne-og-politikerne-ikke-bare-arkitektene>.
- Rønne, S. (2018). *Har solgt Bjørvika-leiligheter for 465 mill*: Estate nyheter. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/har-solgt-bjorvika-leiligheter-for-465-mill/235512>.
- Samsø, K. (2014). *Prosjekt i tidligfasen*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- TEK. (1997). *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/1997-01-22-33> (lest 12.02.22).
- The University Of Chicago. (u.å). *Firmness, Commodity, and Delight* Tilgjengelig fra: <https://www.lib.uchicago.edu/collex/exhibits/firmness-commodity-and-delight/> (lest 08.03.2022).

- Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 2. utg.: Gyldendal akademisk.
- Wågø, S. (2019). *God arkitektur er en investering i folkehelsen*: Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/meninger/kronikk/i/zQG1r/god-arkitektur-er-en-investering-i-folkehelsen-solvaar-waagoe>.
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods*. 6. utg.: SAGE Publications, Inc.

## 9. Vedlegg

### Vedlegg 1: Intervjuguide

#### *Del 1:*

##### **Generell del**

1. Hva er god arkitektur/arkitektonisk kvalitet?
2. Hva skaper verdi i et prosjekt?
3. Hva er viktig for dere som eiendomsutviklere når dere skal starte et prosjekt?
4. Hva mener dere arkitektur har å si for et prosjekt?
5. Hva har arkitektur å si for kjøp og gjennomføring av prosjekter?
6. Er arkitektur med på å gjøre prosjekter og utvikling bedre eller dårligere?
  - a. Hvorfor?
7. Får dere igjen pengene som er blitt lagt ned i arkitektur?
8. Er det begrensninger i hvordan utvikling/transformasjon kan skje på grunn av tekniske krav og krav fra ulike instanser?
  - a. Hvor er de største utfordringene?
9. Ligger rammeverket til rette for å skape god arkitektur?
10. Hva er de største utfordringene når det kommer til arkitektur i transformasjonsområder?
11. Hvordan er handlingsrommet for utviklingen i et transformasjonsområde?
  - a. Begrenser det? Skaper det muligheter?
12. Hva kan bli gjort annerledes/endres for å kunne få til god arkitektur og samtidig skape et ønske om utvikling fra utviklere, kommune og etater?

## *Del 2:*

### ***Planleggingsfase for prosjektet***

1. Hvordan og når ble prosjektet kjøpt?
  - a. Brukte dere lengre tid i noen av prosessene?
2. Hvordan stilte kommune og etater seg til utvikling i området?
3. Var det restriksjoner/begrensninger på tomten/området før dere begynte planleggingen?
  - a. Hvilke? Hva? Regulering? Kulturminne/vern?
4. Hva fastsatte arkitekturen på prosjektet?
  - a. Hvordan?
5. Hvilke former for arkitektur ble brukt og hvorfor?
  - a. Interiørarkitekt? Landskapsarkitekt? Arkitekt?
6. Hvordan valgte dere arkitekt?
  - a. Hvorfor valgte dere?
7. Møtte dere på utfordringer i forbindelse med arkitekturen underveis i planleggingsprosessen?
8. Hvordan var samarbeidet med kommunen?
  - a. Ble prosjektets arkitektur endret på bakgrunn av krav fra kommune/etater?
  - b. Endret kravene lønnsomheten?
9. Hvilken betydning hadde arkitekturen for prosjektet og planprosessen?

### ***Underveis i prosjektet og ferdigstillelse***

1. Møtte dere utfordringer underveis som var relatert til arkitektur?
2. Hvordan har arkitektur påvirket prosjektet i sin helhet?
3. Hvordan var lønnsomheten totalt på prosjektet?
  - a. Tror dere at prosjektet hadde blitt like lønnsomt dersom det ikke hadde vært fokus på god arkitektur?
4. Hvilke erfaringer tok dere med dere fra dette prosjektet som vil kunne endres?

## Vedlegg 2: Godkjenning fra NSD

### Vurdering

**Referansenummer**

790333

**Prosjekttittel**

Masteroppgave - Transformasjonsprosjekter

**Behandlingsansvarlig institusjon**

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

**Prosjektperiode**

03.01.2022 - 15.05.2022

**Dato**

14.12.2021

**Type**

Standard

**Kommentar**

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 14.12.2021, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

**DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG**

For studenter er det obligatorisk å dele prosjektet med prosjektansvarlig (veileder). Del ved å trykke på knappen «Del prosjekt» i menylinjen øverst i meldeskjemaet. Prosjektansvarlig bes akseptere invitasjonen innen en uke. Om invitasjonen utløper, må han/hun inviteres på nytt.

**TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET**

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2022.

**LOVLIG GRUNNLAG**

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7,



ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

#### PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

#### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20). NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13. Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32). Zoom og Teams er databehandler i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema> Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

## **Vil du delta i forskningsprosjektet**

### ***Er arkitektur med på å hemme eller fremme fremtidsrettet utvikling?***

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å *se hvordan arkitektur er med på å påvirke prosjekter*. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

*Masteroppgaven min skal forsøke å identifisere hvordan arkitektur er med på å fremme eller hemme fremtidsrettet utvikling i transformasjonsområder. Målet med masteroppgaven er å kunne se om hvilke konsekvenser arkitektur har for utvikling i utviklingsprosjekter, og hvordan arkitektur bidrar til fremtidsrettet utvikling.*

*Masteroppgaven vil bli brukt til videre forskning ved fakultetet.*

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

NMBU er ansvarlig for prosjektet.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

*Jeg ser etter intervjuobjekter som jobber eller har jobbet med prosjekter der arkitektur har vært et fokusområde og prosjekter der arkitektur har vanskeligstilt prosessen med utvikling. Navn, e-post og telefonnummer er hentet fra selskapets hjemmeside.*

#### **Hva innebærer det for deg å delta?**

*Din deltakelse innebærer intervju med meg ved angitt tid og sted, der jeg kommer til å stille spørsmål som jeg har utarbeidet, om utviklingsprosjekter der arkitektur er en viktig faktor i utviklingen. Intervju kommer til å bli tatt opp for å kunne kvalitetssikre materialet for videre arbeid med masteroppgaven. Intervju vil bli gjennomført våren 2022.*

#### **Det er frivillig å delta**

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

#### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

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

- NMBU og veileder vil ha tilgang til materialet
- Opptak vil bli lagret hos NSD

### Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene vil bli anonymisert etter prosjektslutt. Opplysninger vil bli lagret og brukt av NMBU etter at oppgaven avsluttes mai 2022. Formålet med videre bruk er arkivering for senere forskning ved fakultetet.

### Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NMBU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### Dine rettigheter

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

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

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

- NMBU ved Erling Dokk Holm
- Vårt personvernombud: Jan Olav Aarflot

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

*Erling Dokk Holm*  
(Forsker/veileder)

*Øyvind Starheim*

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Arkitektur i transformasjonsområder», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i intervju

at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes i masteroppgaven

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

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway