

Karen Elkjær

Rive eller bevare?

En undersøkelse av rivestatistikk i Hamar og Ringsaker

Masteroppgave i Kulturminneforvaltning

Veileder: Aud Mikkelsen Tretvik

Mai 2021

Karen Elkjær

Rive eller bevare?

En undersøkelse av rivestatistikk i Hamar og Ringsaker

Masteroppgave i Kulturminneforvaltning
Veileder: Aud Mikkelsen Tretvik
Mai 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Det humanistiske fakultet
Institutt for historiske og klassiske studier



NTNU

Kunnskap for en bedre verden

Forord

Arbeidet med denne masteroppgaven har vært både givende og krevende. Det er derfor på sin plass å bruke dette forordet til å takke dem som har bidratt til oppgaven.

Jeg vil starte med å takke Innlandet fylkeskommunes kulturarvsavdeling for at de ga meg en spennende og innholdsrik praksisperiode. En spesiell takk til Hanne Rasmhi Grimstveit og Tore Røbergshagen som jeg fulgte tett og som ga meg et uvurderlig innblikk i arbeidslivet som venter. Jeg vil også gi en særlig takk til Dagfinn Claudius, som lot meg ta del i prosjektet Bevar bygg – bevar klima, og la til rette for videre samarbeid etter endt praksisopphold.

Takk til veileder Aud Mikkelsen Tretvik for god hjelp underveis i prosessen.

Tusen takk til Sven Martin Kørner, som har stått for analysen av det kvantitative datamaterialet. Denne oppgaven hadde ikke vært mulig uten din hjelp!

Og sist, men ikke minst, tusen takk til Stefan Kaliski, min utrettelige diskusjonspartner! Takk for all faglig og moralsk støtte, konstruktiv kritikk og positiv tilbakemelding, som alltid godt porsjonert og til riktig tid.

Karen Elkjær

Trondheim, mai 2021.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1. Bakgrunn for oppgaven.....	4
1.2. Problemstilling.....	5
1.3. Valg av metode.....	6
1.4. Oppgavens oppbygning.....	6
2. Teori	7
2.1. Bærekraftig utvikling og eksisterende bygningsmasse.....	7
2.2. Plan- og bygningsloven.....	8
2.3. Begrepsavklaring.....	10
2.4. Undersøkelse av riving i Nederland.....	11
2.5. Kvantitativ undersøkelse av riving i Finland.....	15
3. Metode	17
3.1. Kvantitativ analyse.....	17
Design.....	17
Utfordringer.....	18
Fremgangsmåte.....	19
Utarbeide matrise.....	20
Analyse av materialet i R-studio.....	22
3.2. Kvalitativ analyse.....	22
4. Hamar og Ringsaker kommune	26
4.1. Hamar kommune.....	26
4.2. Ringsaker kommune.....	26
5. Kvantitativ analyse av rivesøknader	28
Bygningstyper.....	29
Alder.....	30
Rivesøknader som har fått avslag.....	32
Størrelse.....	33
Årsaker.....	36
Boligbygg.....	38
Fritidsboliger.....	38
Tendenser garasjer/uthus tilknyttet bolig.....	38
Lager, verksted, fabrikk.....	39
Landbruksbygninger.....	39
Service, overnatting, kontor.....	39
Skole-, idretts- og kulturbygg.....	39
Geografi.....	40
Oppsummering.....	41

6. Diskusjon.....	42
<i>Boligtyper og størrelse</i>	<i>42</i>
<i>Aldersfordeling</i>	<i>42</i>
<i>Årsaker</i>	<i>43</i>
<i>Geografi.....</i>	<i>43</i>
<i>Ikke erstattet.....</i>	<i>44</i>
<i>Boligutvikling og fortetting.....</i>	<i>45</i>
<i>Erstattet av bygning med samme funksjon.....</i>	<i>45</i>
7. Kvalitativ analyse.....	47
7.1. <i>Diskusjonsforum.....</i>	<i>47</i>
<i>Forumråd 1: Kjøpe for å rive.....</i>	<i>47</i>
<i>Forumråd 2: Arvet hus fra 1976.....</i>	<i>48</i>
<i>Forumråd 3: Bolighus fra førkrigstiden</i>	<i>50</i>
<i>Forumråd 4: Barndomshjem fra 1920.....</i>	<i>52</i>
<i>Forumråd 5: Bolighus fra 1950-tallet.....</i>	<i>54</i>
<i>Tre ståsteder i rivedebatten.....</i>	<i>55</i>
7.2. <i>Analyse av rivesøknader</i>	<i>57</i>
<i>Rivesøknad 1: 1700-talls tømmerstue.....</i>	<i>57</i>
<i>Rivesøknad 2: Etterkrigshus i verneklasse 3.....</i>	<i>59</i>
<i>Rivesøknad 3: Seterhus fra 1920.....</i>	<i>60</i>
<i>Rivesøknad 4: Bolighus fra 1969</i>	<i>61</i>
<i>Rivesøknad 5: Gammel/dårlig bolig.....</i>	<i>62</i>
<i>Rivesøknad 6: Hus fra 1972 med enkel standard.....</i>	<i>62</i>
<i>Rivesøknad 7: Fritidsvilla fra 1920.....</i>	<i>63</i>
8. Diskusjon.....	64
<i>Det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet i lys av teori om foreldelse.....</i>	<i>64</i>
<i>Mangel på kunnskap en årsak?.....</i>	<i>66</i>
9. Konklusjon.....	68
Litteratur	70
Vedlegg.....	77

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for oppgaven

Da jeg skulle velge praksisplass for høsten 2020, ba jeg om å få følge prosjektet Bevar bygg – bevar klima i fylkeskommunen Innlandet. Prosjektet er en del av oppfølgingen av klimahandlingsplanen for Oppland fylkeskommune. Planen ble vedtatt i april 2019, altså før Oppland og Hedmark ble slått sammen til Innlandet og prosjektet ble videreført etter fylkessammenslåingen. Målet er i korte trekk å bidra til en klimanøytral lokalsamfunnsutvikling gjennom å gi bygninger et varig liv gjennom økt bruksverdi og lavere energiforbruk. I tillegg er det et mål å beregne og formidle hvilken klimagevinst som kan oppnås gjennom bevaring av eksisterende bygg og hvordan bygningsarven kan bidra i framtidens sirkulærøkonomi. En viktig del av dette arbeidet har vært å gjennomføre case-studier for flere ulike bygningstyper og skaffe grunnlag for klimagassberegninger.¹ Dette arbeidet har vært utført av Asplan Viak og Energibygg A/S på vegne av fylkeskommunen og har resultert i en svært omfattende og grundig rapport.²

Et annet mål i prosjektet er å tallfeste miljøeffekten av å bevare framfor å rive og bygge nytt både for enkeltbygninger, kommunevis og for hele fylket. I løpet av praksisperioden hos fylkeskommunen fikk jeg i oppgave å gå gjennom og analysere alle rivesaker i Hamar og Ringsaker over en femårsperiode mellom 2014 og 2019. Det ble fort tydelig at dette var et omfattende arbeid som ikke ville la seg gjøre i løpet av praksisperioden. Jeg fikk derfor muligheten til å fortsette arbeidet i etterkant av praksisen og i tillegg bruke datamaterialet i masteroppgaven. I mine øyne var dette en spennende mulighet til å få følge prosjektet videre etter at praksisperioden var over og i tillegg få tilgang til en stor mengde datamateriale.

Tematikken mener jeg er både spennende og relevant. Frem til 1970-tallet var kulturminneforvaltningen i all hovedsak fokusert på monumenter og det man kan omtale som tradisjonelle kulturminner. Som en reaksjon på at myndighetene stadig tillot sanering av trehusmiljøer i norske byer, til fordel for nybygg, veier eller andre byggeprosjekter, begynte lokalmiljøene å engasjere seg i rivesakene. Mange krevde at de intime trehusmiljøene skulle få stå, både fordi de skapte gode og intime byrom, men også fordi husene utgjorde en ressurs for dem som bodde der. Ved å forene krefter klarte engasjerte beboere og

¹ Innlandet Fylkeskommune, «Bevar bygg – bevar klima».

² Fuglseth et.al. *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg*.

kulturminneforvaltningen å redde mange områder som ellers ville blitt revet.³ I dag står vi som samfunn overfor store utfordringer knyttet til klimaendringer. Saken er ikke like lokal som rivesakene var i etterkrigstiden, men like fullt er vi avhengige av at tiltak settes i gang på alle nivåer, både lokalt, nasjonalt og globalt. Vi vet at bygge- og anleggsnæringen står for en stor andel av klimagassutslippene både i Norge og verden, derfor er det et mål å begrense disse utslippene. Kanskje kan kulturminneforvaltningen igjen se fordelene i et bredt folkelig engasjement og vise at eksisterende bygninger har flere verdier enn de tradisjonelle kulturminneverdiene. De kan også utgjøre en ressurs i arbeidet med løsninger på klimautfordringene vi møter.

1.2. Problemstilling

Hva karakteriserer bygningene som ble revet i Hamar og Ringsaker i perioden 2014–2019, og hvilke årsaker kan ligge til grunn for riving av private hus?

For å gjennomføre denne undersøkelsen vil følgende underspørsmål bli behandlet:

- 1. Hva slags type bygninger ble revet i perioden?*
- 2. Hva var størrelsen på bygningene som ble revet?*
- 3. Hvordan er aldersfordelingen på bygningene som ble revet?*
- 4. Hva var årsakene til at de ulike typene bygninger ble revet?*
- 5. Hvordan kan tendensene til riving av private hus til fordel for nybygg forstås?*

Private hus inkluderer både privateide eneboliger, våningshus og fritidsboliger.

Rivesakene i Hamar og Ringsaker har en naturlig geografisk begrenning til de to nevnte kommunene. Tidsmessig er undersøkelsen av rivesøknader begrenset til perioden mellom 01.01.2014 og 31.12.2018.

³ Kittang, «Vernetanken i byplandiskursen», 145.

1.3. Valg av metode

Undersøkelsen av rivesakene i Hamar og Ringsaker ble gjennomført i form av en kvantitativ analyse. Parallelt med innsamlingen av det kvantitative datamaterialet, kartla jeg også sakspapirer som ga informasjon om årsaken til at private hus ble revet i perioden med tanke på en kvalitativ analyse. Da årsaksforklaringen i mange tilfeller ikke var særlig utfyllende, valgte jeg å supplere den kvalitative undersøkelsen med analyser av diskusjoner i to nettforumer: ByggeBolig og Kvinneguiden.

1.4. Oppgavens oppbygning

Etter dette innledende kapittelet, kapittel 1, følger en teoridel, kapittel 2. Her blir relevante målsetninger i den nye stortingsmeldingen for kulturmiljøfeltet, *Nye mål i kulturmiljøpolitikken*, presentert, i tillegg til en kort introduksjon av rapporten *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg* fra prosjektet Bevar bygg – bevar klima. Deretter følger en redegjørelse av de mest sentrale, for denne oppgaven, delene av plan- og bygningsloven. Deretter blir det redegjort for viktige begreper. I neste del av teorikapittelet presenteres relevant forskning om temaet riving, nybygg og renovering. To forskere fra Nederland, André Thomsen og Kees van der Flier har siden tidlig på 2000-tallet forsket på problemstillinger knyttet til denne tematikken. I tillegg presenteres resultatene fra en kvantitativ undersøkelse fra Finland i 2014. Etter teorikapittelet følger et metodekapittel, kapittel 3. Her blir det først gjort rede for den kvantitative analysen og deretter den kvalitative. Deretter blir de to kommunene Hamar og Ringsaker presentert i kapittel 4, før den kvantitative analysen blir presentert i kapittel 5. I kapittel 6 blir første del av problemstillingen diskutert med utgangspunkt i resultatene fra kapittel 5. Den kvalitative analysen av både diskusjonsforumer og rivesøknader blir presentert i kapittel 7, og resultatene legger grunnlag for diskusjonen i kapittel 8. Denne diskusjonen har til hensikt å bevare andre del av problemstillingen. Oppgaven oppsummeres i konklusjonskapittelet, kapittel 9.

2. Teori

2.1. Bærekraftig utvikling og eksisterende bygningsmasse

Norge har sluttet seg til FNs bærekraftsmål og Agenda 2030. Dette er en global plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe tap av naturmangfold og klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene inkluderer både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft og krever derfor en helhetlig tilnærming på samfunnsnivå. I stortingsmeldingen *Nye mål i kulturmiljøpolitikken* kulturminner og kulturmiljøers betydning i denne sammenheng. Innen 2030 skal utslippet av klimagasser i Norge reduseres med 50–55 prosent sammenliknet med utslippene i 1990. Bygge- og anleggssektoren står for 40 prosent av verdens energiforbruk og rundt 30 prosent av alle globale klimagassutslipp. Byggevarer utgjør over 80 prosent av utslippene i sektoren. Ifølge FNs klimapanel eksisterer store deler av fremtidens bygningsmasse allerede, og oppgradering og rehabilitering av bygningsmassen blir viktige tiltak for å redusere utslipp. Derfor oppfordrer regjeringen i stortingsmeldingen til å ta vare på og vedlikeholde kulturhistorisk verdifulle bygninger og anlegg.

For at bygg- og anleggsektoren skal bli mer bærekraftig, oppfordres det i stortingsmeldingen til bruk, ombruk, gjenbruk og transformasjon. Ombruk og gjenbruk kan gjelde for bygningen i seg selv, enten i form av fortsatt bruk eller ny bruk. Begrepene kan også gjelde for bygningsdeler og -materialer. Sistnevnte vil ikke alltid være i tråd med tradisjonelle verneverdier og dermed er det viktig å avklare bygningens verdier før tiltak igangsettes.⁴ Prosjektet Bevar bygg – bevar klima i regi av Innlandet fylkeskommune presenterte i 2021 rapporten *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg* med resultater fra 24 eksempelstudier. Rapporten er utarbeidet av Asplan Viak og Energibygg A/S. De 24 bygningene er svært ulike og har alle sammen vernestatus. Det ble gjennomført detaljerte beregninger for hver enkelt bygningstype for å undersøke hvorvidt klimamålene kunne kombineres med å bevare verneverdig bebyggelse. For et flertall av bygningene viste det seg at det ville være lønnsomt i et klimaperspektiv å oppgradere fremfor å rive og sette opp et nybygg med dagens standard.⁵

Noen få bygninger får sitt vern gjennom fredning med hjemmel i kulturminneloven (kml), men de aller fleste verneverdige bygninger har fått sitt vern med hjemmel i plan- og

⁴ Meld. St. Nr. 16 (2019-2020), 50-52.

⁵ Fuglseth et.al. *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg*, 64.

bygningsloven. Det er likevel ikke verneverdig bebyggelse det blir revet mest av. Noen bygninger har uavklart verneverdi, mens andre bygninger ikke har de egenskapene som kreves for å få et formelt vern. De kan likevel ha arkitektoniske kvaliteter eller tilføre verdi til et boligområde. Andre bygninger fyller en rent praktisk funksjon som for eksempel bolig. Disse husene har myndighetene i realiteten få muligheter til å sikre hvis det foreligger ønske om riving.

2.2. Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er den enkeltloven som er viktigst for regulering av både offentlig og privat bruk av eiendom. Gjennom plandelen legges grunnlaget for at myndighetene kan bestemme hvordan arealer skal brukes, og byggesaksreglene skal sikre at disse føringene følges. Samordningsplikten sørger for at bygningsmyndighetene må innhente uttalelse eller tillatelse fra andre myndigheter i de sakene det er aktuelt.⁶ Kommunen er planmyndighet og bygningsmyndighet med kommunestyret som øverste organ. Noen oppgaver skal behandles av kommunestyret selv, men flere oppgaver kan delegeres til administrasjonen.⁷ Tiltakshaver er den personen eller det foretaket som et tiltak utføres på vegne av. Søknadspliktige tiltak over en viss størrelse krever at tiltakshaver bruker ansvarlig foretak som står for søknad, prosjektering og utførelse av tiltaket⁸

Arealplaner legger føringer for bruken av et område. De finnes på flere nivåer, og både kommuneplanen og reguleringsplaner har arealplaner. Kommunen er pålagt å ha en arealplan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan også utarbeides kommunedelplaner for ulike områder. I reguleringsplaner gis nærmere bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av et område. Gjeldende plan legger grunnlaget for senere byggesaksbehandling.⁹ Det kan gis reguleringsbestemmelser for å sikre verneverdig bebyggelse. Forutsetningen er at bygningen har historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som gjør den verneverdig. Mange bygninger som kan være verneverdige er registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). En slik registrering er markert i matrikkelen og kan fungere som et varsel for kommunen dersom det søkes om å rive eller endre en slik bygning. I tillegg har som sagt kommunen plikt

⁶ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 15-23.

⁷ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 55-60.

⁸ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 62-66.

⁹ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 33-37.

til å melde fra til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen dersom noen søker om å rive en bygning fra før 1850.¹⁰ Utover dette er det vanskelig å hindre bygninger fra å bli revet. Hva som er et tiltak etter loven er definert i § 1–6 og innebærer oppføring, riving, endring, inkludert fasadeendring, endret bruk og andre tiltak knyttet til konstruksjoner og anlegg. Noen tiltak er søknadspliktige, mens andre er unntatt søknadsplikten.¹¹

Dersom en søknad er fullstendig utformet og det omsøkte tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven, har tiltakshaver rett til å få søknaden innvilget. Denne rettigheten er omtalt som byggeretten. Tiltaket må ikke bare være i tråd med selve loven, men også bestemmelser gitt i medhold av loven. Det inkluderer bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK) og teknisk forskrift (TEK), i tillegg til bestemmelsene i arealplanen. Dersom søknaden er i strid med disse har kommunen avslagshjemmel. Tiltaket kan likevel gjennomføres dersom det søkes om dispensasjon og kommunen innvilger denne. Byggerett innebærer med andre ord ikke bare retten til å bygge, men retten til å gjennomføre alle tiltak som beskrevet ovenfor, inkludert riving.¹²

Å rive er et tiltak etter § 1–6 og må derfor oppfylle de kravene som stilles til tiltak etter loven. Riving skal ikke være i strid med arealplan, i så fall må det gis dispensasjon. Noen rivetiltak må gjennomføres av ansvarlig foretak, mens andre kan gjennomføres av tiltakshaver selv. Noen mindre tiltak er også unntatt søknadsplikten.¹³ Dersom et område er regulert til eksempelvis boligformål, vil riving ikke kunne forbyes. Reguleringen sier kun noe om hva slags byggverk som kan oppføres på eiendommen og byggeretten sikrer at tiltakshaver kan få rive og bygge nytt, så lenge tiltaket er i tråd med plan.

Både riving og endring av hus kan altså være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, noe som innebærer at ulike oppgraderingstiltak også vil kreve søknad. Vesentlig endring og vesentlig reparasjon, altså arbeid som er så omfattende at hele bygningen blir fornyet, utløser søknadsplikt. Dersom det har betydning for sikkerhet eller andre forhold som blir regulert av plan- og bygningsloven, vil også mindre arbeider omfattes av søknadsplikten.¹⁴ Ifølge § 31–2 skal tiltak på eksisterende byggverk, utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i

¹⁰ Pedersen et.al. *Plan og bygningsrett. Del 2*, 590-594.

¹¹ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 30-32.

¹² Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 40.

¹³ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 136.

¹⁴ Pedersen et.al. *Plan og bygningsrett. Del 2*, 553.

medhold av loven, noe som betyr at teknisk forskrift skal følges ved større tiltak. For verneverdige bygninger kan kravene i teknisk forskrift komme i konflikt med verneverdiene. Loven åpner likevel for at kommunen kan gi tillatelse til nødvendig ombygging og rehabilitering også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav.¹⁵

Blant fagfolk og lekmenn brukes ulike begreper knyttet til oppussing og istandsetting av bygninger, og det er behov for en avklaring av hva de ulike begrepene innebærer. Jeg har valgt å bruke definisjoner fra det Norske Akademiets Ordbok (NOAB)¹⁶.

2.3. Begrepsavklaring

Pusse opp: «fornye eller oppgradere (leilighet, hus e.l.), jf. renovere»¹⁷

Renovering: «sette i stand; fornye» «Pusse opp (fullstendig)»¹⁸

Vedlikeholde: «holde i stand, ved like»¹⁹

Rehabilitering: «sette i (god, brukbar) stand igjen»²⁰

Restaurering: «sette i stand; reparere; bringe tilbake til opprinnelig tilstand»²¹

Oppgradering: «gi høyere standard; modernisere; forbedre»²²

De to øverste begrepene er det jeg vil vurdere til vanlig oppussing av et hus og er noe som man i stor grad kan gjøre selv. Dette defineres ikke som tiltak etter plan- og bygningsloven. Det samme gjelder også for vedlikehold, som er oppfølging av bygningen slik at den ikke forfaller. De to siste begrepene innebærer mer omfattende arbeid og vil gjerne kunne utløse krav om søknad. Rehabilitering havner i midten, da det kan innebære å rehabilitere et helt hus, som i mange tilfeller vil kunne defineres som tiltak etter plan- og bygningsloven. På den andre siden kan rehabilitering innebære mindre arbeider som ikke omfattes av loven. Det

¹⁵ Lov 27.06.2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling § 31-2, fjerde ledd. (Plan- og bygningsloven) <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=pbl>

¹⁶ Det Norske Akademi for Språk og Litteratur, etablert i 1953. Gratis ordbok på nett publisert i 2017, finansiert av staten ved Kulturdepartementet og ulike private stiftelser og organisasjoner.

¹⁷ NOAB, «Pusse opp». 07.05.2021. https://naob.no/ordbok/pusse_2?elementId=53501286

¹⁸ NOAB, «Renovere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/renovere>

¹⁹ NOAB, «Vedlikeholde». 13.05.2021. <https://naob.no/ordbok/vedlikeholde>

²⁰ NOAB, s.v. «Rehabiliter». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/rehabiliter>

²¹ NOAB, «Restaurere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/restaurere>

²² NOAB, «Oppgradere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/oppgradere>

kommer med andre ord an på omfanget. Bruken av de ulike begrepene vil sannsynligvis variere ut i fra faglig utgangspunkt. En person uten bygningsfaglig bakgrunn vil bruke ordene med utgangspunkt i sin forutforståelse. En tømrer vil forstå begrepene på en annen måte, mens en tradisjonshåndverker har en tredje forståelse av hva de ulike ordene innebærer.

SINTEF har utarbeidet en veileder for oppgradering av småhus bygget mellom 1960 og 1990. Den baserer seg på prosjektet SEOPP som SINTEF ledet i perioden 2013–2016 Målet var å utvikle en metode for oppgraderings av småhus som var bygget mellom 1960 og 1990. Disse rådene tar ikke utgangspunkt i at det er verneverdier som skal ivaretas i bygningen ved oppgradering og oppfordrer til etterisolering i fasade og tak, skifting av kledning og vinduer.²³ I tillegg den nevnte rapporten i forbindelse med prosjektet Bevar bygg – Bevar klima, har blant annet Riksantikvaren gitt ut en veileder for energioppgradering av gamle hus som ivaretar verneverdiene i bygningen.²⁴ Et prosjekt som er verdt å trekke frem er oppgraderingen av Villa Dammen, et reisverkshus fra 1935 som gjennom en skånsom oppgradering nå har et minimalt strømforbruk, men hvor det originale ved bygningen er bevart.²⁵ I møtet med både gamle og nyere bygninger har det betydning hva man legger i de ulike begrepene og hvilke forventinger man har. Oppgradering er eksempelvis et ord som kan romme enormt mye og som folk vil legge ulike betydninger i. I Villa Dammen ble det gjennomført en oppgradering som ikke førte til betydelige endringer i den originale trevillaen. Andre ønsker kanskje en fullstendig forandring av huset og opplevelsen av noe nytt og moderne. Tømrere som daglig jobber etter reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift vil sannsynligvis ha disse kravene i tankene når de snakker om oppgradering.

2.4. Undersøkelse av riving i Nederland

I Nederland har to forskere ved Delft University of Technology, André Thomsen og Kees van der Flier siden tidlig på 2000-tallet forsket på ulike aspekter ved riving av boligbygg. Gjennom flere forskningsprosjekter har de kartlagt årsaker til at boliger blir revet og hva som var eiernes motivasjon for å rive, samt hvilke virkemidler som kan tas i bruk for å redusere antall rivesaker.

²³ SINTEF, «Planer om å oppgradere huset?»

²⁴ RA, «Veileder. Råd om energisparing i gamle hus»

²⁵ Stenby, «Energieffektivisering av reisverkshus fra 1935.» *Bygg og Bevar*. 07.05.2021.
<https://www.byggogbevar.no/enock/erfaringer/villa1935-moss>

En årsak til at boliger blir revet er den fysiske tilstanden til bygningen. Her kan man skille mellom den tekniske og den fysiske tilstanden. Den tekniske tilstanden til bygninger kan opprettholdes gjennom vedlikehold og reparasjoner. Den funksjonelle kvaliteten handler mer om hvorvidt bygningen oppfyller de kravene som til enhver tid stilles til den. Dette dreier seg om alt fra brukervennlighet og planløsning til komfort. Denne faktoren kan føre til at bygninger som har en god teknisk tilstand likevel risikerer å bli revet og erstattet.

En annen årsak til riving er økonomiske kvaliteter ved bygningen. Dersom etterspørselen etter en type bolig eller beliggenhet har sunket eller mulighetene for å dekke inn økonomiske investeringer ikke lenger er tilstede, kan dette føre til at bygningen rives. Den økonomiske verdien til boligbygninger og markedsforhold endrer seg over tid, men er ikke automatisk knyttet til bygningens alder. Det er mange eldre boliger som er svært attraktive på boligmarkedet.²⁶

I Nederland ble de fleste boliger revet i urbane områder med presset boligmarked. Undersøkelsene til Thomsen og van der Flier viste tre hovedårsaker til at boliger i borettslag ble revet: strukturelle mangler, manglende etterspørsel og funksjonelle mangler. Strukturelle mangler var hovedmotivasjon for riving av bygninger bygget før 1966, mens manglende markedsinteresse var sentralt for bygninger bygget etter 1966.²⁷ For private eiere fant riving gjerne sted etter at en ny eier hadde kjøpt en eiendom. Bakgrunnen var enten at eierne ønsket å rive og bygge en ny bolig som oppfylte alle deres krav og forventninger, eller at det ble bygget ny bolig av boligutviklere med fortjeneste som mål.²⁸

Thomsen og van der Flier ønsket å undersøke hvordan bærekraft kunne bli en motivasjon for oppgradering av boliger i stedet for å rive og bygge nytt. Tre vanlige virkemidler for å stimulere til endringer er tvang, belønning og overbevisning. I denne sammenheng innebærer tvang forbud og ulike former for straff ved brudd på disse. Man kan forby riving av bygninger som betraktes som kulturminner og man kan ilegge straff ved brudd på lover og reguleringer. Samtidig står eiendomsretten sterkt, og det er begrenset hva man kan forby eller påby innenfor lovens rammer. Belønning kan skje i form av økonomiske eller skattemessige insentiver. Overbevisning handler om å gi informasjon og kommunisere fordelene ved å

²⁶ Thomsen og van der Flier, «Replacement or renovation of dwellings», 651-652.

²⁷ Thomsen og van der Flier, «Replacement or reuse?», 7-8.

²⁸ Thomsen og van der Flier, «Replacement or reuse?», 8.

ivareta eksisterende bygninger. Eksempelvis kan man formidle informasjon om klima- og miljøeffekten av å rive kontra videre bruk, i tillegg til praktisk kunnskap og informasjon om kostnader.²⁹ Hvilke virkemidler som vil fungere i de ulike situasjonene er avhengig av hvilken motivasjon eier har for å rive. Der strukturelle mangler var årsak til riving mente Thomsen og van der Flier at eier ville være villig til å revurdere riving dersom manglene kunne utbedres på annen måte. Her ville virkemiddelet være overbevisning i form av informasjon om fordelene ved å bevare fremfor å rive. I de tilfellene hvor eier hadde kjøpt en bolig med den hensikt å rive og bygge nytt, eller motivasjonen lå i å tjene penger på eiendomsutvikling, ble tvang betraktet som det mest realistiske virkemiddelet.³⁰

En annen mulighet for å forhindre riving, er å unngå at bygningen havner i en slik tilstand at den står i fare for å bli revet. I artikkelen «Understanding obsolescence: a conceptual model for buildings» diskuterer Thomsen og van der Flier foreldelse av bygningsmasse. De definerer foreldelse som «(...) en prosess hvor stadig synkende yteevne resulterer i endt levetid»³¹ Levetid blir i artikkelen definert som den tidsperioden hvor bygningen eller bygningsdelene oppfyller kravene og forventningene som stilles til dem.³²

Foreldelse er en stor trussel mot bygningsmasse. Tilsvarende andre forbruksvarer i samfunnet, lider bygninger under den generelle oppfatningen av at de etter hvert foreldes og går inn i en siste fase i livsløpet. For bygninger betyr det riving. Foreldelse er ikke utelukkende et fysisk fenomen, det er også en virkning av menneskers handlinger eller mangel på handling. Dersom man vedlikeholder og oppgrader, vil bygningen fortsette å oppfylle de forventningene som stilles til den. Dersom man ikke ivaretar bygningen, vil den forfalle.³³

Foreldelse kan ha mange ulike årsaker. En årsak er faktoren tid. På mange måter er det ikke unaturlig, det ligger i ordet selv: «foreldelse». Dette kan likevel ikke aksepteres som en fullverdig forklaring. Ulik grad av foreldelse blant bygninger og bygningstyper viser at noen gamle bygninger er svært attraktive, mens andre rives etter relativt kort tid. Foreldelse kan forårsakes av fysiske og atferdsmessige faktorer. I tillegg kan man skille mellom indre og ytre faktorer. Indre faktorer handler om bygningen i seg selv og kan finne sted i form av både

²⁹ Thomsen og van der Flier, «Replacement or reuse?», 8-10.

³⁰ Thomsen og van der Flier, «Replacement or reuse»: 10-11.

³¹ Thomsen og van der Flier, «Understanding obsolescence», 353. Min oversettelse.

³² Thomsen og van der Flier, «Understanding obsolescence», 356.

³³ Thomsen og van der Flier, «Understanding obsolescence», 354.

fysiske og atferdsmessige prosesser. De fysiske foreldelsesprosessene kan være forårsaket av forfall over tid, dårlig konstruksjon eller arkitektur og utforming. De atferdsmessige foreldelsesprosessene er knyttet til hvordan bygningen blir behandlet, eller feilbehandlet, og som fører til at den blir foreldet. Slik kan man si at mangel på handling kan påvirke de fysiske prosessene, mens feil handling eller bruk er bakgrunn for de atferdsmessige prosessene. Ytre årsaker kan også deles opp i det fysiske og det atferdsmessige. Ytre, fysisk foreldelse forårsakes eksempelvis av endringer i nærmiljøet som gjør området mindre attraktivt og som igjen kan føre til bygningsforeldelse. Det kan også forårsakes av reguleringer eller føringer fra myndighetene, økte eller endrede krav og standarder. De atferdsmessige ytre årsakene til foreldelse kan eksempelvis være forårsaket av synkende etterspørsel, dårlig fysisk planlegging eller sosiale problemer.³⁴ Man kan altså si at foreldelse ikke utelukkende er en fysisk prosess, den kan også være påvirket av menneskelig atferd. I tillegg kan årsakene ligge både i bygningen i seg selv, og i ytre forhold som krav og reguleringer fra myndighetene, økte forventninger til standard og demografiske endringer.

Thomsen og van der Flier har utarbeidet en modell for å illustrere hvordan foreldelse kan unngås. De forklarer at i byggefasen er investeringen den samme. Den vil variere noe med tanke på hva slags type bygning det er snakk om, materialvalg og så videre. Likevel er det en økonomisk investering å bygge. Over tid øker kravene vi stiller til bygninger, og parallelt med dette kravet, øker også grensen for hva vi vil akseptere som minimumsnivå. Eksempelvis er det veldig få som i dag vil akseptere utedo eller at det kun er kaldtvann i springen, men for 100 år siden var dette helt vanlig. I takt med at standarden øker, øker også minimumsgrensen. Dette kan illustreres som to parallelle grafer som beveger seg gradvis oppover. Den øverste grafen symboliserer dagens krav og den nederste grafen symboliserer minimumsgrensen for hva vi vil tolerere. Dersom en bygning ikke blir vedlikeholdt, vil den oppfylle kravene en kort periode, før den gradvis foreldes og til slutt havner under minimumsgrensen. En bygning som blir regelmessig vedlikeholdt vil kunne oppfylle de forventede kravene i lengre tid, men vil også gradvis foreldes og til slutt også havne under grensen. Dersom man derimot investerer i bygningen før den har kommet for langt i foreldelsesprosessen og oppgraderer den slik at den overgår eller møter kravene, vil levetiden for bygningen kunne forlenges betraktelig. Foreldelse vil i mange tilfeller ende med riving, og det er klart at desto lengre bygningen har

³⁴ Thomsen og van der Flier «Understanding obsolescence», 354-355.

kommet i foreldelsesprosessen, desto større vil investeringen være for at den skal kunne oppfylle kravene.³⁵

Denne modellen legger opp til at alle har en felles opplevelse av hvilke krav som stilles til en bygning. Med tanke på ytre faktorer som krav fra myndighetene i form av tekniske forskrifter, energikrav og liknende, vil dette stemme. Når det kommer til de indre faktorene, det som er knyttet til bygningen i seg selv, er nok bildet mer nyansert. Kravene som stilles til bygninger vil variere, på samme måte som at krav og forventninger til andre områder av tilværelsen varierer. Noen vil kunne være fornøyd med en standard som finnes i et bolighus fra 1950-tallet, mens andre vil stille krav i tråd med dagens muligheter. Noen minimumskrav stilles selvfølgelig som en konsekvens av den levestandarden vi har i vår del av verden i dag, men fordi den generelle velstanden er svært høy, vil også noen krav bli svært høye. Kanskje er det ikke realistisk at alle bygninger kan ligge på linje med de høyeste kravene til enhver tid.

2.5. Kvantitativ undersøkelse av riving i Finland

I 2014 ble resultatene av en finsk studie over riving av bygninger publisert i form av artikkelen «Statistical and geographical study on demolished buildings». Forfatterne Satu Huuhka og Jukka Lahdensivu skrev innledningsvis at riving av bygninger er en viktig, men lite undersøkt del av dynamikken i bygningsmassen.³⁶

Materialet Jukka og Lahdensivu tok for seg i forskningsprosjektet var data om bygninger revet i Finland mellom 2000 og 2012, hentet fra Population Register Centre of Finland.³⁷ Totalt var det snakk om 50818 bygninger, både boliger og andre bygg og datamaterialet inneholdt informasjon om bygningens funksjon, begrunnelse for riving, byggeår, år for riving, areal, volum og konstruksjonsmateriale. Den mest usikre informasjonen i registeret var knyttet til byggeår og motiv for riving. Det var fire mulig grunner til riving som eierne kunne oppgi: ny bygning, andre grunner, ødeleggelse og forlatt på grunn av forfall. Basert på dette datamaterialet ble det gjennomført en kvantitativ analyse.³⁸

³⁵ Thomsen og van der Flier, «Understanding obsolescence», 357.

³⁶ Huuhka og Lahdensivu, «Statistical and geographical study on demolished buildings», 73.

³⁷ Nasjonalt senter i Finland med ansvar for informasjon om beboere og bygninger i landet.

³⁸ Huuhka og Lahdensivu, «Statistical and geographical study on demolished buildings», 76-78.

Analysen av rivesakene som ble undersøkt i Finland mellom 2000 og 2012 viste for det første at riving var knyttet til demografi. Jo flere som flyttet til en kommune, desto flere bygninger ble revet.³⁹ I Finland bor 40 prosent av befolkningen i de ti største byene, og tendensen de siste 20 årene har vært at store byer har vokst seg større, samtidig som fraflyttingen fra rurale områder har økt.⁴⁰ For det andre viste det seg at riving knyttet til nybygging: i områdene hvor det ble bygget mye ble det også revet mye. For det tredje var riving knyttet til type og størrelse på bosetting. I store, urbaniserte områder ble det revet mest. For det fjerde var riving knyttet til type bygning, bygninger som ikke var boliger ble revet tidligere enn boligbygg. For det femte var ikke alder og riving direkte relatert. Som nettopp beskrevet var boligbygg eldre da de ble revet enn andre bygningstyper.⁴¹ Det at flere bygninger ble revet i større byer hvor det ble bygget mye, stemte overens med Thomsen og van der Fliers teori om riving i pressede markeder.

Forfatterne tydeliggjorde at det fortsatt var et behov for å forstå skjevhetene i aldersfordelingen mellom boligbygg og andre typer bygninger. I tillegg var det behov for mer forskning på motivene bak beslutningen om å rive, fordi disse var ganske vage i datamaterialet som ble analysert. De fire kategoriene var generelle og det var vanskelig å si noe utdypende om årsakene til at de ulike bygningene ble revet, for eksempel om tilstanden på bygningen hadde betydning for avgjørelsen om å rive. Undersøkelsen viste dog at bygningene oppført mellom 1940 og 1980 som regel ble revet til fordel for en ny bygning, noe som kunne tyde mer på at de begynte å bli utdatert med tanke dagens tekniske og funksjonelle krav og ønsker.⁴²

Thomsen og van der Flier gikk lenger i å kartlegge motivasjonen bak rivingen enn Huuhka og Lahdensivu gjorde. Samtidig viste de sistnevnte til et massivt kvantitativt materiale hvor det ville være vanskelig å gå mer detaljert inn i hver enkelt sak. De sammenlagte resultatene gir relativt gode forklaringer rundt hva som rives og grunnene til riving. I tillegg viser Thomsen og van der Flier til hva slags virkemidler som kan tas i bruk for å påvirke eiere til å oppgradere i stedet for å rive.

³⁹ Huuhka og Lahdensivu, "Statistical and geographical study on demolished buildings", 94.

⁴⁰ Huuhka og Lahdensivu, "Statistical and geographical study on demolished buildings", 76

⁴¹ Huuhka og Lahdensivu, "Statistical and geographical study on demolished buildings", 94.

⁴² Huuhka og Lahdensivu, "Statistical and geographical study on demolished buildings", 89-94.

3. Metode

Denne masteroppgaven består av en kvantitativ og en kvalitativ del. I dette kapittelet vil jeg gjøre rede for valg av metode og hvordan den kvalitative analysen bygger videre på den kvantitative analysen med den hensikt å undersøke nærmere de tendensene som kom til uttrykk gjennom det kvantitative datamaterialet. Fordi kvantitativ metode var nytt for meg da jeg startet arbeidet med datainnsamling, bærer denne delen av metoden mer preg av en utforskende tilnærming. Den kvalitative analysen er en form for dokumentanalyse.

3.1. Kvantitativ analyse

Design

Jeg har undersøkt alle rivesaker i Hamar og Ringsaker kommune i perioden 01.01.2014–31.12.2018, altså over fem år. Innsamlingen av datamaterialet var i utgangspunktet på oppdrag fra fylkeskommunen Innlandet. I forbindelse med prosjektet Bevar bygg – bevar klima ønsket de en nærmere undersøkelse av hva som rives i fylket og hvorfor. Sammen med andre beregninger skal datamaterialet brukes for å beregne potensiell klimagevinst ved å ta vare på og gjenbruke bygninger fremfor å rive dem. Jeg fikk mulighet til å bruke datamaterialet i min masteroppgave, men oppgaven er et selvstendig akademisk arbeid. Datamaterialet bærer likevel preg av at det er samlet inn delvis for prosjektet Bevar bygg – bevar klima og delvis for denne oppgaven. Hovedmålet har vært å kartlegge hva slags type bygninger som ble revet, byggeår, materiale og årsak for riving.

I Hamar var det 123 bygninger som ble revet i perioden, mens det i Ringsaker var 585 bygninger. Tilgangen til sakspapirer har vært ulik i de to kommunene. Fra Hamar fikk jeg tilsendt sakspapirene for de aktuelle bygningene. I Ringsaker fikk jeg tilgang til saksbehandlingssystemet og kommunens kartløsning med matrikkelinformasjon, noe som ga meg tilgang til en større mengde informasjon. Da jeg fikk tilgang til saksbehandlingssystemet, skrev jeg under på en taushetserklæring og den eneste informasjonen jeg har benyttet meg av, er saker hvor alle har innsynsrett i henhold til bestemmelsene i offentlighetsloven.⁴³

⁴³ Moe, *Offentlighetsloven i all enkelhet*, 8-15.

Utfordringer

Arbeidet med datainnsamling startet før jeg formulerte problemstillingen for masteroppgaven. Under mitt praksisopphold hos fylkeskommunen Innlandet i oktober og november 2020, fulgt jeg prosjektet Bevar bygg – bevar klima. Det var under dette praksisoppholdet at jeg startet arbeidet med å hente inn datamaterialet. Jeg visste fra start at jeg hadde anledning til å bruke datamaterialet i oppgaven, men jeg var ikke sikker på hva jeg kom til å finne eller hvordan jeg eventuelt kunne ta utgangspunkt i materialet i en masteroppgave. Arbeidet med tema og problemstilling foregikk derfor parallelt med datainnsamlingen.

Den første utfordringen var knyttet til utforming av matrise og kategorier for innsamlingen av data. Mine erfaringer med byggesaker er i all hovedsak teoretisk og det var vanskelig for meg å vite hva jeg kom til å finne av informasjon. I utgangspunktet hadde jeg trodd at søknadene kom til å inneholde langt mer informasjon enn det de gjorde. Jeg startet eksempelvis med en kategori for byggeår, men jeg innså raskt at det ikke var noen selvfølge at byggeår var oppgitt. Derfor endte jeg opp med to kategorier, en for byggeår og en for antatt byggeår. Jeg hadde også trodd at det ville bli gitt flere opplysninger om bygningen som skulle rives, eksempelvis materialer, eventuelle oppgraderinger og endringer og en relativt grundig forklaring på hvorfor bygningen måtte rives. I mange tilfeller fantes det lite eller ingen informasjon om dette, noe som førte til at mine forventninger til hva jeg kunne finne informasjon om, måtte revurderes. I tillegg måtte jeg justere matrisen noe underveis.

Den andre utfordringen handlet om selve analysearbeidet etter at datainnsamlingen var ferdig. Jeg valgte å samarbeide med Sven Martin Kørner som er masterstudent ved Institutt for geografi ved NTNU. Han tilbød seg å gjennomføre analysene med programmet R-studio. For min del var det en stor fordel fordi mine forkunnskaper var mangelfulle og den tidsmessige begrensningen gjorde det vanskelig å skulle lære å bruke et tilsvarende analyseprogram. Det kan være en risiko ved å overlate deler av arbeidet til noen som ikke er så involvert i arbeidet som en selv. Samtidig kjenner jeg godt til arbeid Kørner tidligere har gjort ved NTNU og hadde full tillit til at det ville være et positivt bidrag til min masteroppgave. Vi har jobbet tett sammen underveis i analysearbeidet og avdekket feil sammen som siden har blitt rettet opp.

Et annet problem i forlengelse av dette var at svært mange hytter i Ringsaker manglet byggeår i matrikkelen og sakspapirene. Fordi en del av arbeidet med datainnsamlingen var på vegne

av prosjektet Bevar bygg – bevar klima var det viktig å oppgi byggeår. Dette har å gjøre med beregninger av klimagassutslipp i forbindelse med riving og nybygg. Det fantes flyfoto over hytteområdene tilbake til 1968. Dersom den aktuelle hytta fantes på flyfotoet fra 1968, visste jeg at hytta måtte være bygget før dette årstallet. Som regel var hyttene eldre enn 1968. Hytteinteressen i Ringsakerfjellet startet allerede tidlig på 1900-tallet, men omfanget av utbyggingen har tiltatt gradvis utover århundret. I 1946 var det 513 hyttetomter registrert i Ringsakerfjellet, i 1954 var 824 tomter registrert, i 1959 1252 og i 1962 1708.⁴⁴ Dermed kunne en stor del av hyttene i teorien være bygget en eller annen gang mellom 1946 og 1968. I analyseprogrammet R-studio som ble brukt til å analysere datamateriale, måtte årstall oppgis som hele tall. Jeg kunne altså ikke oppgi byggeår som 1930–1967. Jeg valgte å gi disse hyttene antatt byggeår 1950. I grafene over datamaterialet ser man tydelig at 1941–1950 i Ringsaker har en stor andel av bygningene som ble revet. Dette er en svakhet ved datamaterialet og jeg ønsker derfor å understreke at hyttebygg i Ringsakerfjellet sannsynligvis er jevnere fordelt i løpet av 1950- og 1960-tallet enn det som kommer frem i statistikken.

Fremgangsmåte

Datainnsamlingen startet under praksisoppholdet hos fylkeskommunen Innlandet hvor prosjektleder Dagfinn Claudius formidlet kontakt med Hamar og Ringsaker kommune. De to kommunene valgte ulike løsninger da vi ba om innsyn i byggesakene. I Hamar hadde de behov for et par måneder for å hente frem alle sakene. De ble samlet i en mappe som jeg deretter fikk tilsendt på e-post. I tillegg fikk jeg en liste i et Excel-dokument over alle sakene. I Ringsaker fikk jeg en tilsvarende liste, samt tilgang til saksbehandlingssystemet. Begge kommunene var svært hjelpelige og ga meg all den informasjonen jeg trengte. I Ringsaker fikk jeg også en innføring i saksbehandlingssystemet og kartløsningen deres. I og med at det var såpass mange bygninger som hadde blitt revet i Ringsaker, hadde det tatt fryktelig mye tid for kommunen å skulle lete frem alle sakspapirene. Dermed var det en god løsning for begge parter å gi meg tilgang til saksbehandlingssystemet. Som sagt skrev jeg under på en taushetserklæring, og den har jeg selvfølgelig fulgt.

⁴⁴ Hæhre, Thorbjørn (red.) *Sjusjøen vel 50 år*. 16-22.

Utarbeide matrise

Den første delen av arbeidet med datainnsamling gikk ut på å sette opp en hensiktsmessig matrise. I Excel-dokumentene med lister over rivesaker mellom 2014 og 2019 som jeg fikk fra Hamar og Ringsaker, fantes opplysninger som bygningstypekode, bygningsnummer, dato, gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og festenummer (fnr.), gatenavn og husnummer. I tillegg satte jeg opp noen egne kategorier:

1. Byggeår
2. Om bygningen var registrert i SEFRAK
3. Hovedmateriale
4. Hovedkonstruksjon
5. Størrelse i kvadratmeter
6. Grunnlag for riving
7. Oversikt over ulike tiltak på bygningen: skiftet tak, etterisolert, skiftet vinduer, påbygg/tilbygg, andre tiltak
8. Gjeldende plangrunnlag
9. Om det var gitt dispensasjon

Dette var utgangspunktet mitt da jeg startet arbeidet med å gå gjennom rivesakene. Jeg oppdaget imidlertid at det fantes noen mangler og at det var behov for tilpasninger. Som nevnt var det for eksempel behov for en kategori der jeg var nødt til å skille mellom byggeår og antatt byggeår. I de tilfellene hvor det ikke var opplyst om byggeår, brukte jeg en kombinasjon av finn.no sin karttjeneste med historiske flyfoto og arkiv over solgte boliger. Ved å se på boligannonser i området rundt og sammenligne bygningene, kunne jeg anta at byggeår var omtrent det samme, dersom bygningene hadde klare likhetstrekk. Særlig gjaldt dette i byggefelt fra 1960-tallet. Jeg brukte også gatebilder gjennom Google sin karttjeneste. I en del tilfeller fantes det gatebilder tilbake til 2010, og det var i mange tilfeller mulig å anslå byggeår basert på arkitektoniske trekk. I tillegg lagde jeg en kategori for hvorvidt bygningen var vurdert på noen som helst måte før den ble revet, og en kategori for mulig kulturminneverdi. I tillegg var det en del saker i begge kommuner som det ikke fantes sakspapirer på. Det betyr som regel at bygningen har blitt revet på et tidligere tidspunkt uten at det er sendt inn en rivesøknad. Med jevne mellomrom blir matrikkelen oppdatert etter flybilder fra kartverket. Dersom bygningen ikke finnes på flyfotoet, blir den registrert som

revet eller brent. Derfor lagde jeg en kategori for om det fantes sakspapirer eller ikke. Jeg fant også ut at de aller fleste søknadene var svært sparsommelige på informasjon, og at det kun var enkeltsaker hvor det var mulig å kartlegge hvilke tiltak som hadde blitt gjennomført på bygningen siden den var ny. Det ble også svært sjeldent opplyst om konstruksjonen i bygningen. Derfor fjernet jeg disse kategoriene. De kategoriene jeg da satt igjen med var følgende:

1. Byggeår
2. Antatt byggeår
3. SEFRAK
4. Hovedmateriale
5. Størrelse i kvadratmeter
6. Grunnlag for riving
7. Sakspapirer
8. Gjeldende plangrunnlag
9. Dispensasjon
10. Vurdering av bygning som rives
11. Mulig kulturminneverdi

Årsakene til riving fikk hver sin tallkode slik at det skulle være enkelt å analysere datamaterialet i etterkant. Årsaker til riving:

1. Erstattet av bygning med samme funksjon
2. Erstattet av bygning med annen funksjon
3. Boligutvikling/fortetting
4. Ikke erstattet
5. Vei/infrastruktur
6. Brann
7. Flyttet
8. Begrunnelse ikke oppgitt

I Ringsaker, hvor jeg hadde tilgang til flere dokumenter enn i Hamar, kartla jeg også størrelse i kvadratmeter på nytt tiltak, og dersom en bygning ble revet til fordel for ny funksjon, hva den nye funksjonen var.

Analyse av materialet i R-studio

Alt analysearbeid av datamateriale ble gjennomført i RStudio (versjon 1.3.1075) med R versjon 4.0.2. Det ble utført en deskriptiv analyse av datamaterialet, for å skaffe oversikt over alder på bygninger, bygningstype, størrelse samt riveårsaker for bygninger revet i Hamar og Ringsaker i perioden 2014–2019. Den deskriptive analysen besto av å lage ulike søylediagram, som viser fordelingen av ulike egenskaper ved bygningene etter kommune.

Før analysen ble gjennomført, ble det gjort mindre endringer på datamateriale i RStudio. Gjennom registreringen hadde det oppstått noen skrivefeil, som ble rettet opp. Dette gjaldt blant annet mindre skrivefeil for bestemte observasjoner, og at betegnelsen av noen bygningstyper ble forkortet for å gjøre det lettere å lese grafene. Sakspapirene som ble registrert i denne oppgaven, inneholdt også noen registreringer som ble revet utenfor perioden vi undersøkte. Disse ble også fjernet før analysen ble gjennomført. Til sammen inneholdt datamateriale da 123 rivesaker i Hamar kommune, og 554 rivesaker i Ringsaker kommune.⁴⁵

3.2. Kvalitativ analyse

Dokumentanalyse er en sentral metode innenfor kvalitativ forskning. Dokument kan defineres som alle skriftlige kilder som er tilgjengelig for forskerens analyser.⁴⁶ En viktig del av dokumentanalyse er å vurdere kilden i forhold til den konteksten den er utformet i, og kildekritikk er svært viktig. Det første man må gjøre er å vurdere hvor relevant dokumentet er for den problemstillingen som skal undersøkes. Neste steg er å vurdere autentisiteten til dokumentet og hvorvidt opphavspersonen er den samme som oppgis å være opphavsmann. I tillegg må man vurdere hvor troverdig dokumentet er, og om man kan ha tillit til informasjonen som blir oppgitt. Det blir sentralt å vurdere hvilke motiver opphavspersonen har hatt, og hvordan disse motivene kan påvirke fremstillingen.

Den kvalitative analysen er todelt. Jeg har valgt å analysere både forumtråder på internett og rivesøknader fra Hamar og Ringsaker. Hensikten med den kvalitative undersøkelsen har vært å undersøke private eieres motivasjon for å rive boligen sin og bygge ny bolig på samme tomt.

⁴⁵ Redegjørelse for analyse gitt av Sven Martin Kørner 30.03.2021.

⁴⁶ Thagaard, *Systematikk og innlevelse*, 118.

Som beskrevet i avsnittet over, er det viktig å vurdere konteksten dokument har blitt produsert i. En rivesøknad har til hensikt å få noe revet. Tiltakshaver har en oppfatning av at bygningen bør rives, og dermed er det sannsynlig at informasjonen som blir gitt, er farget av dette. Man kan også tenke seg at tiltakshaver velger å fremstille saken på en måte som rettfærdiggjør riving. For å etablere et rammeverk for analysen av rivesøknadene, valgte jeg derfor å analysere flere forumtråder i to nettforumer i forkant. Internett representerer særlige kildekritiske problemstillinger. Det er vanskelig å være kildekritisk på den måten som beskrevet ovenfor. Det er nesten umulig å vite sikkert hvor informasjonen kommer fra, og det er store muligheter for å forfalske innhold. Innhold kan også endres uten at dette blir markert, og dermed blir informasjonen ustabil.⁴⁷

Et nettforum er et nettsted for debatt eller samarbeid. Brukere har mulighet til å legge inn innlegg og/eller kommentere andres innlegg. Diskusjonen foregår ikke i sanntid, og innleggene blir lagret på forumet slik at de kan leses i ettertid. Ofte omhandler et forum et spesifikt fagfelt eller interesseområde med ulike underkategorier. Én eller flere administratorer sørger for at reglene i forumet følges. Ofte blir det også brukt moderatorer, brukere med utvidede rettigheter i forumet, som kan redigere og slette innlegg som bryter med reglene eller er publisert feil. Noen forumer er helt åpne, noe som vil si at alle er tillatt å publisere innlegg. Mange tillater derimot kun registrerte brukere å publisere, og det varierer hvorvidt brukerne har anledning til å publisere anonymt.⁴⁸

De siste årene har det også blitt populært å diskutere i grupper på Facebook. Jeg vurderte også denne muligheten, men for å bli medlem i flere grupper som handler om nettopp privat husbygging og oppussing, måtte man godta grupperegler. Én av disse handlet om å respektere personvern og var tydelig på at innhold i gruppen holdes i gruppen. Dermed så jeg det ikke som etisk riktig å benytte meg av innhold jeg hadde fått tilgang til gjennom slike grupper. Jeg valgte derfor å forholde meg til nettforum hvor alle ytringene er publisert i forum som ligger åpent på nett og dermed er tilgjengelig for alle.

For å finne relevante forum brukte jeg Google sin søkemotor. Denne typen søkemotorer bruker algoritmer for å tilpasse seg mine preferanser og tidligere søk. Resultatene vil kunne

⁴⁷ Østbye et al. *Metodebok for mediefag*, 47-48.

⁴⁸ *Store norske leksikon*, s.v. «Forum (IT)», 30.03.2021. [https://snl.no/forum - IT](https://snl.no/forum_-_IT)

varierte fra bruker til bruker,⁴⁹ og det er i utgangspunktet ikke en foretrukken måte å hente informasjon på. I dette tilfellet var likevel målet å kartlegge hvilken informasjon som var mest tilgjengelig gjennom et enkelt søk, og Google er per i dag den mest åpenbare søkemotoren for de aller fleste. Jeg startet med fire ulike søkeord for å kartlegge hva jeg kunne forvente å finne:

«Rive hus forum»: 399 000 resultater. Toppresultater: Kvinneguiden og ByggeBolig.

«Rive hus og bygge nytt»: 163 000 resultater. Toppresultater: ByggeBolig og Kvinneguiden.

«Rive eller bygge nytt»: 644 000 resultater. Toppresultater: ByggeBolig og Kvinneguiden.

«Totalreovering vs. bygge nytt»: 101 000 resultater. Toppresultater: Kvinneguiden og ByggeBolig.

Disse resultatene indikerte at Kvinneguiden og ByggeBolig var de to mest aktuelle forumene for å undersøke holdninger og oppfatninger knyttet til det å rive hus og bygge nytt. Selv om resultatene vil kunne variere noe, er det sannsynlig at de fleste som leter etter informasjon om dette temaet, vil finne den samme informasjonen som jeg gjorde. ByggeBolig omtaler seg selv som Norges største digitale møteplass for alle med hus og hage. Nettstedet skal være en plattform hvor både amatører, profesjonelle og leverandører kan diskutere ulike boligrelaterte temaer. I 2016 hadde forumet 37 000 registrerte medlemmer. 95 prosent av brukerne var over 30 år og kjønnsfordelingen var 40 prosent kvinner og 60 prosent menn.⁵⁰ Kvinneguiden har per 28.04.2021 118 009 medlemmer som diskuterer ulike temaer, blant annet hjem og fritid.⁵¹ De to forumene treffer ulike målgrupper. ByggeBolig er rettet mot profesjonelle og andre som er interessert i dette temaet spesielt. Kvinneguiden har et bredere fokus med mange ulike emner. Ved å inkludere begge disse forumene var det god mulighet til å dekke et bredt lag av befolkningen.

Ved bruk av åpne netttforum med anonyme brukere, er det viktig å være kritisk til den informasjonen som hentes inn og analyseres. Det er problematisk at det ikke er mulig å verifisere identiteten eller intensjonen til den aktuelle brukeren. Samtidig er ikke denne delen av analysen avhengig av at informasjonen som presenteres er riktig rent faglig. Jeg ønsker å

⁴⁹ Løvås, «Søkemotorer er verdens mest brukte form for kunstig intelligens». *Forskning.no*. 13.05.2021. <https://forskning.no/data-partner-universitetet-i-stavanger/sokemotorer-er-verdens-mest-brukte-form-for-kunstig-intelligens/1347290>

⁵⁰ ByggeBolig, «Om ByggeBolig».

⁵¹ Kvinneguiden, «Kvinneguiden forside».

undersøke hvilke tanker og holdninger ulike folk har til temaet. I et forum er informasjonsflyten preget av at folk utveksler tanker, meninger og oppfatninger uten å moderere seg. Derfor har jeg også vært bevisst på at de sitatene jeg trekker frem, kan være preget av dagligdags språk og sjargong. Jeg har eksempelvis ikke vektlagt i altfor stor grad at eldre hus omtales som «gammel drit» eller at det er best å «rive rælet». Dette er for mange en humoristisk og uformell måte å snakke sammen på. Selv om det sier noe om oppfatningen av eldre hus, er det ikke detaljer som dette jeg har valgt å fokusere på i større grad, annet enn at noen opplever eldre hus som upraktiske og brysomme å forholde seg til i et oppussingsprosjekt.

Da jeg hadde valgt ut de to forumene, brukte jeg søkeordet «rive hus» og sorterte etter dato og relevans. I og med at ByggeBolig er et rent boligrelatert forum, var det naturlig nok flest tråder om temaet der. Jeg sorterte deretter ut de mest relevante trådene, som var 11 fra ByggeBolig og tre fra Kvinneguiden. Kriteriene mine for utvelgelse var at forumtrådene skulle handle om emnet, altså å rive et hus for å bygge et nytt på samme tomt. I tillegg ønsket jeg å bruke de trådene som hadde fått mest respons og som hadde svar med ulike vinklinger, slik at jeg kunne få frem nyansene i debatten. Alle forumene ble finlest og jeg brukte fargekoder for å markere hvilket ståsted brukeren ga uttrykk for i spørsmålet eller svaret. Deretter valgte jeg ut ulike spørsmål og svar som på ulike måter egnet seg til å belyse flere ståsteder og holdninger til temaet. Jeg valgte å bruke i alt fem tråder, tre fra ByggeBolig og to fra Kvinneguiden.

Underveis i den kvantitative datainnsamlingen samlet jeg inn rivesøknader som kunne være relevante for en kvalitativ analyse på et senere tidspunkt. Som sagt er søknadene ofte fremstilt på en måte som gjør at riving betraktes som eneste eller mest fornuftige løsning, og det kan være vanskelig å undersøke hva som kan være bakenforliggende motivasjon hos søker. Det vil være uetisk å tillegge søkerne meninger eller motivasjoner de ikke har, det er heller ikke det som har vært min intensjon. Mitt mål har vært å undersøke hva som kan ligge til grunn for ønsket om å rive, og deretter tolke disse ønskene i lys av større strukturelle forhold.

4. Hamar og Ringsaker kommune

4.1. Hamar kommune

Hamar kommune har et areal på 338 kvadratkilometer og per 1. januar 2021 var innbyggertallet 31 509. Hamar er administrasjonssenter og kommunen ligger i Innlandet fylke, gamle Hedmark. Kommunen ligger på østsiden av Mjøsa og strekker seg nordover til Hedmarksvidda. Dagens kommunegrense er fra 1992, da Hamar ble slått sammen med Vang. Kommunen grenser til Ringsaker i vest, Åmot i nordøst, Løten i øst og Stange i sør.

83 prosent av befolkningen bor i Hamar tettsted. I tillegg har Hamar kommune to mindre tettsteder, Ingeberg med 798 innbygger og Blæstadgrenda med 412 innbyggere. Utover dette er det en del områder i nedre Vang som er relativt tett befolket. Kommunen har hatt en befolkningsvekst på 10,4 prosent i perioden 2009–2019. I Innlandet fylke har det vært en vekst på 3,2 prosent, og dette gjorde Hamar til den kommunen med sterkest vekst i fylket i perioden.

Etter sammenslåingen med Vang i 1992, har Hamar blitt en jordbrukskommune. Sør i kommunen ligger det flere store gårder. Utover dette er byen et viktig handelssenter og trafikknutepunkt. Hamar by ble etablert i 1849 og i perioden etter dette og frem til 1980-/1990-tallet, var mye av næringen knyttet til industri. I den første perioden var det særlig industri knyttet til foredling av landbruksråvarer og de første industribedriftene var et bryggeri og en melkefabrikk. I 2010 var kun 4 prosent sysselsatt i industrien, og i dag er service hovednæringen, og da særlig offentlig og privat tjenesteyting, varehandel, hotell- og restaurantdrift.⁵²

4.2. Ringsaker kommune

Ringsaker har et areal på 1123 kvadratkilometer og 34 897 innbyggere per 1. januar 2021. Brumunddal er administrasjonssenter og kommunen ligger i Innlandet fylke, gamle Hedmark. Ringsaker grenser til Lillehammer og Øyer i nordvest, Gjøvik i vest og Østre Toten i sørvest. I 1964 ble tidligere Furnes, Nes og Ringsaker slått sammen til det som i dag er Ringsaker

⁵² *Store norske leksikon*, s.v. «Hamar» av Trond Olav Svendsen. 31.03.2021. <https://snl.no/Hamar>

kommune, og dagens kommunegrenser stammer fra 1992, da en del av Ringsaker i sørøst ble overført til Hamar.

Det er flere mindre tettsteder i Ringsaker kommune, både administrasjonssenteret Brumunddal, samt Moelv, Tingnes, Mesnali og Stavsjø. Utenfor tettstedene er det spredtbebygde jordbruksområder, men på grunn av gode forutsetninger for jordbruk bor det likevel relativt mange også her. Litt over 18 500 bor i spredt bebyggelse i kommunen, tilsvarende tall finnes ikke i noen andre kommuner i landet. I perioden 2009–2019 hadde Ringsaker en befolkningsvekst på 6,4 prosent mot 3,2 prosent i Innlandet fylke som helhet.

Ringsaker er én av Norges største jordbrukskommuner, med stor kornproduksjon på flatbygdene. I tillegg har kommunen et utbredt husdyrhold, og en del produksjon av potet, frukt, bær og grønnsaker for levering til industri. Ringsaker er også en stor skogbrukskommune hvor størsteparten går til sagbruk og trevareindustri. På tross av at kommunen mistet mange industriarbeidsplasser på 1980- og 1990-tallet, er den likevel Innlandets nest største industrikommune. 17 prosent av kommunens innbyggere er sysselsatt i industri, mot 8,2 prosent i fylket som helhet. Mesteparten av industrien ligger i Moelv, Brumunddal og på Rudshøgda, og er tett knyttet til landbruket, med både slakteri og meieri hvor 46 prosent av de industriansatte er sysselsatt.

Med over 7000 hytter og fritidsboliger er Ringsaker Norges største hyttekommune. I Ringsakerfjellet er store områder lagt ut til fritidsbebyggelse, og den største konsentrasjonen finnes rundt Sjusjøen, på Ljøsheim og rundt dalføret i tilknytning Åsta. Faktisk sørger hytteområdene for at Ringsaker har et større totalt bebyggt areal enn eksempelvis Stavanger og Kristiansand.⁵³

⁵³ *Store norske leksikon*, s.v. «Ringsaker» av Trond Olav Svendsen, 31.03.2021. <https://snl.no/Ringsaker>

5. Kvantitativ analyse av rivesøknader

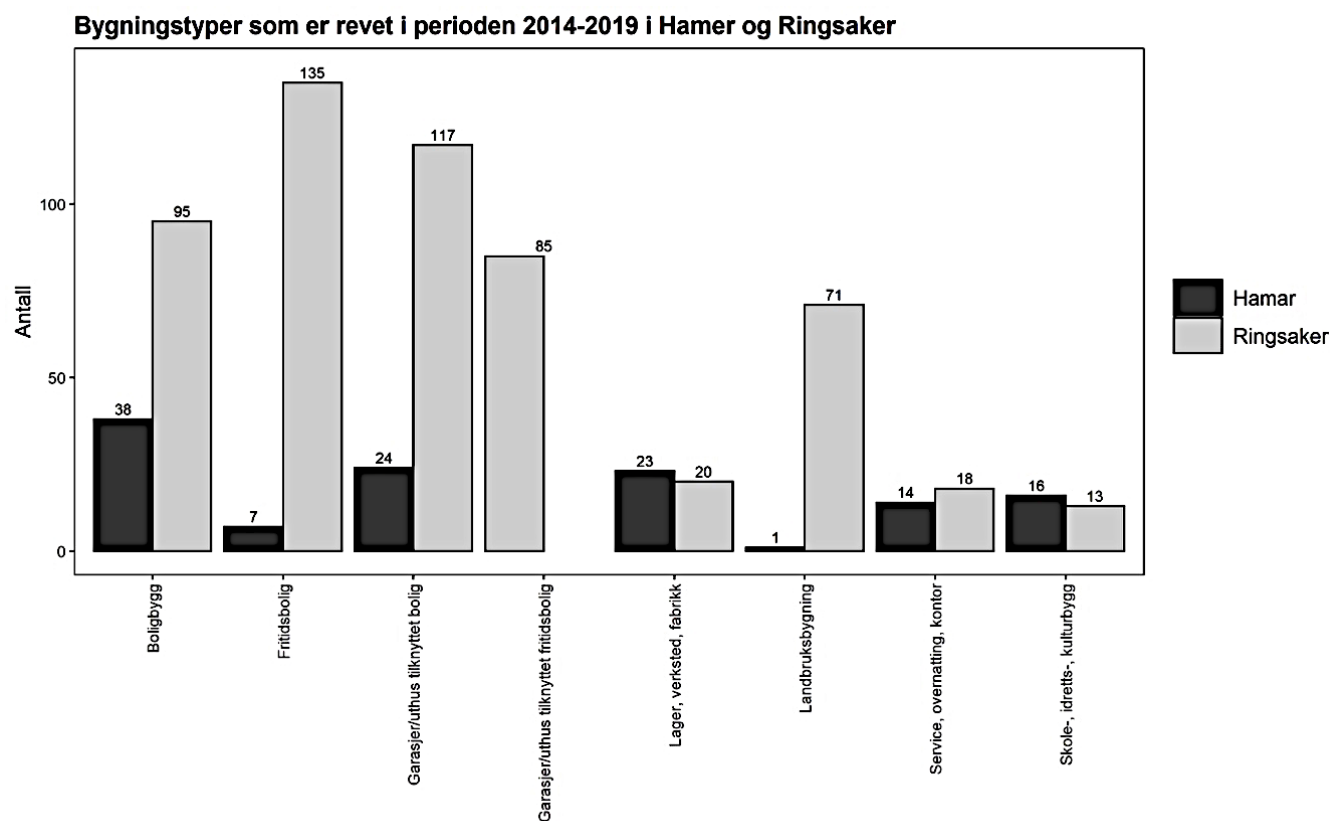
I Hamar inngikk 123 bygninger i analysen. For 33 bygninger mangler det sakspapirer. For 8 bygninger utover de 33 som mangler sakspapirer har det vært umulig å anslå byggeår. I Ringsaker inngikk 554 bygninger i analysen. For 109 bygninger mangler det sakspapirer. For 91 bygninger utover de 109 som mangler sakspapirer har det vært umulig å anslå byggeår.

Mangel på sakspapirer kan ha ulike årsaker. Både Hamar og Ringsaker kommune opplyste om at matrikkelen blir oppdatert etter flyfoto fra Kartverket. Kommunene sammenlikner sine egne eiendomskart med flyfoto og oppdaterer med jevne mellomrom sine egne kart. Dersom en bygning er registrert på kommunens kart, men mangler på flyfoto fra Kartverket, blir bygningen slettet fra kommunens kart og matrikkelen. Dermed er det vanskelig å vite hva som er årsaken til at disse bygningene har forsvunnet. Noen bygninger, særlig landbruksbygninger, har kommunen fått opplysninger om at har blitt revet for mange år siden. Dermed har jeg registrert saken med manglende sakspapirer, da det ikke finnes verken søknad eller vedtak. I tillegg kan mindre bygninger, som uthus og små garasjer, være unntatt søknadsplikten og kun være omfattet av meldeplikten etter plan- og bygningsloven.⁵⁴

⁵⁴ Reusch, *Plan- og bygningsrett*, 32.

Bygningstyper

Graf 1: Bygningstyper⁵⁵



Det er stor variasjon i antall og type bygninger som har blitt revet i de to kommunene. Det ble registrert nesten fem ganger så mange bygninger som revet eller brent i Ringsaker som i Hamar. Hvilke bygninger som utgjør den store forskjellen, kommer til syne her.

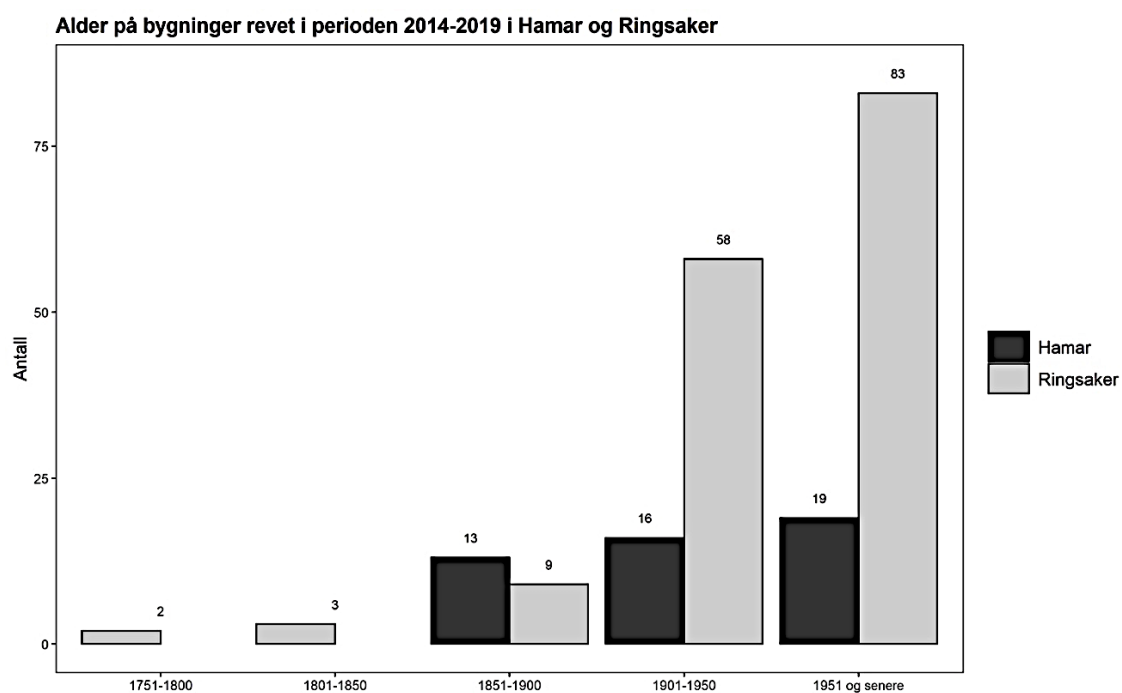
Fritidsboliger, garasjer og uthus tilknyttet fritidsboliger, garasjer og uthus tilknyttet bolig og landbruksbygninger utgjør en stor andel av bygningene som ble revet i Ringsaker.

Tilsvarende bygninger ble knapt revet i Hamar i det hele tatt. Det ble også revet 2,5 ganger flere boligbygg i Ringsaker enn i Hamar i perioden 2014-2019.

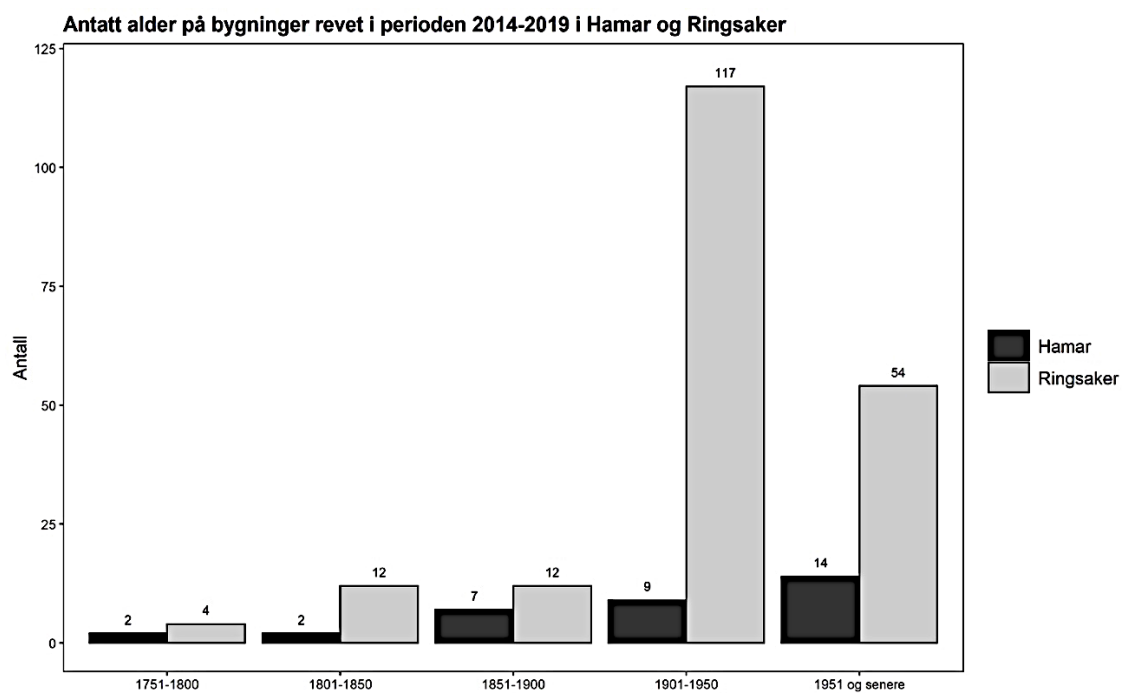
⁵⁵ Tabell i Vedlegg 2.

Alder

Graf 2: Alder på bygninger⁵⁶



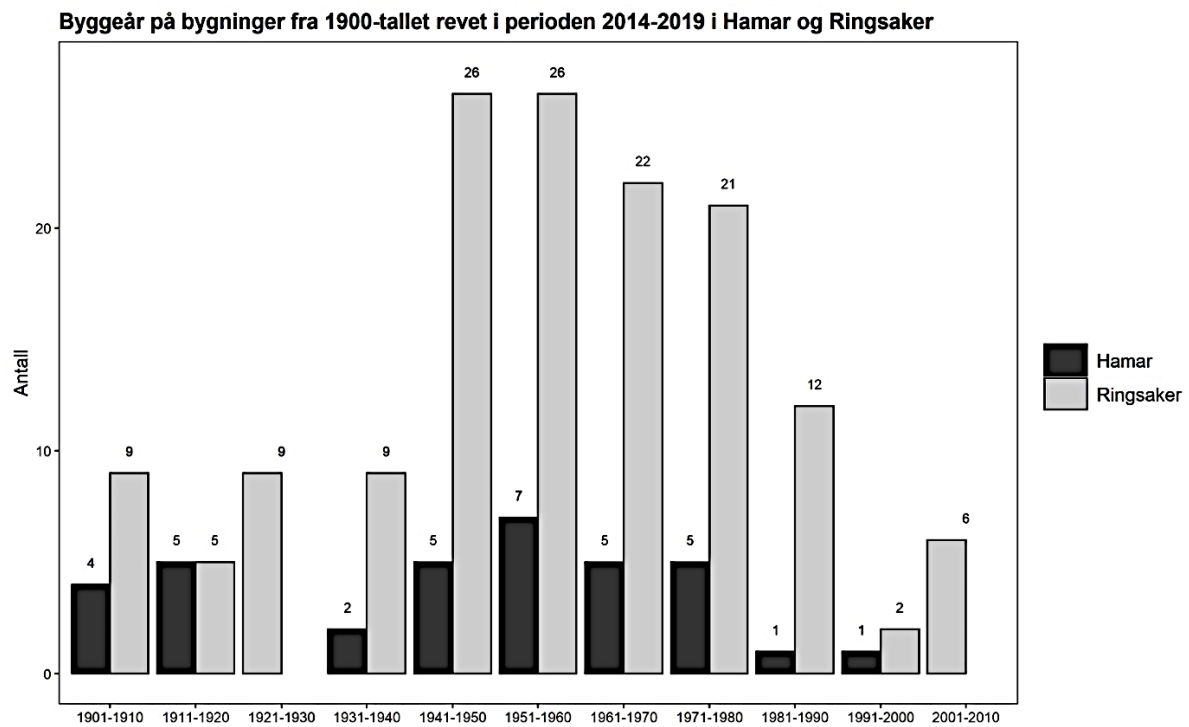
Graf 3: Antatt alder på bygninger⁵⁷



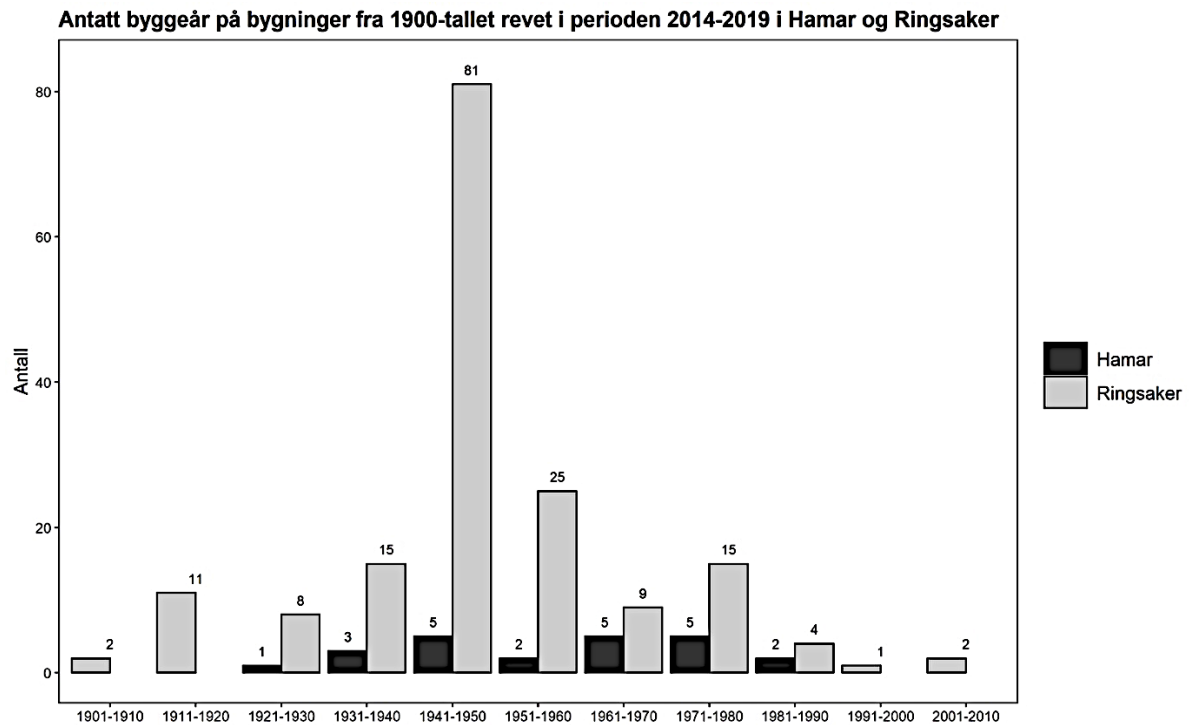
⁵⁶ Tabell i Vedlegg 3.

⁵⁷ Tabell i Vedlegg 4, sammenlagte resultater fra Graf 2 og 3 i Vedlegg 5.

Graf 4: Byggeår på bygninger⁵⁸



Graf 5: Antatt byggeår på bygninger⁵⁹



⁵⁸ Tabell i Vedlegg 6.

⁵⁹ Tabell i Vedlegg 7.

Som redegjort for i metodekapittelet, var det hensiktsmessig å skille mellom sikkert byggeår og antatt byggeår for å tydeliggjøre sikker og usikker kunnskap knyttet til byggeår. Jeg vil også understreke enda en gang at en del av hyttene registrert med byggeår 1950 kan gi utslag på grafene over antatt byggeår, og at disse derfor må leses kritisk. Ved å sammenlikne de to grafene over sikkert byggeår og antatt byggeår, ser man at det er en rimelig jevn fordeling mellom 1941–1950, 1951–1960, 1961–1970 og 1971–1980 i grafene med sikkert byggeår. Grafen som illustrerer antatt byggeår er derimot svært høy på perioden 1941–1950 – en konsekvens av at jeg har valgt å gi hytter med ukjent alder byggeår 1950. På tross av dette kommer det frem av statistikken, også dersom man velger å kun forholde seg til sikkert byggeår, at det i all hovedsak er bygninger fra midten av århundret og frem til 1980 som var mest utsatt for riving.

Selv om hovedvekten av bygninger som ble revet, ble bygget i etterkrigstiden, er det en del eksempler på bygninger fra både 1700- og 1800-tallet og tidlig 1900-tall som ble revet. I Hamar var 26 av bygningene som ble revet SEFRAK-registrert (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner). I Ringsaker var 33 bygninger SEFRAK-registrert. I Ringsaker var åtte av disse våningshus og sju landbruksbygninger. Jmfør kulturminneloven § 25 andre ledd har kommunen plikt til å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk oppført før 1850 til fylkeskommunen for uttalelse. I tillegg sender ofte kommunene inn saker vedrørende SEFRAK-registrerte bygninger. Dermed var det flere av sakene som ble sendt inn til fylkeskommunen for uttalelse før bygningene ble revet. Uavhengig av uttalelsen fra fylkeskommunen ble det gitt tillatelse til riving.

Rivesøknader som har fått avslag

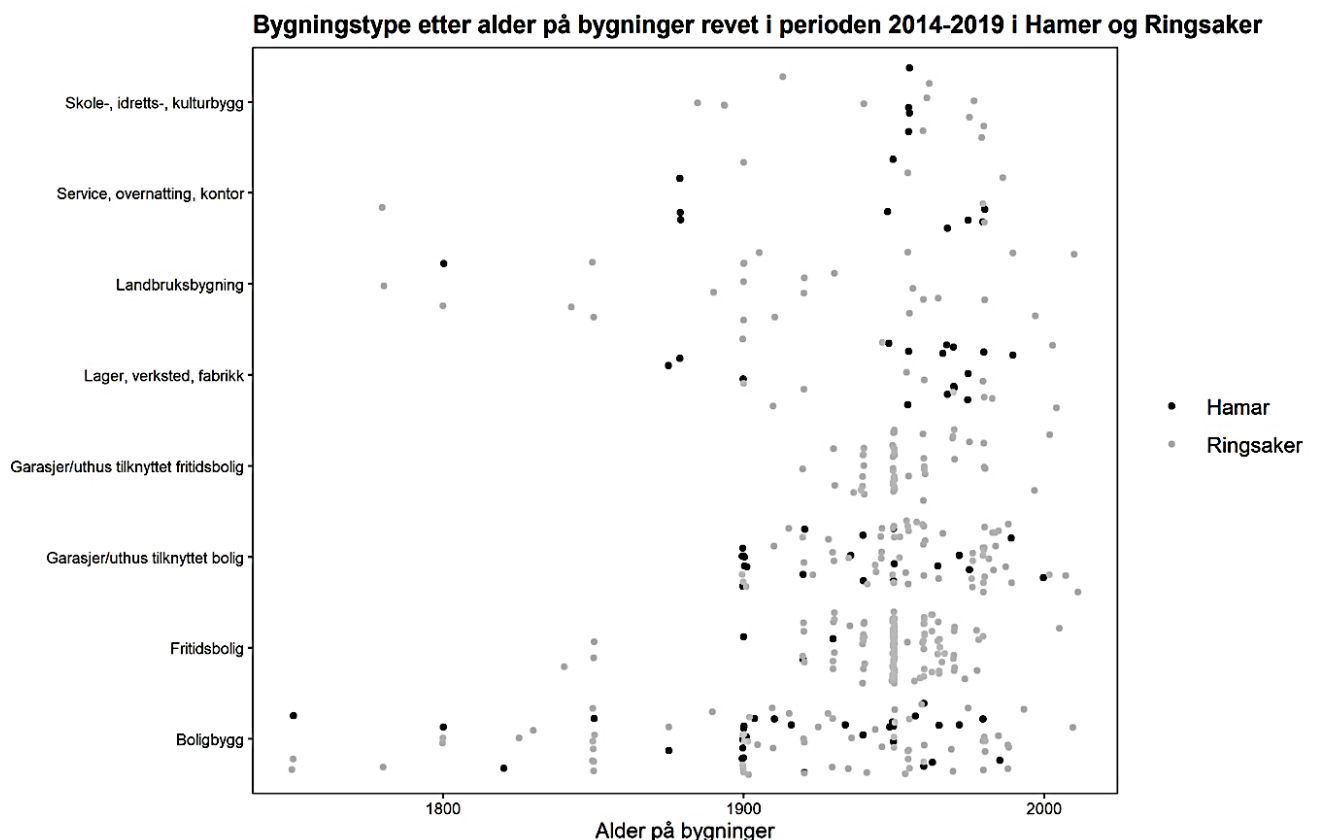
I Hamar var det fem omsøkte saker som fikk avslag i perioden 2014–2019. Fire av fem var søknader om å rive garasjer og erstatte dem med tilbygg eller nytt garasjebygg.⁶⁰ Felles for alle disse var at avslag ble gitt med begrunnelse i nytt tiltak, ikke for å unngå å rive. I én sak ble det gitt avslag på selve rivesøknaden. Det ble søkt om å rive en gammel pipe på en industribygning. Denne var i dårlig stand og sto i fare for å rase. Bygningen var regulert til bevaring og det ble derfor gitt avslag på søknaden om å få rive pipa.⁶¹ I Ringsaker var det

⁶⁰ Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/1522. Gnr./bnr.: 1/4580. Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/6281. Gnr./bnr. 1/422. Arkivsaksnummer Hamar kommune: 14/6734. Gnr./bnr: 1/2883. Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/4600. Gnr./bnr. 1/3035.

⁶¹ Arkivsaksnummer Hamar kommune: 18/6562. Gnr./bnr. 1/7019.

ingen som fikk avslag på rivesøknaden i perioden. I all hovedsak er dette fordi kommunen har få eller dårlige virkemidler i lovverket til å avslå søknader. Det er derimot noen eksempler på saker hvor tiltakshaver har trukket søknaden etter å ha blitt opplyst om at bygningen har antikvarisk verdi.⁶²

Graf 6: Bygningstype etter alder

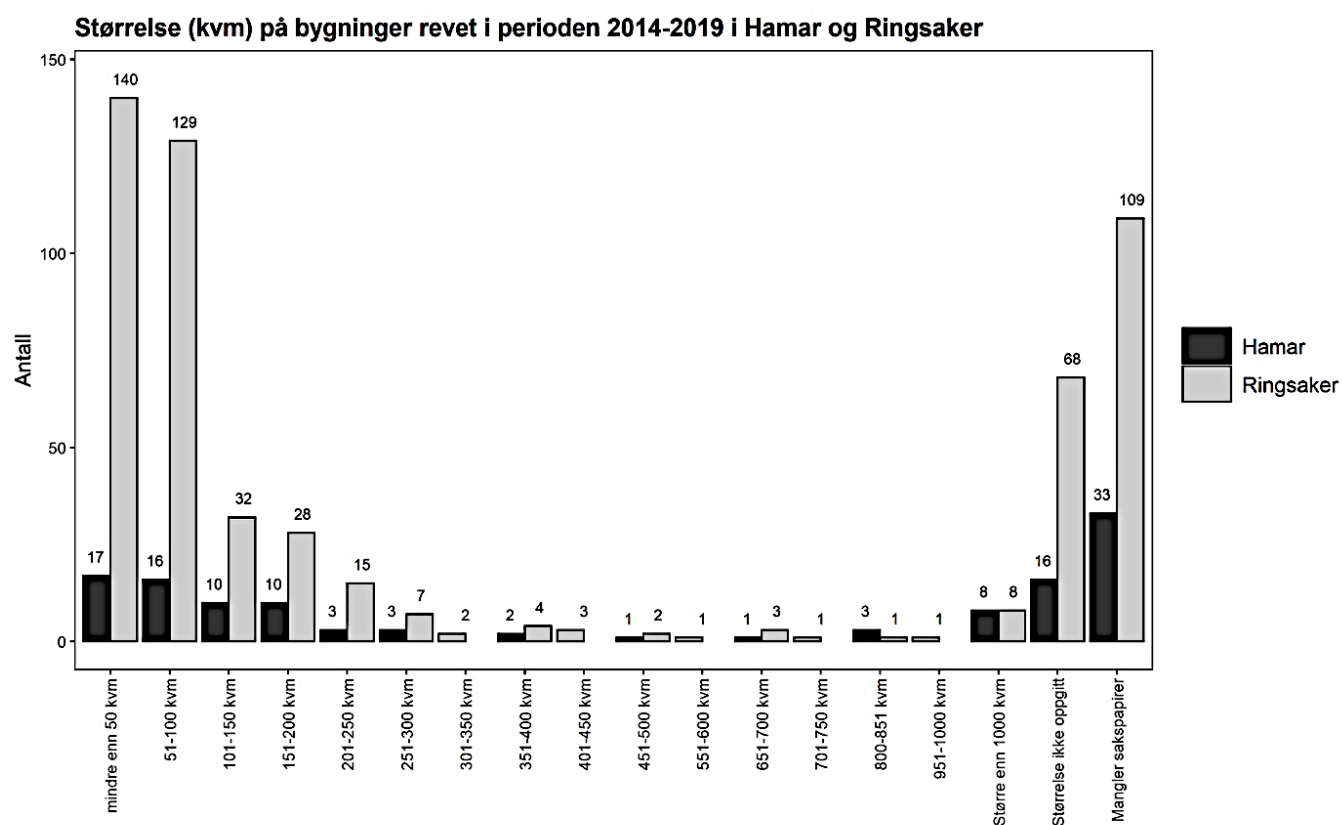


Graf 6 illustrerer byggeår i sammenheng med bygningstype. Hver prikk symboliserer en observasjon, altså en bygning som er revet. Hovedvekten av bygninger som ble revet hadde byggeår på midten av 1900-tallet, noe som også blir tydelig her. Samtidig kan man se noen andre tendenser. De eldste bygningene som ble revet var enten boligbygg eller landbruksbygninger. Når man nærmer seg byggeår 1900, ser man at flere garasjer og uthus tilknyttet bolig, lager, verksteder og fabrikk, service, overnatting og kontor og skolebygg ble revet. De aller nyeste bygningene som ble revet, var garasjer og uthus tilknyttet bolig, lager, verksted og fabrikk og landbruksbygninger.

Størrelse

⁶² Opplysninger gitt av Ringsaker kommune.

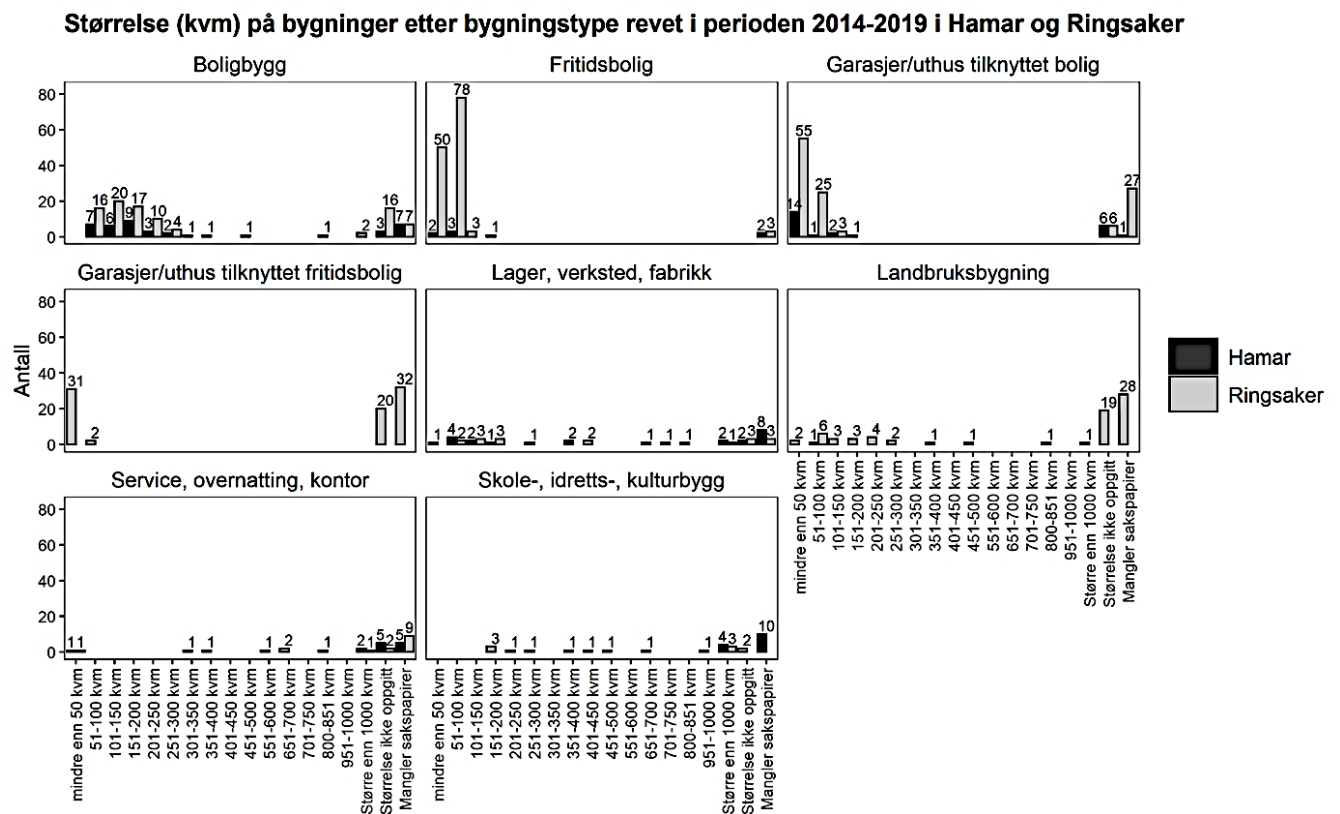
Graf 7 Størrelse i kvadratmeter på bygninger⁶³



For de bygningene som ikke har sakspapirer, var det vanskelig å oppgi størrelse. I tillegg var det noen bygninger hvor det ikke fantes opplysninger om størrelse i sakspapirene. Det var klart flest bygninger under 100 kvadratmeter som ble revet, særlig i Ringsaker. Dette stemmer godt med at det ble revet en stor mengde fritidsboliger, garasjer og uthus i denne kommunen. I Hamar var det en jevnere fordeling opp til 200 kvadratmeter.

⁶³ Tabell i Vedlegg 8.

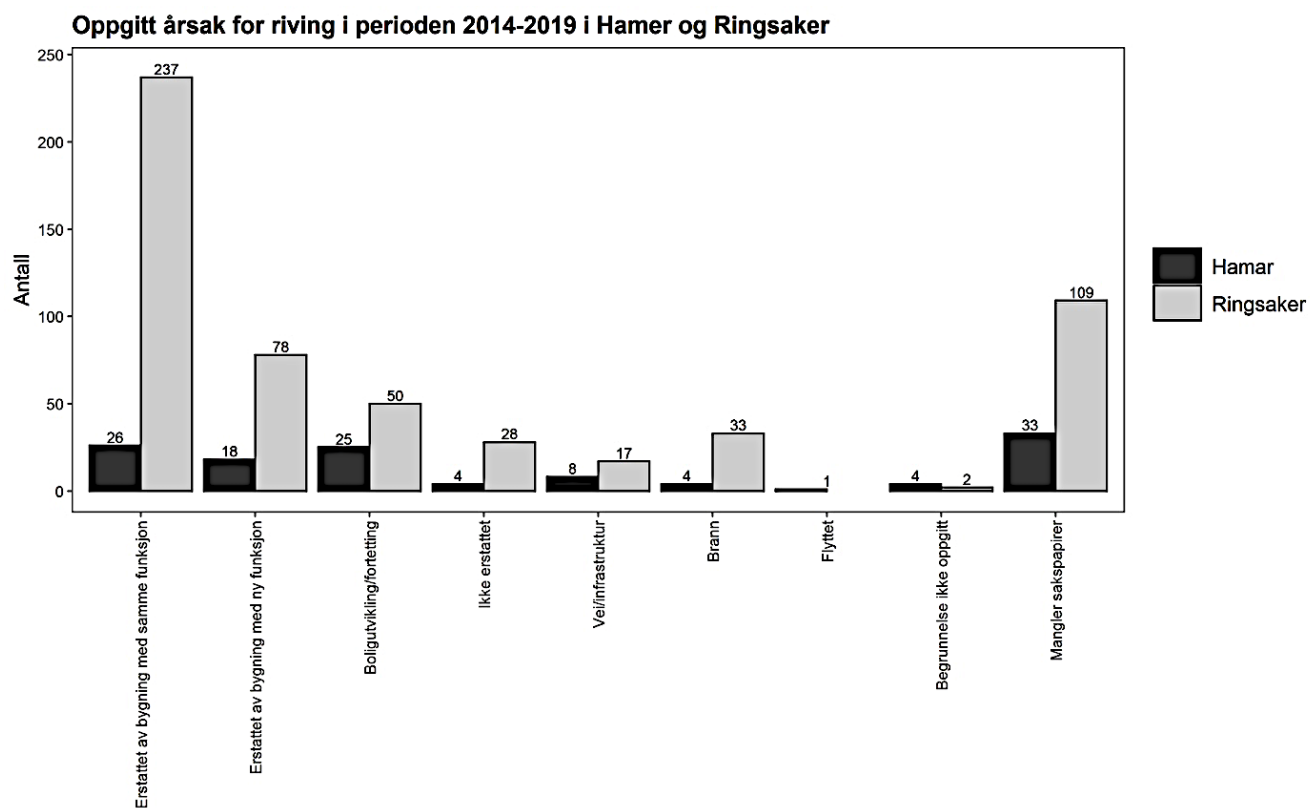
Graf 8 Størrelse i kvadratmeter etter bygningstype



Det er få enkeltbygg over 300 kvadratmeter, men av store bygg som ble revet, var enkeltkategorien Større enn 1000 kvm. størst. I denne kategorien er det flest skole-, idretts- og kulturbygg, lager, verksted og fabrikk og service, overnatting og kontor. Boligbygg lå jevnt fordelt mellom 50 og 200 kvadratmeter, med noen mellom 200 og 300 og enkeltbygg opp til 450, 850 og over 1000 kvadrat. Kategorien boligbygg rommer alle typer boligbygg, fra eneboliger til blokker, noe som kan forklare de store arealene i enkelte boligbygg. Dermed kan denne kategorien være noe misvisende. Selv om det er flest bygg på få kvadratmeter og færre av de større bygningene, er summen av antall kvadratmeter relativt stor. Ved å summere antall kvadratmeter som var registrert revet i de to kommunene ble resultatet 34768 kvadratmeter i Hamar og 56471 kvadratmeter i Ringsaker. Dette er uten de 49 sakene i Hamar og 177 sakene i Ringsaker hvor det enten ikke er oppgitt størrelse eller det ikke fantes sakspapirer. Med andre ord er tallet i realiteten høyere. Det ble revet færrest bygg i Hamar, men flere store bygninger.

Årsaker

Graf 9: Oppgitt årsak for riving⁶⁴



Kategoriene ble, som beskrevet i metodekapittelet, utvidet underveis i analysen av materialet.

Fordi jeg gikk inn i hver enkelt sak og hentet ut informasjon, fikk jeg også mulighet til å kartlegge årsakene til riving nokså nøyaktig. Det ble til slutt snakk om åtte kategorier:

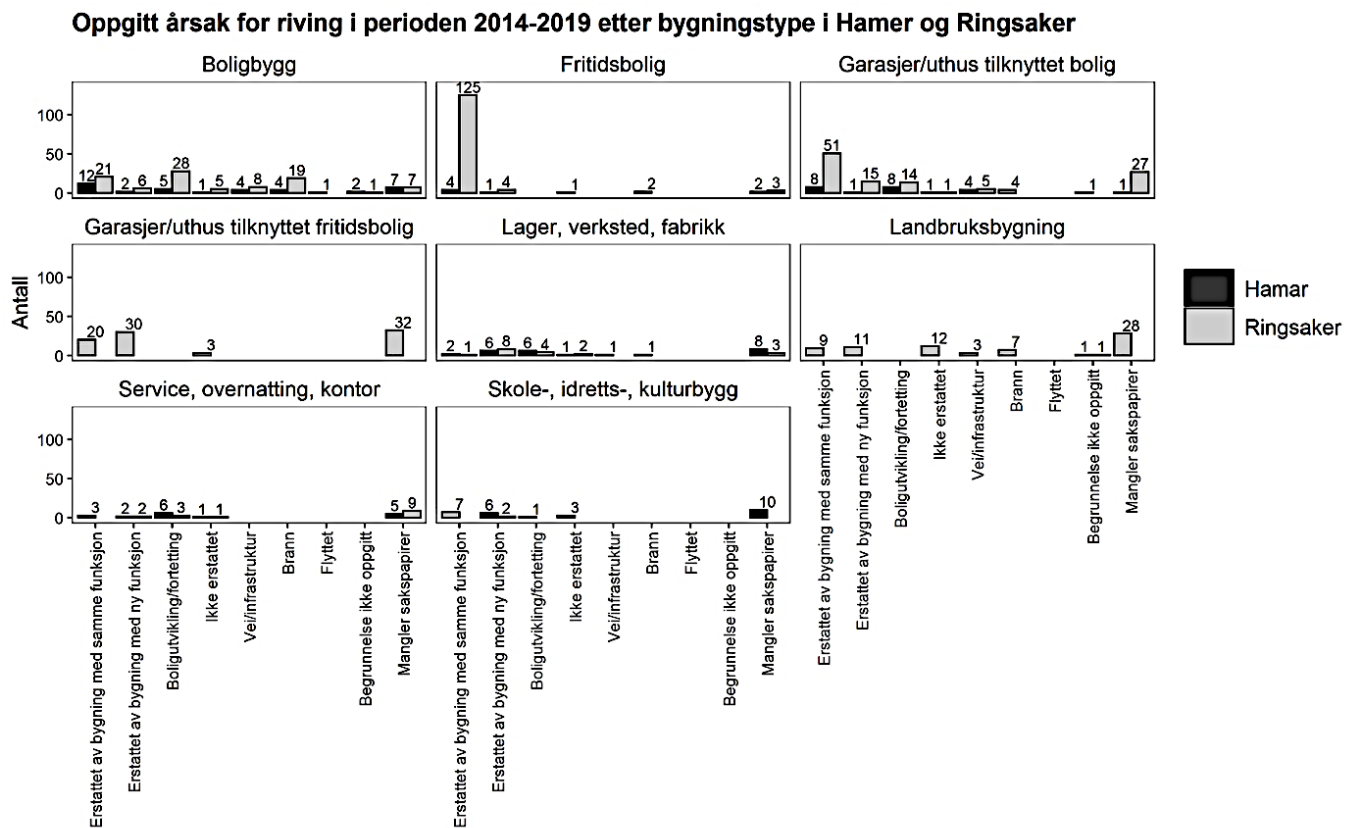
1. Erstattet av bygning med samme funksjon
2. Erstattet av bygning med ny funksjon
3. Boligutvikling
4. Ikke erstattet
5. Vei/infrastruktur
6. Brann
7. Flyttet
8. Begrunnelse ikke oppgitt.

I tillegg bærer også dette materialet preg av at det ikke fantes sakspapirer i en del saker.

⁶⁴ Tabell i Vedlegg 9.

De generelle resultatene viser at desidert flest bygninger ble erstattet av en ny bygning med samme funksjon som den som ble revet. Som nummer to ligger kategorien erstattet av bygning med ny funksjon. Deretter fulgte boligutvikling og fortetting. Denne kategorien rommer alle tilfeller hvor en bygning har blitt erstattet med mer enn en boenhet. Fjerde største årsak til at bygninger ble revet i perioden, var brann. Ringsaker hadde flere branner enn Hamar. Deretter fulgte kategorien med bygninger som hadde blitt revet, men ikke erstattet. Vei og infrastruktur var den tredje minste årsaken til at bygninger ble revet. Det var kun en bygning som ble oppgitt at skulle flyttes, mens det i til sammen seks saker ikke ble gitt noen begrunnelse for riving.

Graf 10: Oppgitt årsak for riving etter bygningstype⁶⁵



Som Graf 10 viser, er det en del variasjon i årsakene til at enkelte bygningstyper ble revet og man kan se noen hovedtendenser innenfor hver bygningskategori.

⁶⁵ Tabell i Vedlegg 10.

Boligbygg

Hamar: I Hamar er hovedårsaken til at boligbygg rives, at det skal bygges en ny bolig på samme tomt. Dette gjaldt for 12 av bolighusene som ble revet. Fem boligbygg ble revet til fordel for fortetting, fire som følge av vei og infrastruktur og fire som følge av brann. I sju av sakene manglet sakspapirer.

Ringsaker: Også i Ringsaker ble mange boliger revet til fordel for én ny bolig, hele 21 stykker. Likevel var det flere (28) som ble revet til fordel for boligutvikling eller fortetting, altså at en boenhet ble erstattet med flere. I tillegg var 19 boligbygg utsatt for brann og fem hus ble revet uten å bli erstattet av ny bygning. Også her manglet det sakspapirer i sju saker.

Fritidsboliger

Hamar: Det ble knapt nok revet fritidsboliger i Hamar i perioden, men av de sju som ble revet, ble fire av dem erstattet med ny fritidsbolig.

Ringsaker: I Ringsaker var omfanget av riving av fritidsboliger langt større. 125 av 135 ble revet til fordel for ny fritidsbolig. Dette må ses i sammenheng med riving av garasjer og uthus tilknyttet fritidsbolig. I Ringsaker ble 20 av disse revet til fordel for samme funksjon, mens 30 ble revet til fordel for ny funksjon. Den nye funksjonen var enten et tilbygg til eksisterende hytte eller at både hytte og uthus/anneks ble revet og en ny, større hytte ble bygget på tomte i stedet.

Tendenser garasjer/uthus tilknyttet bolig

Hamar: I Hamar ble åtte garasjer revet for å bygge ny garasje og åtte garasjer ble revet til fordel for fortetting. Fire garasjer ble revet i forbindelse med veiutbygging og infrastruktur.

Ringsaker: I Ringsaker ble 51 garasjer/uthus revet til fordel for ny bygning med samme funksjon. Samtidig kan dette virke noe misvisende. Et lite uthus er her i samme kategori som garasjer, men de fyller ikke samme behov. Dermed kan flere ha revet mindre uthus som aldri var bygget for biler til fordel for en ny garasje. 15 ble revet til fordel for ny funksjon og 14 til fordel for boligutvikling/fortetting. I 27 saker manglet det sakspapirer.

Lager, verksted, fabrikk

Det var ikke mange bygninger i denne kategorien som ble revet, men felles både i Hamar og Ringsaker var at de fleste ble revet enten til fordel for ny funksjon eller boligutvikling/fortetting. Dette kan tyde på at bygningene ligger på sentrale tomter i tilknytning til tettsteder, noe som gjør dem attraktive for eiendomsutviklere.

Landbruksbygninger

Hamar: Kun en landbruksbygning revet i perioden, årsak er ikke oppgitt da det mangler sakspapirer for denne bygningen.

Ringsaker: Ni landbruksbygninger ble revet til fordel for ny bygning med samme funksjon og elleve til fordel for ny funksjon. Ny funksjon var ofte fjøs til ammekyr eller andre mer spesialiserte funksjoner, men i all hovedsak dreide det seg om en ny funksjon innenfor landbruksdrift. Tolv ble revet uten å bli erstattet. Disse tendensene viser til endringer i landbruket: bygningene som blir revet, har mistet sin nytteverdi i dagens landbruk. De blir enten erstattet med en ny bygning som er tilpasset dagens behov, eller så blir de ikke erstattet i det hele tatt. I tillegg hadde sju gått med i brann og 28 rivesaker manglet sakspapirer.

Service, overnatting, kontor

Her er det snakk om relativt få bygninger. Det er ingen tydelige tendenser her, annet enn at et flertall av bygningene ble revet til fordel for boligutvikling/fortetting.

Skole-, idretts- og kulturbygg

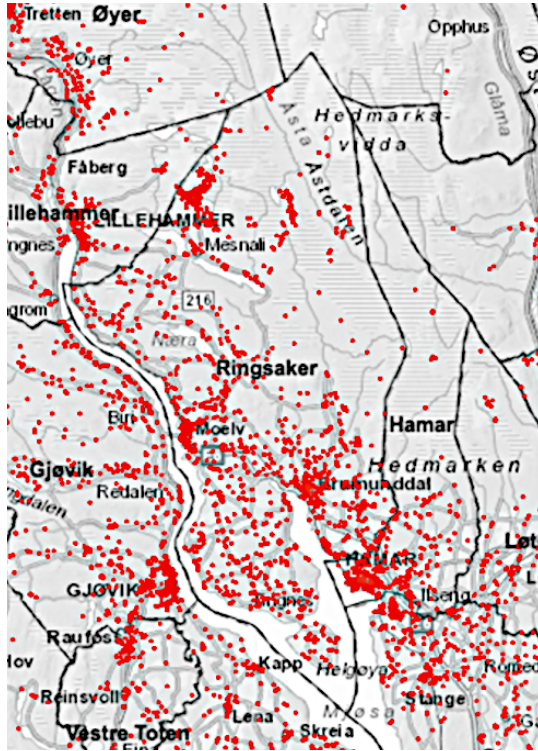
Hamar: I denne kategorien ble seks bygninger revet til fordel for bygning med ny funksjon. I ti saker fantes ikke sakspapirer, noe som gjorde det vanskelig å kartlegge årsakene for riving.

Ringsaker: Det ble revet sju skolebygg i perioden, og dette var gjerne for å utvide skolen i form av nye undervisningsbygg, svømmehall og lignende. Sju bygg ble revet og erstattet av bygning med samme funksjon, altså nytt skolebygg. I tillegg ble noen erstattet av bygning med ny funksjon. Tre bygninger innenfor denne kategorien ble revet uten å bli erstattet.

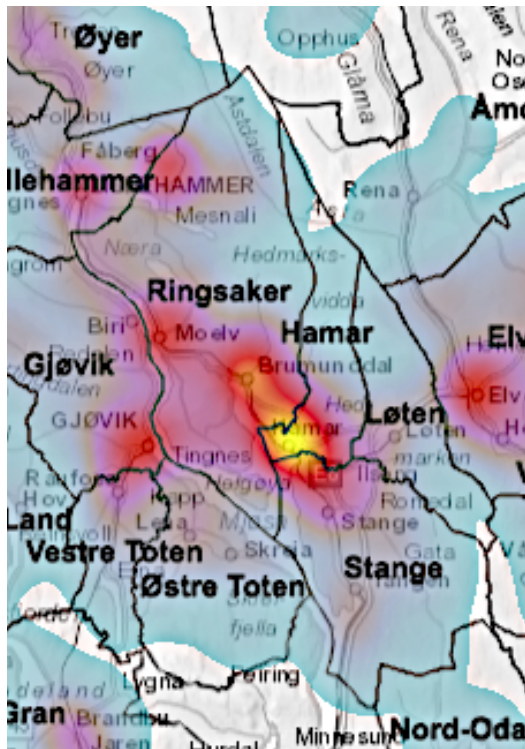
Geografi

Bygningene som ble revet i de to kommunene var i stor grad konsentrert rundt tettsteder:

Kart 1: Alle bygninger revet mellom 2014 og 2019.



Kart 2: Intensitetskart bygninger revet mellom 2014 og 2019.



I kart 1 tilsvarer en rød prikk en revet bygning, og det er tydelige samlinger rundt tettstedene Hamar, Brumunddal og Moelv, men også hytteområdet Sjusjøen øverst i kartet over Ringsaker. Dette kommer også tydelig frem i Kart 2, som illustrer intensiteten i rivingen. Blå indikerer lavest intensitet, lilla nest lavest, rødt nest høyest og gul indikerer høyest intensitet.⁶⁶

Oppsummering

Analysene viste at bolighus, fritidsboliger og garasje og uthus tilknyttet enten bolig eller fritidsbolig var de bygningskategoriene det ble revet flest av. I Ringsaker ble det også revet mange landbruksbygninger. Det ble revet flest små bygninger mellom 50 og 200 kvadratmeter og færre bygninger over 250 kvadratmeter. Generelt var det en overvekt av bygninger som ble bygget i etterkrigstiden som ble revet, og de eldste byggene som ble revet, var i all hovedsak boligbygg og landbruksbygninger. De nyeste bygningene som ble revet, var andre typer bygg enn boliger. Det ble revet omtrent like mange industri- og lagerbygg i begge kommuner, men prosentvis flere i Hamar i og med at det ble revet færre bygninger i den kommunen. I begge kommuner var konsentrasjonen av riving størst rundt kommunens tettsteder, inkludert hytteområdet Sjusjøen i Ringsaker.

⁶⁶ Kart hentet fra [arcgis.Kartlag «administrative grenser» + «alle bygninger revet 2014-2019» + «intensitetskart bygninger revet 14-19»](https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=341e01c3407a408a81d9db244f4d75ae). 14.05.2021.

6. Diskusjon

I dette delkapittelet vil jeg diskutere funnene fra den kvantitative analysen for å besvare første del av problemstillingen: *Hva karakteriserer bygningene som ble revet i Hamar og Ringsaker i perioden 2014-2019?* Det vil jeg gjøre ved å diskutere de fire første underspørsmålene som ble presentert i delkapittel 1.2.:

1. *Hva slags type bygninger ble revet i perioden?*
2. *Hva var størrelsen på bygningene som ble revet?*
3. *Hvordan er aldersfordelingen på bygningene som ble revet?*
4. *Hva var årsakene til at de ulike typene bygninger ble revet?*

Boligtyper og størrelse

Det var en stor andel bolighus og fritidsboliger med tilhørende uthus/garasje som ble revet, i tillegg til landbruksbygninger. Det ble også revet skolebygninger i begge kommuner, samt bygninger knyttet til industri og lager. De fleste bygningene var på mellom 50 og 200 kvadratmeter. Det ble revet flere store bygninger i Hamar enn i Ringsaker.

Aldersfordeling

Flertallet av bygningene som ble revet i perioden, ble bygget i tiårene etter andre verdenskrig. Graf 6 viser at de eldste byggene som ble revet var bolighus og landbruksbygninger. De yngste bygningene som ble revet, var uthus og garasjer og lager, verksteder og fabrikker. Forskningen til Huuhka og Lahdensivu på det finske datamaterialet viste at alder i seg selv ikke var utslagsgivende, men at alder heller var knyttet til type bygning. Dette kommer også til uttrykk i mine undersøkelser. I den finske studien ble bygninger bygget mellom 1940 og 1980 som regel revet til fordel for ny bygning, noe forfatterne tolket som et tegn på at bygningene var utdatert med tanke på dagens krav. Thomsen og van der Flier pekte på at alder ikke nødvendigvis var en avgjørende faktor for hvorvidt en bygning ble foreldet eller ikke. Noen eldre bygninger blir oppfattet som svært attraktive, mens andre kan bli revet relativt fort. De skilte mellom teknisk og funksjonell foreldelse, og det er stor mulighet for at grunnen til at bygninger fra etterkrigstiden blir revet, er at de oppleves lite funksjonelle. Den tekniske standen kan tilsi at bygningen potensielt kan stå mye lenger, men det hjelper ikke dersom den ikke klarer å leve opp til de kravene som stilles til den. Uthus og garasjer er en

kategori hvor det helt klart stilles andre krav til funksjon i dag. Biler har blitt gradvis større og mange husstander har flere bilder. I 1960 var det registrert rundt 225 000 personbiler i Norge, i 2020 var tallet over 2,8 millioner.⁶⁷ Denne økningen i både størrelse og antall har endret behovene for garasje i tilknytning til boligen. Både Hamar og Ringsaker var industrikommuner frem til 1990-tallet. Ringsaker har fortsatt relativt mye industri, men mindre enn tidligere. Man må også regne med at kravene som stilles til bygningene forandres og at det er behov for andre typer bygninger i industrien i dag. Hamar har beveget seg mot tjeneste- og servicenæringer og man kan anta at bygninger tilknyttet lager, verksteder og fabrikker har mistet mye av sin opprinnelige funksjon. Dette kan være forklaringer på at denne typen bygninger blir revet relativt kort tid etter at de ble bygget.

Årsaker

Det ble kartlagt åtte ulike årsaker til riving. Brann regner jeg som ulykke eller kriminalsak og jeg ser det derfor ikke som relevant å gå nærmere inn på denne årsakskategorien. Flytting gjaldt én bygning i Hamar og jeg betrakter dette derfor som et unntak. Vei og infrastruktur er en annen årsak til riving av bygninger. Det største prosjektet knyttet til vei og infrastruktur i Hamar og Ringsaker i den aktuelle perioden var utbyggingen av E6 til firefelts motorvei gjennom de to kommunene.⁶⁸ I slike situasjoner må samfunnets behov for veiutbygging og infrastruktur veies opp mot andre forhold, og i noen tilfeller medfører dette at bygninger må rives.

Geografi

Både Hamar og Ringsaker er vekstkommuner med henholdsvis 10,4 og 6,4 prosent befolkningsvekst i perioden 2009-2019. Gjennomsnittet i Innlandet ligger på 3,2 prosent vekst i samme periode. Forskningen til Thomsen og van der Flier viste at det i Nederland ble revet flest boliger i områder med presset boligmarked. Huuhka og Lahdensivu undersøkte hele bygningsmassen i Finland og fant tilsvarende resultater. Finland har vært preget av en kraftig sentralisering, noe som har ført til press i byene. Det ble revet mest i de områdene som opplevde befolkningsvekst og i de områdene hvor det ble bygget mest. Dette stemmer overens med mine funn fra Hamar og Ringsaker. Jeg kartla hvilke årsaker som lå til grunn for

⁶⁷ Statistisk Sentralbyrå, «Fakta og bil og transport».

⁶⁸ Nye Veier, «Fakta om E6 Kolomoen-Moelv».

riving og med unntak av brann, som regnes som ulykke, er alle årsakskategoriene bortsett fra én knyttet til byggeprosjekter. Kategorien «ikke erstattet» utgjorde fem prosent i Ringsaker og tre prosent i Hamar.

Ikke erstattet

Bygninger som ble revet uten å bli erstattet, var som sagt få. I Hamar var det snakk om fire bygninger og i Ringsaker 28. De to kategoriene som utmerket seg, var landbruksbygninger og boligbygg. Landbruket har gått gjennom store strukturelle endringer siden 1950, da urbaniseringen skjøt fart. På 1970-tallet var det et lite oppsving i landbruket etter at Stortinget i 1975 vedtok «opptrappingsvedtaket» som garanterte lønnsmessig likestilling mellom jordbruket og industrien. Rundt 1980 ble det innført innstramminger i landbrukspolitikken og overføringen til landbruket ble redusert samtidig med et ønske om at maten skulle bli billigere. På 2000-tallet hadde rasjonaliseringen ført til mer stordrift, færre driftsenheter og flere fellesfjøs.⁶⁹

Selv om Ringsaker fortsatt er en storkommune når det kommer til landbruk, har disse endringene i drift og produksjon hatt konsekvenser for bygningsmassen. En mer rasjonalisert drift har ført til at mange eldre landbruksbygninger ikke lenger har noen funksjon og dermed rives. I de tilfellene hvor bygningene som rives ikke blir erstattet med en annen, mer funksjonell landbruksbygning, kan en anta at de som bor på gården har arbeid som ikke knytter seg til landbruk. Det ble også revet noen bolighus i Ringsaker som ikke ble erstattet. Tidligere var det ofte vanlig med flere boliger på et gårdstun, et våningshus og en kårbolig.⁷⁰ Det er logisk å anta at en del av de bolighusene som ble revet og ikke erstattet, er denne typen hus, som i mange tilfeller har mistet sin funksjon og blir stående tomme. Strukturendringene i landbruket kom også til uttrykk ved at eldre landbruksbygninger ble revet til fordel for bygninger med ny funksjon på gården. Det ble eksempelvis revet flere små og enkle bygninger som enten ikke hadde vært i bruk eller som fungerte som lager, til fordel for nye, store fjøs med spesialiserte funksjoner. Dette kan være et uttrykk for effektivisert landbruk med behov for en tilrettelagt arbeidsplass for bonden.

⁶⁹ Stugu, *Norsk historie etter 1905*, 264-265.

⁷⁰ Christensen, *Den norske byggeskikken*, 291.

Boligutvikling og fortetting

Både Hamar og Ringsaker er vekstkommuner, og som både Thomsen og van der Flier og Huuhka og Lahdensivu kom frem til, ble det revet mye i de tettest befolkede områdene med mye byggeaktivitet. I forbindelse med fortetting ble det revet 25 bygninger i Hamar og 50 i Ringsaker. Fortetting og boligbygging er et uttalt mål i begge kommuner. I kommuneplanen for Hamar i perioden 2010-2022 ble det anslått et behov for 150-200 nye boliger årlig som følge av befolkningsvekst. Dette ønsket Hamar kommune å bidra til gjennom å sørge for planavklarte områder for utbygging. Det ble vist til konkrete områder som var klare for utbygging i perioden.⁷¹

Det ble revet mest bygninger knyttet til lager, verksted og fabrikk og service, overnatting og kontor til fordel for utbygging i Hamar. Dette kan tyde på at man i Hamar har tatt noen bevisste valg rundt områder som skal fortettes og hvor bygninger som har mistet en del av sin opprinnelige funksjon, erstattes. Ringsaker hadde også mål om at det skulle bygges boliger. Ringsaker har mer spredt bebyggelse enn Hamar, men opplevde vekst i tettstedene. I *Kommuneplan for 2006-2013 (2018)* var målene for bygging og fortetting noe vagere enn i Hamar. Det sto eksempelvis at det skulle utarbeides «kriterier for lokalisering av nye boligområder og spredt bebyggelse» og «sikre helhetlig planlegging av større utbyggingsområder». De hadde også et mål om å ha en god dialog med private utbyggere.⁷² I Ringsaker ble 28 bolighus og 14 garasjer revet til fordel for utbygging og fortetting. Det utgjorde til sammen 42 av 50 bygninger som ble revet i utbyggingsprosjekter. Dette kan være en konsekvens av at mye utbygging foregår gjennom oppkjøp av boliger med store tomter som rives og erstattes av flere boenheter og at boligutviklingen er mer preget av private utbyggers initiativ.

Erstattet av bygning med samme funksjon

Den største enkeltårsaken til at bygninger ble revet i Hamar og Ringsaker, var at de ble erstattet av en bygning med samme funksjon. Det ble revet flest bolighus og garasjer/uthus tilknyttet bolighus og fritidsboliger. I Hamar ble flest boliger revet til fordel for ny bolig, i Ringsaker var dette den nest største årsaken etter fortetting og utbygging. Det ble kun revet sju fritidsboliger i Hamar, fire av dem til fordel for ny fritidsbolig. I Ringsaker ble det revet

⁷¹ Hamar kommune, *Kommuneplan for Hamar 2010-2022*, 11-14.

⁷² Ringsaker kommune, *Kommuneplan for Ringsaker 2006-2013 (2018)*, 6-9.

135 fritidsboliger, 125 av dem til fordel for ny fritidsbolig. Med andre ord er det en stor andel bygninger som blir revet som følge av private ønsker på egen eiendom. Dette er også noe plan- og bygningsloven legger til rette for gjennom byggeretten. Kommunen har likevel mulighet til å gi avslag dersom de har nektelsesgrunnlag.⁷³ Samtidig står eiendomsretten sterkt i Norge, og det er begrenset hva man har anledning til å gjøre innenfor de juridiske rammene den setter. Private eiere har relativt stor frihet til å gjøre det de ønsker på sin eiendom, og mye av rivingen i Hamar og Ringsaker er konsekvenser av slike private valg. Dermed er det relevant å undersøke hva som kan være motivasjonen for at private hus blir revet og erstattet med samme type bygning.

⁷³ Se delkapittel 2.2. Plan- og bygningsloven.

7. Kvalitativ analyse

7.1. Diskusjonsforum

Jeg valgte ut fem representative tråder fra forumene som jeg undersøkte. I disse eksemplene kunne jeg identifisere tre ulike eiergrupper blant dem som startet diskusjonstrådene (trådstarter):

1. Allerede eier av en tomt med bolig.
2. Har eller skal arve.
3. Kjøpere.

Byggeår på bygningene som blir diskutert varierer fra ca. 1920 til 1976.

Forumtråd 1: Kjøpe for å rive

Felles for alle trådene er at det første innlegget starter med en redegjørelse av situasjonen til trådstarter og ender med et åpent spørsmål til deltakerne i forumet. En forumtråd starter med et spørsmål som indikerer at trådstarter ikke ser noen særlig verdi i huset som står på tomten vedkommende skal kjøpe:

«Vi har funnet drømmetomta men det finnes allerede et hus der. Huset er fra 1929 og i virkelig dårlig stand. Er det bedre å rive alt og starte fra bunnen av? Eller bedre å fjerne alt innvendig men beholde skallet? Noen som har erfaringer med dette?»⁷⁴

Den første setningen sier en del om trådstarters opplevelse av huset. De har funnet «drømmetomta», men dessverre er den allerede bebygd. Dette var også noe Thomsen og van der Flier fant tendenser til i Nederland.⁷⁵ Det virker ikke som et alternativ for trådstarter å forholde seg til huset som står der, da alternativene er å enten rive hele huset, eller fjerne alt på innsiden. Huset blir beskrevet som i dårlig stand, noe som selvfølgelig kan være tilfellet. Likevel er det ofte slik at mye kan gjøres med eldre hus selv om det umiddelbart ser dårlig ut.

Trådstarter får flere svar som heller i retning av å rive:

⁷⁴ Trådstarter, «Rive gammelt hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

⁷⁵ Thomsen og van der Flier, «Replacement or reuse?», 8.

«Med mindre det av affeksjonsverdi, estetiske eller verneverdige årsaker er grunn til å beholde det vil det i de aller fleste tilfeller lønne seg å rive.»⁷⁶

Dette svaret viser at det kun er enkelte bygninger som er verdt å ta vare på eller som kan tillegges verneverdier. Affeksjonsverdi trekkes frem som en verdi for eieren. Estetisk verdi og verneverdi fremheves også som grunner til å la være å rive. Deretter påpeker vedkommende at det i de fleste tilfeller vil lønne seg – her peker han eller hun på at det er økonomiske årsaker til å rive og bygge nytt.

«Rive og bygge - vi gjorde det og har ikke angret et sekund. Hos oss sto det et hus fra før krigen som var i dårlig stand, og planløsningen var elendig.

Tar litt tid med kommunen, men det er det verdt - og når de føret setter i gang og rive/bygge går det fort. Tror Bærum kommune ligner på Oslo ift. å finne småsaker som de gjør til store problemer, så anbefaler å unngå mest mulig dispensasjoner i prosjektet ...»⁷⁷

«Riv er mitt tips også, men ...

Hvis det eksisterende huset bryter med reguleringsplan, for eksempel høyere BYA eller nærmere nabo etc. etc., så er det mye enklere å få disp. på rehabilitering / påbygg enn for nybygg.»⁷⁸

De to siste svarene fremhever riving og nybygg som det beste alternativet, men at man må være oppmerksom på at kommunen, eller byråkratiet, kan stikke kjepper i hjulene for nybygget. Derfor er det viktig å undersøke hvilke regler som gjelder for eiendommen før man tar et endelig valg. Det er med andre ord ikke bygningen i seg selv som blir avgjørende, men heller hvor vanskelig kommunen gjør det å bygge et nytt hus.

Forumtråd 2: Arvet hus fra 1976

En annen trådstarter har arvet et hus fra 1976 som «trenger nesten totalreovering». Videre skriver trådstarter at de vil tro det lønner seg å finne et kataloghus i stedet og stiller praktiske spørsmål om hvor lang tid det tar å rive, skaffe rivingstillatelse og hvor mye man må anta at det vil koste.⁷⁹ Svarene tyder på ulike oppfatninger av hva som er riktig å gjøre:

⁷⁶ HanFar, «Rive gammelt hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021. <https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

⁷⁷ Peacock, Rive gammelt hus og bygge nytt? «Rive gammelt hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021. <https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

⁷⁸ oddbjoh, Rive gammelt hus og bygge nytt? «Rive gammelt hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021. <https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

⁷⁹ Trådstarter, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

«(...) og en jeg nylig snakket med som kjøper og selger tomter (og hus som rives). Hans ord var «riving er sterkt undervurdert» (da med tanke på at det var en god ide).»⁸⁰

«Hvis jeg hadde arvet en tomt eller kjøpt den for 400.000 (restgjeld) hadde jeg revet det gamle vrælet og satt opp nytt enn å flikke og flekke på gammalt drit med så romslig budsjett ...»⁸¹

«Å sette opp et Alvsbyhus til 2 mill. er vesentlig bedre enn å flikke på et hus som aldri blir bra. Totalrenovere koster skjorta. Ofte mye mer enn nytt.»⁸²

«Jeg har totalrenovert to hus. Mitt råd er, riv røkle og bygg nytt.»⁸³

«Familien min arvet et hus fra 60-70-tallet etter min bestefar. De vurderte frem og tilbake og landet på å rive. Nå står det et flott nytt hus på tomten. En nabo som kjøpte et tilsvarende hus kom på besøk for en stund siden. De bor fortsatt i det som kan kalles et oppussingsprosjekt og har brukt nesten like mye som familien min ... De var veldig overrasket/forbannet over hvor «billig» det var med nytt hus ...»⁸⁴

Gjennom alle disse fem sitatene kommer det frem at det både er undervurdert, rimelig og lettvint å rive og bygge nytt fremfor å pusse opp og renovere. En av dem som svarer har selv erfaring med å totalrenovere, og anbefalte det ikke til trådstarter. Det kommer tydelig frem gjennom språkbruken at flere deler oppfatningen av at gamle hus er bryssomme og uforholdsmessig dyre. I det siste eksempelet bruker vedkommende som svarer en personlig historie for å underbygge argumentet om hvor billig og bra et nytt hus vil være i forhold til å renovere.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

⁸⁰ Børhaug, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

⁸¹ Amatør, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

⁸² Børhaug, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

⁸³ Torango, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

⁸⁴ Fredsjo, «Rive hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

Forumtråd 3: Bolighus fra førkrigstiden

En tredje trådstarter har et eldre hus fra 1930-/1940-tallet. Huset trenger totalrenovering i nærmeste fremtid, alternativet er å rive og bygge nytt. Det er ikke et alternativ for dem å selge, da de trives på tomten, i tillegg har trådstarter et sentimentalt forholdt til huset og vil helst ikke rive dersom det er mulig å unngå. Trådstarter antar at det vil koste 3-4 millioner å rive og bygge nytt, og at dette dermed er det dyreste alternativet. Derfor lurer trådstarter på om det er noen som har totalrenovert selv og har noe anslag på hvor mye det vil koste.⁸⁵

Svarene på dette spørsmålet er mer variert enn i de to forrige eksemplene. Det er godt mulig at dette er på grunn av formuleringen av selve spørsmålet, hvor trådstarter selv skriver at de gjerne helst vil unngå å rive huset dersom det er mulig. Noen velger å svare på en formanende måte om hva som er det beste valget eller hva trådstarter bør gjøre, fremfor å svare på spørsmålet.

«Et så gammelt hus kan virkelig bli en uendelig jobb som aldri blir ferdig. Det er først etter flere tiår man kan dra en konklusjon. Det kan dukke opp ubehagelige overraskelser når som helst. Og det vil aldri bli så bra byggeteknisk som et nybygg uansett.

Jeg ville bygd nytt. Basert på erfaringer fra bekjente som har fått livskraften sugd ut av seg pga. uendelig oppussing av gamle hus.»⁸⁶

«Vi totalrenovert og bygget på et hus fra 50-tallet. Nytt tak, etterisolerte og ny kledning, nye vinduer, nytt røropplegg, nytt el-anlegg og flytting av vegger. Da vi var ferdig var det uansett ikke perfekt, fordi den opprinnelige planløsningen ikke lot seg endre slik vi ønsket. Og det ble aldri perfekt, selv om vi la inn betydelig innsats. Så på tross av ekstrem egeninnsats og store investeringer, så solgte vi og bygget nytt. Vi angret veldig på at vi ikke rev huset i stedet, og bygget nytt på tomten vi hadde, for tomten var veldig fin. Men nytt hus, med en planløsning som er skreddersydd for oss er helt himmelsk.»⁸⁷

«Å bo i et gammelt hus er en livsstil, du må enten være veldig handy, eller ha masse penger. Det er alltid et eller annet som må fikses, og siden det er gammelt så må du regne med noen overraskelser underveis. I tillegg er alt gjerne skeivt og skakt, og alt tar mye lengre tid enn antatt fordi så mye må spesialtilpasses. Kjempegøy hvis du liker det, helt for jævlig hvis du ikke liker det.

⁸⁵ Trådstarter, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

⁸⁶ AnonymBruker, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

⁸⁷ AnonymBruker, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

Ut fra det du sier dere må gjøre så tror jeg at jeg hadde revet og bygd nytt. Når det blir så omfattende er det nesten like greit å begynne fra bunn, for å jobbe med gamle hus krever en del ...»⁸⁸

I stedet for å gi trådstarter svar på spørsmålet, som egentlig handler om hva en totalrenovering vil koste, kan det virke som flere i forumet er mer interessert i å overbevise om at det er bedre å rive og bygge nytt, uavhengig av prisen. En ga uttrykk for at gamle hus var for folk som enten hadde mye penger eller hadde evner og mulighet til å gjøre mye av arbeidet selv. Andre peker på at det krever mye å pusse opp en eldre bolig, både gjennom fysisk arbeid og mental belastning.

Andre svar velger i større grad å forholde seg til det trådstarter spør om og forsøker å gi konstruktive tilbakemeldinger som veier de to alternativene mot hverandre.

«Kjapp googling sier at pris for nybygg er ca. 28 000 kroner per kvadratmeter, mens gjennomsnittspris for totalrenovering er ca. 12 000 per kvadratmeter (som kan gå opp til 25 000 per m² hvis det er meget kompleks renovering og meget eksklusive materialer).

Det må regnes på i hvert enkelt tilfelle, men for de aller fleste vil det altså lønne seg å totalrenovere. Ulempene er selvsagt at du sitter med et eldre hus; du får ikke gjort hva som helst med planløsningen, og du sitter kanskje på «tomme kvadratmeter», der du kunne bygget færre kvadratmeter nytt.»⁸⁹

«Du bør få inn for eksempel mesterbygg til å gå gjennom de to alternativene med deg. SINTEF sier i utgangspunktet at det er billigere å renovere enn å bygge nytt. Husk også at det dere eventuelt har i lån nå blir tomteprisen og at lånekostnadene på et byggelån er noe helt annet enn et boliglån. River du huset, har ikke banken noe sikkerhet.»⁹⁰

Disse svarene gir ikke uttrykk for et så prinsippfast syn på saken som de forrige. Det er mer fokus på hva som er best i den aktuelle situasjonen. Også her påpekes «ulempene» ved å ha et eldre hus, men svaret er mer nyansert enn flere tidligere eksempler. Det virker som om vedkommende prøver å gi trådstarter et svar som belyser begge sider av saken, men uten noen formaninger om hva som er best.

I tillegg kom det ett svar i tråden som pekte på fordelene ved å beholde det gamle huset.

⁸⁸ Ginny, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

⁸⁹ Ullvott, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

⁹⁰ AnonymBruker, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

«Jeg hadde lett renoverert et gammelt hus. Spesielt hvis det er et spesielt hus hvor jeg kan ta vare på mye originalt. Men nå elsker jeg interiør og arkitektur, jeg har ikke barn, og selv om jeg hadde satt bort jobben ville jeg vært prosjektleder og hatt en finger med i spillet på absolutt alt. Jeg vil tro at det koster mye mer å rive og bygge nytt. Men hvor mye er vanskelig å vite. Har dere sjekket om dere i det hele tatt får lov til å rive huset?»⁹¹

Her blir det i større grad pekt på kvalitetene ved eldre hus, særlig der hvor det fortsatt finnes mye originalt. Det blir også poengtert at det sannsynligvis er billigere å renovere enn å rive. Samtidig skriver vedkommende «men nå elsker jeg interiør og arkitektur», noen som kan tolkes i retning av at dette er en forutsetning, eller i det minste en fordel, dersom man skal renovere et eldre hus. Dermed bekrefter delvis dette svaret de fordommene som finnes om at gamle hus er for de litt spesielt interesserte.

Forumtråd 4: Barndomshjem fra 1920

I neste diskusjonsinnlegg har trådstarter kjøpt barndomshjemmet fra rundt 1920, hvor hun aldri egentlig har falt til ro. Hun skriver at:

«Jeg vokste opp her og trivdes sånn passe, men alltid vært endel husredd da huset har en gammel kjeller, store vinduer og mange rom med dører, altså på ingen måte åpent og oversiktlig. Det er forskjellige gulvhøyder og dørstokker over hele huset, utrolig upraktisk og irriterende. Vi har pusset opp badene selv, men det er fortsatt MASSE å gjøre for å få huset i stand slik vi vil ha det. I tillegg er det stadige lekkasjer ved det ene taket (må legge nytt tak etterhvert), og det kommer vann opp av kjellergulvet når vi dusjer/bader.»⁹²

Jeg tolker dette som et uttrykk for at trådstarter ikke egentlig trives i huset. I tillegg til at hun mislikte det som barn, har huset upraktiske løsninger, forskjellige gulvhøyder og dørstokker som irriterer henne og ikke stemmer overens med det moderne hjemmet hun egentlig ønsker seg. Å skulle bruke penger på å sette i stand et eldre hus som hun ikke egentlig liker, virker sannsynligvis lite fristende. Også her kommer ulike verdiantagelser til uttrykk i svarene. Et svar støtter trådstarter i at det beste alternativet vil være å rive:

⁹¹ AnonymBruker: «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

⁹² Trådstarter, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

«Vi arvet et hus etter besteforeldrene til mannen min. Pusset opp absolutt alt og gjorde mest mulig selv. Det var dyrt og tidkrevende og da vi var ferdige var huset på ingen måte drømmehuset likevel. Rominndelingen passet ikke meg og vegger kunne ikke flyttes. Det ble altfor mye trappeløping da huset hadde vaskerom i kjelleren. Der var det også bad, men ingen gadd og gå dit for å gjøre seg i stand, så vi sto i kø for badet i 2. etasje. Så vi solgte og kjøpte tomt og bygget selv. Vi angrer begge for at vi pusset opp i stedet for å rive. Tomten var kjempefin og det hadde vært koselig å bo der besteforeldrene bodde. Vi er kjempefornøyd med huset vi har i dag, så hvis det kunne vært bygget på den tomten hadde det vært perfekt!»⁹³

Her kommer det tydelig frem at vedkommende som svarer deler oppfatningen av at eldre hus har mange upraktiske løsninger og ikke fyller de kravene som følger med en moderne livsstil. Det å pusse opp hus er både tidkrevende og dyrt, og resultatet blir aldri et moderne hus. Uansett hvor mye som pusses opp, vil alltid det ene badet ligge i kjelleren og veggene være på feil sted.

Et annet innspill deler trådstarters opplevelse av ulempene med å bo i et gammelt hus, men har valgt en tilnærming som er mindre drastisk, nemlig å selge fremfor å rive.

«Jeg ville solgt og kjøpe nytt. Har selv nettopp flyttet fra et hus det jeg aldri falt til ro, der jeg ommøblerte (enten på ekte eller i hodet) hele tiden. Men huset kunne ikke bli bedre, konstruksjonen var som den var, den var bare minimale ting jeg kunne gjøre noe med. Det skulle bygges nye hus i området, og vi kjøpte et av dem. Fy søren, så fornøyd jeg er med å ha flyttet!! Her er alt logisk plassert i forhold til hverandre. Vi har akkurat den plassen vi trenger, ingen unødvendige rom som opptar rot. Likt gulv i alle rom.»⁹⁴

Dette svaret bekrefter på mange måter trådstarters opplevelse av å bo i et eldre hus, men sier også at «konstruksjonen var som den var». I stedet for å rive hele huset og bygge nytt, falt valget på å flytte. Dermed fikk vedkommende det huset han eller hun ønsket seg, og noen andre kunne kjøpe deres gamle hus.

I denne tråden er det også tre svar som fremhever verdien i eldre hus:

⁹³ AnonymBruker, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

⁹⁴ AnonymBruker, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

«Gamle hus har sjel og bør bevares og passes på, ikke rives.»⁹⁵

«Synes det er utrolig trist når vakre, gamle hus med sjel rives.»⁹⁶

«Jeg synes ikke det er noe problem å bo i et gammelt hus som en moderne familie. Du uttaler deg som om alle gamle hus har dårlig planløsning og små bad og kjøkken, men det stemmer ikke. Selv elsker jeg de store vinduene, de gamle dørene, tregulvene osv.»⁹⁷

Gamle hus har sjel, de har kvaliteter som nye boliger ikke har og de er vakre. De bør bevares for ettertiden og vedkommende som svarer blir trist når gamle hus blir revet.

Forumtråd 5: Bolighus fra 1950-tallet

Siste forumtråd handler om en familie som bor i et hus fra 50-tallet. Det er farfaren til trådstarter som eier huset, og han bor i den ene av to etasjer. Trådstarter skal på sikt arve huset, og er i tvil om hva som er den beste løsningen. Valget står mellom betydelig oppgradering, inkludert å heve taket for å få mer plass, og å rive og bygge nytt. Trådstarter lurte på hvem man tar kontakt med for å få en vurdering på hva som lønner seg og om noen har en idé om hva de ulike alternativene kan koste. Også her er det mange svar som peker på fordelene ved å rive. Likevel er det flere her som diskuterer hva som egentlig er det mest økonomiske alternativet og diskuterer frem og tilbake hva som er fordelene ved de to ulike alternativene:

«Om dere må totalrenovere bygget i dag, inkl. takløft, og i tillegg må bygge på, så sier magesfølelsen at det er rimeligere å bygge nytt. Det krever imidlertid at man kan finansiere den løsningen.

Fordelen ved renovering og påbygg er at det kan gjøres over lengre tid og at man kan fordele kostnadene over en lengre periode. Men denne løsningen blir også kostbar, særlig om dere ikke kan gjøre ting selv.

Også kan dere vurdere om ALT må gjøres slik du sier. Takløft er jo dyrt ift hvor mange ekstra kvadratmeter dere får. Og må rørene skiftes i hele huset? Utskiftning av rør er dyrt og gir i praksis ikke en bedre hverdag for dere som familie.»⁹⁸

⁹⁵ Gjest Regn, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

⁹⁶ AnonymBruker, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

⁹⁷ AnonymBruker, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

⁹⁸ Pal.ah., «Rive det gamle huset og bygge nytt? Eller totalrenovering?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-det-gamle-huset-og-bygge-nytt-eller-totalrenovering>

«Økonomisk er det billigere å renovere enn å bygge nytt. Unntaket er kanskje dersom du renoverer deg til et nytt bygg. Bytter alt på en måte.

Men forskjellen med et nybygg er jo at det er nytt! Det sagt, vil økonomien kanskje være best i å selge hele greiene og bygge nytt på en tomt, med mindre det nesten er umulig å oppdrive.

Med mindre dere bygger Alvsbyhus koster ikke dette prosjektet 2-3 mil. (Det er forøvrig en snekker + materialer i 2 + år sannsynligvis). Er følgelig en fordel dersom dette er en flat tomt. Da er en del ferdighus aktuelt.»⁹⁹

I dette tilfellet gir ikke trådstarter uttrykk for noen forutinntatt mening i noen retning, men er interessert i å vite hva som er den beste løsningen. Det er ikke selvsagt at svarene som blir gitt er riktig – det vil være tilnærmet umulig å si noe konkret uten å ha kunnskap, erfaring og å faktisk se og vurdere huset og området. Likevel er sitatene ovenfor eksempler på svar hvor folk ser saken fra begge sider, og i begge blir det påpekt at det kanskje ikke egentlig er behov for så omfattende tiltak som trådstarter skisserer.

Tre ståsteder i rivedebatten

Det kan identifiseres tre ulike ståsteder i forumtekstene som jeg har valgt å kalle det rivingsorienterte, det bevaringsorienterte og det pragmatiske. I forumtrådene er det kun meningene til enkeltpersoner som formidles. Jeg anser det likevel som sannsynlig at de tre ståstedene gjenspeiler allmenne oppfatninger av eldre hus, og at de kan komme til uttrykk både hos enkeltpersoner, næringsliv og offentlig forvaltning.

Det som kjennetegner *det rivingsorienterte ståstedet* er en overbevisning om at eldre hus har generell dårlig standard, de er tilnærmet umulig å pusse opp til et godt resultat, det er uforholdsmessig kostbart og det krever mye arbeid fra huseier. I tillegg kommer det ofte til uttrykk at kommunen, fylkeskommunen og/eller andre byråkratiske instanser kan være vanskelige og gjør både rive- og byggeprosessen unødvendig komplisert. Både renovering og å rive og bygge nytt er kostbart. Det kan se ut til at et argument som ofte går igjen innenfor dette ståstedet er ønsket om et moderne hjem med de fasiliteter som er tilgjengelige når man bygger en bolig i dag. Det er flere som påpeker at planløsningen var dårlig i det gamle huset, at gulvene var ulike eller at det var slitsomt å bo i et hus med flere etasjer. Uansett hvor mye

⁹⁹ Børhaug, «Rive det gamle huset og bygge nytt? Eller totalrenovering?» *ByggeBolig*. 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-det-gamle-huset-og-bygge-nytt-eller-totalrenovering>

de pusset opp ble aldri huset *akkurat* slik de ønsket. Innenfor dette ståstedet stilles det høye krav til boligen, og noen av disse kravene kan det være vanskelig å oppfylle ved renovering.

Det bevaringsorienterte ståstedet betrakter eldre hus som verdifulle i seg selv. Husene har en sjarm og kvaliteter som er verdt å ta vare på. Selv om det kan være en del jobb med å sette i stand et eldre hus og at det kan koste en del penger, er kvalitetene ved det gamle huset verdt det. Det som er vanskelig å vite innenfor dette ståstedet er hva som egentlig regnes som eldre hus og om alle hus regnes som verdt å bevare.

Det pragmatiske ståstedet forsøker å vurdere situasjonen slik den blir presentert. Det forholder seg til informasjonen som blir oppgitt og kommer med forslag som kan peke både i den ene og den andre retningen. Dette ståstedet vektlegger, som navnet tilsier, det som er praktisk gjennomførbart i den bestemte situasjonen. I noen tilfeller kan dette innebære riving, i andre tilfeller å oppgradere eksisterende bolig.

Hensikten med denne analysen har ikke vært å finne årsaksforklaringer for statistikken i Hamar og Ringsaker gjennom et lite knippe forumtråder. Hver sak er unik, og de ulike eierne vil ha ulike begrunnelser og motivasjoner for de valgene de har tatt. Jeg mener likevel at man kan trekke ut noen generelle trekk fra forumtrådene, og at disse kan sorteres i tre hovedkategorier: det rivingsorienterte ståstedet, det bevaringsorienterte ståstedet og det pragmatiske ståstedet. Innenfor de tre vil man ha ulik tilnærming til eldre bygninger og ulike oppfatninger av hva som vil være riktig tiltak. Innenfor det rivingsorienterte ståstedet vil svaret nesten alltid være å rive, for selv om det kanskje blir dyrere, så sitter man igjen med et nytt hus. Innenfor det bevaringsorienterte ståstedet vil man som regel argumentere for at bygningen har en verdi i seg selv, og de kvalitetene som finnes der, er verdt å ta vare på. Med det pragmatiske ståstedet er ikke holdningene like kategoriske, men man forholder seg til den virkeligheten som blir presentert og hvilke tiltak som vil være best i den bestemte situasjonen.

Videre vil jeg vise hvordan de samme ståstedene kan identifiseres i rivesøknadene fra Hamar og Ringsaker.

7.2. Analyse av rivesøknader

I materialet fra Hamar og Ringsaker var begrunnelsene for riving ikke i nærheten av så utfyllende som. Derfor var det heller ikke alle søknadene som var aktuelle å tolke i lys av de tre kategoriene jeg har presentert. I tillegg vil eier eller ansvarlig søker, der begrunnelse er lagt ved i søknaden, sannsynligvis legge frem argumenter som gir en viss gyldighet til ønsket om å rive. Likevel mener jeg at de ulike ståstedene skinner gjennom flere steder, både hos eier, saksbehandler i kommunen og hos fylkeskommunen der de har kommet med uttalelse.

I dette delkapittelet vil jeg vise til enkeltteksempler fra rivesøknader i de to kommunene. For å unngå at analysene ble spekulative, har jeg valgt ut de søknadene som var mest informative, enten i form av å være utdypende, eller at begrunnelsen var tydelig. Hovedprioritet har ikke vært å representere begge kommuner i like stor grad, da Hamar både hadde færre saker totalt og færre utdypende søknader. Jeg har valgt å se på både bolighus og fritidsboliger.

Rivesøknad 1: 1700-talls tømmerstue

Første eksempel handler om riving av en 1700-talls bygning som eier ønsker å rive til fordel for en ny fritidsbolig. Eier hadde planer om å bygge ny fritidsbolig på sin eiendom i LNF-område, og det ble derfor søkt om dispensasjon. Bakgrunnen for at vedkommende ønsket å rive en tømmerstue, var at den lå på tomten hvor det var ønske om å bygge nytt. Eier viser til en takst av bygningen som sier at den er i svært dårlig forfatning, både utvendig og innvendig. Eier skriver at pipe og tak er nærmest falleferdig og at bjelkelaget i gulvet er råttent. Videre skriver eier at bygget, etter vedkommendes vurdering, var i en slik forfatning at det var umulig å rehabilitere innenfor økonomisk forsvarlige rammer, samtidig som at en rehabilitering ville by på tekniske utfordringer.

I taksten som lå vedlagt, var bygningen omtalt som en gammel bygning fundamentert på gråsteinsmur og oppført i laftet tømmer med enkel standard og heltregulv. Det sto videre at selv om bygningen bar tydelig preg av utsatt vedlikehold, kunne den reddes med en omfattende restaurering.

Fylkeskommunen uttalte at anlegget fremsto som sjeldent, og at en del av husene angivelig var fra slutten av 1600-tallet. Det ble tillagt lokal verdi, og fylkeskommunen anbefalte kommunen å vurdere verdien ved et så autentisk anlegg nøye. Ut ifra vedlagte bilder anså

fylkeskommunen skadene som «relativt vanlige skader på eldre tømmerhus som har stått uten tilstrekkelig vedlikehold». På generelt grunnlag anbefalte fylkeskommunen å bevare denne typen anlegg og at midlene, som kanskje er spart på vedlikehold tidligere, ikke benyttes til riving, men istandsetting.

Kommunen, på den andre siden, vurderte det dithen at bygningsdelene generelt var i så dårlig forfatning at tømmerstua fremsto som nærmest falleferdig. Vurderingen ble tatt ut ifra de samme bildene som fylkeskommunen hadde sett. Kommunen omtalte den nye fritidsboligen som funksjonell og som et positivt uttrykk innenfor tunet. De anså fordelene ved riving og bygging av ny fritidsbolig som klart større enn ulempene og innvilget dispensasjon.¹⁰⁰

Denne saken er et godt eksempel, da både det rivingsorienterte og det bevaringsorienterte ståstedet kommer til uttrykk. Slik jeg tolker det, kan eiers opplevelse av bygningen tolkes i lys av det rivingsorienterte ståstedet. Vedkommende ønsket i realiteten en ny fritidsbolig, men det sto allerede en tømmerstue på tomten. Taksten tilsa at bygningen var i dårlig forfatning, men at den kunne reddes ved en omfattende restaurering. Dette ville selvsagt blitt dyrt, og tømmerstua ville aldri fremstått som en ny fritidsbolig. Dermed ville eierens investeringer vært bortkastet, i og med at ønsket ikke var en rehabilitert tømmerstue, men en ny fritidsbolig. Fylkeskommunen var her en representant for det bevaringsorienterte ståstedet. De anså bygningen som en autentisk og verdifull del av et helhetlig anlegg. Bildene som lå vedlagt, var i deres øyne ikke veldig avskrekkende, og fylkeskommunens argument var at det allerede var spart mye penger på vedlikehold. Fordi bygningen hadde verdi, både i seg selv og som del av et miljø, ville det være verdt å bruke midler på en restaurering i stedet for riving og nybygg.

I denne saken vil jeg også vurdere kommunen til å gi uttrykk for det rivingsorienterte ståstedet. De vurderte bygningen ut ifra de samme bildene som fylkeskommunen, men kom til en annen konklusjon. Dette kunne vært et uttrykk for det pragmatiske ståstedet, i og med at en restaurering ville blitt både kostbart og tidkrevende. Uttalelsen om at et nybygg ville fremstå funksjonelt og som et positivt uttrykk innenfor tunet gir automatisk assosiasjoner til at tømmerstua er det motsatte. Dermed kan kommunens avgjørelse tolkes i lys av det

¹⁰⁰ Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/1512. Gnr./bnr.: 518/2.

rivingsorienterte ståstedet, hvor en ny bygning alltid fremstilles som et bedre alternativ enn en oppgradert, eldre bygning.

Rivesøknad 2: Etterkrigshus i verneklasse 3

Neste eksempel handler om å rive en bolig i Hamar til fordel for en ny, langt større bolig. Eiendommen var berørt av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer verneklasse 3 og lå i området som kalles Hamarkaupangen. Dette er et attraktivt område i nærheten av Mjøsa og Domkirkeodden, og i henhold til Kommunedelplanen for kulturminner skal bygningenes og strøkets karakteristiske preg videreføres. Dette gjelder bygningsvolumer, tomtestruktur, typiske hageanlegg og andre detaljer. Analysen her er av kommunens redegjørelse av prosjektet og deres vurdering av tiltaket i etterkant av uttalelse fra fylkeskommunen. Eiers uttalelse var ikke lagt ved i søknaden, men det var flere ting som pekte mot at det var et ønske fra eier om å rive, og at ønskene var i tråd med det rivingsorienterte ståstedet. Dette vil jeg komme tilbake til.

Fylkeskommunen var i sin uttalelse negativ til tiltaket. De uttalte at prosjektet måtte ta hensyn til intensjonen i kommunedelplanen om tilpasning til strøkskarakteren i området, og at det eventuelt burde utarbeides en reguleringsplan for eiendommen.

I sin vurdering skrev Hamar kommune innledningsvis at de anså det som en fordel at det skulle skje noe med eiendommen. Slik den fremsto på dette tidspunktet, var den «skjemmende» for omgivelsene, og Hamar kommune anså det som en fordel at bygningsmassen ble revet. Dette var i 2017. En enkelt undersøkelse i matrikkelen viste at eieren som søkte om riving i 2017 hadde kjøpt eiendommen i 2006. Det var med andre ord samme eier som ønsket å rive som hadde latt eiendommen stå til forfall og «skjemme» omgivelsene i 11 år. Dette ble ikke problematisert av kommunen. Videre argumenterte kommunen for at det ikke var noe problem med det nye tiltaket, da maksimal tomteutnyttelse var på 35 prosent og omsøkte tiltak ville holde seg på 34,9 prosent.

Da kommunen skulle ta stilling til Kommunedelplan for kulturminners bestemmelse om å bevare bygningene og strøkets steds karakter, skrev de at «(...) har Hamar kommune ved vurderingen om byggetillatelse skal gis eller ikke, sett spesielt på hvordan området har endret seg de siste år med hensyn til stilarter». I denne setningen har kommunen fjernet seg selv som

aktør i endringsprosessen. Et område endrer ikke seg selv, det blir endret. På tross av Kommunedelplanen for kulturminner hadde kommunen i årene før tillatt diverse tiltak i området som gjorde det problematisk å skulle si nei til dette prosjektet. Fordi området allerede var endret, med store bygninger med pulttak og i nyere funkis-stil, anså kommunen omsøkte tiltak til å være i samsvar med disse. De skrev videre at «Hamar kommune anser at strøkets karakter, med bakgrunn i ovennevnte tillatelser, er i ferd med å endre seg».¹⁰¹

I dette tilfellet var det i all hovedsak kommunens ståsted som kom til uttrykk, og her ble det argumentert tydelig for det rivingsorienterte ståstedet. Det var til fordel for eiendommen og området rundt dersom boligen ble revet og erstattet med en ny. Da det var samme eier som hadde latt eiendommen stå til forfall, kunne kommunen like godt argumentert med at eier ikke skulle bli belønnet for dette med en rivingstillatelse. Kravet om å ta hensyn til bygningsvolumer og strøkets karakter i kommunedelplanen for kulturminner ble heller ikke vektlagt i særlig grad. I stedet argumenterte kommunen med at de hadde tillatt så mange andre tiltak i området i årene før, at det ikke var noen hensikt i å følge retningslinjene i kommunedelplanen. Eksisterende bolig var på 82 kvadratmeter, mens den nye boligen skulle bli 490 kvadratmeter stor. Dette kan tolkes som et uttrykk for det rivingsorienterte ståstedet hos eier. Vedkommende kjøpte den attraktive eiendommen med et mindre attraktivt hus, dermed var beste løsning å rive den eksisterende boligen.

Rivesøknad 3: Seterhus fra 1920

Tredje eksempel er hentet fra Ringsaker. Eiere søkte om å rive et seterhus fra 1920 som var benyttet som fritidsbolig. Da de kjøpte eiendommen var de oppmerksomme på at tilstandsrapporten var kritisk til tilstanden på bygget, og de skrev i søknaden at de håpet i det lengste at de skulle klare å restaurere bygningen. På tidspunktet da rivesøknaden ble sendt til kommunen, hadde de brukt fritidsboligen jevnlig en vinter og opplevd på kroppen at den var i virkelig dårlig stand. De hadde hatt både tømrere og elektriker til å vurdere bygningen og ble frarådet på det sterkeste å restaurere. Videre skrev de at de ønsket å ta vare på så mye som mulig fra den gamle bygningen for gjenbruk. De hadde hentet inn mye informasjon og bilder fra området og ønsket at det nye huset skulle bære preg av lokale bygg fra samme periode. I tillegg ønsket de å bruke så mye som mulig av den gamle bygningen i den nye fritidsboligen. Det sto også et gammelt fjøs fra 1850 på setra, og dette hadde de planer om å bevare. De

¹⁰¹ Arkivsaksnummer Hamar kommune: 17/2923. Gnr./Bnr.: 1/3583.

hadde vært i kontakt med fylkeskommunen og fagfolk som skulle hjelpe dem med istandsettingen av dette.¹⁰²

Denne saken tolker jeg i lys av det bevaringsorienterte og det pragmatiske ståstedet. Eierne hadde kjøpt setra med håp om å sette den i stand og bevare bygningene som en del av kulturlandskapet. Da det viste seg at forfallet var mer omfattende enn de hadde håpet, og at en restaurering ville bli svært omfattende og sannsynligvis kostbart, valgte de å søke om rivingstillatelse. Da det skulle bygges ny fritidsbolig, var de likevel opptatt av å videreføre så mye som mulig av den gamle bygningen og tilpasse seg området rundt.

Rivesøknad 4: Bolighus fra 1969

Det er flere eksempler som peker i retning av at oppgradering ikke er økonomisk forsvarlig. Neste eksempel er kort og konsist, og innholdet kan tolkes i retning av både det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet.

«Søknad om riving av bolighus og garasje. I forbindelse med bygging av nytt bolighus og garasje søker vi herved om å rive bolighus og garasje. Vi ønsker å bo i det gamle huset inntil nytt er bygd det vil si ca. februar 2019. Huset er av bindingsverk og er bygget i 1969 og påbygget i 1982. (...) Finner det ikke forsvarlig verken økonomisk eller kvalitetsmessig å renovere verken garasje eller bolighuset.»¹⁰³

Det er vanskelig å si tydelig hva som er motivasjonen for at boligen fra 1969 skulle rives, annet enn at eier ikke så det forsvarlig verken økonomisk eller kvalitetsmessig. Denne argumentasjonen likner den som kom frem i de ulike forumtrådene, hvor det var mye usikkerhet rundt det å oppgradere bolighus fra etterkrigstiden. Denne aktuelle rivesøknaden fra Ringsaker kan tolkes både i retning av det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet. Eier var tydelig på at dette ikke var et forsvarlig prosjekt, samtidig var ikke huset ubeboelig. Eierne hadde planer om å bo i huset fram til det nye sto klart. Det er vanskelig å vite hvorvidt eieren har hatt fagfolk til å vurdere tilstanden på huset, eller om dette er en vurdering vedkommende har gjort selv. I tråd med byggeretten, har tiltakshaver uansett rett til å rive og bygge på sin egen eiendom, uavhengig av tilstanden på huset. Dermed er det heller ikke rom for å kreve tilstandsvurderingen før huset blir revet, og det er umulig å kontrollere om tilstanden er så dårlig som det ble påstått her.

¹⁰² Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/3719. Gnr./Bnr.: 815/373.

¹⁰³ Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/5782. Gnr./bnr.:158/2

Rivesøknad 5: Gammel/dårlig bolig

En søknad fra Ringsaker kan fortelle at «Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av bolig i LNF-område. Boligen skal erstatte eksisterende bolig som er gammel/dårlig og vurdert til ikke la seg rehabilitere økonomisk forsvarlig.» I vedtaket fra kommunen står det at «Eksisterende bolig er forfalt og en ser det ikke som regningssvarende å sette denne i stand.»¹⁰⁴ Det kommer ikke frem hvorvidt det er eieren selv som har vurdert tilstanden dithen, eller om dette er basert på en vurdering fra en håndverker med erfaring fra oppgraderingsprosjekter. Eventuelle skader eller mangler blir ikke konkretisert, og det kommer heller ikke frem hvor stort omfanget er. Eier omtaler boligen som gammel/dårlig som om dette er to sider av samme sak. Dette er enda et eksempel på at grensen mellom det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet er vanskelig å definere.

Rivesøknad 6: Hus fra 1972 med enkel standard

I neste søknad ble det ikke opplyst om tilstanden på boligen, men ordvalget i søknadsteksten kan tilsi at det handler mer om standard enn om tilstand: «Eiendommen er bebygd med en eldre bolig (byggeår oppgitt i takst 1972) med enkel standard og frittstående garasje».¹⁰⁵ I denne saken er det gitt svært få opplysninger, og det tas forbehold om at det mangler informasjon. Likevel trekker tiltakshaver frem at boligen har lav *standard*, og ikke at den er *dårlig stand*. Dette kan tolkes i lys av det rivingsorienterte ståstedet. Et hus fra 1972 med enkel standard, men uten større problemer, burde ikke være et stort problem å oppgradere til å møte dagens tekniske krav.

¹⁰⁴ Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 13/4884. Gnr./Bnr.: 49/12.

¹⁰⁵ Arkivsaksnummer Hamar kommune: 16/4240. Gnr./Bnr. 1/4359.

Rivesøknad 7: Fritidsvilla fra 1920

Siste eksempel handler om riving av en eldre fritidsbolig som lå i et gammelt seterområde. Huset ble bygget rundt 1920 som fritidsbolig og hadde tydelige stilmessige trekk fra perioden. Bygningen har ikke innlagt vann og avløp og har utedo. Søknaden om riving har blitt sendt inn fra et firma som selger og bygger hytter. I søknaden står det at

«Som særlig grunn for riving av eksisterende hytte legges det til grunn at bygningen er i så dårlig forfatning at det ikke er forsvarlig å restaurere denne. Dagens hytte er uisolert, har råteskader i tillegg til generell slitasje pga. alder og bruk og fremstår i dag som mindre bra bygg.»

Videre skriver hytteselskapet at «Med ny hytte vil eiendommen fremstå som et moderne og flott sted der hytta er tilpasset området på en god måte.»¹⁰⁶

Det er ikke overraskende at selskapet var interessert i å få bygningen revet, tross alt lever tross alt av å selge nye hytter. Måten saken blir lagt frem på er helt i tråd med det rivingsorienterte ståstedet. Den gamle villaen blir fremstilt som gammel og slitt, og som uforholdsmessig dyr å sette i stand. Den nye hytta, derimot, vil gjøre eiendommen om til et «moderne og flott sted». Bildene som lå vedlagt i søknaden, viste en eldre villa med mange originale detaljer som trengte en rehabilitering. Innenfor det bevaringsorienterte perspektivet ville den blitt betraktet som en bygning med høy verdi. I begrunnelsen fra kommunen kom det frem at de aksepterte begrunnelsen med at bygningen var i dårlig stand, og at den ikke var en del av det opprinnelige setermiljøet. Dermed ble det gitt dispensasjon for riving og nybygg i LNF-område. Igjen ville situasjonen kanskje vært vurdert annerledes ut i fra et bevaringsorientert ståsted, hvor bygningen kunne betraktes som én av de første bygningene i området som ble bygget med fritidsbolig som formål.

¹⁰⁶ Arkivsaksnummer Hamar kommune: 13/4382. Gnr./Bnr.: 202/1/389.

8. Diskusjon

I dette kapittelet vil jeg besvare andre del av problemstillingen: *hvilke årsaker og motiver kan ligge til grunn for riving av private hus?* Det vil jeg gjøre gjennom å diskutere underspørsmål 5: *hvordan kan tendensene til riving av private hus til fordel for nybygg forstås?*

Gjennom analysen av nettforumene ble det etablert tre ståsteder til riving: det rivingsorienterte, det pragmatiske og det bevaringsorienterte ståstedet. Deretter brukte jeg de samme begrepene og identifiserte hvordan ståstedene kom til uttrykk gjennom rivesøknader av private boliger og fritidsboliger i Hamar og Ringsaker. Videre vil jeg diskutere hva som kan ligge til grunn for det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet. Fordi jeg ønsker å forstå hva som ligger bak ønsket eller tilbøyeligheten til å rive, vil det bevaringsorienterte ståstedet ligge mer i bakgrunn for diskusjonen videre.

Det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet i lys av teori om foreldelse

Likheten mellom det pragmatiske og det rivingsorienterte ståstedet er at ingen av dem ser noe problem med å rive dersom det er den beste løsningen. Det som skiller dem, er derimot hvilke kriterier som ligger til grunn for vurderingen av hva som er den beste løsningen. Innenfor det pragmatiske ståstedet er målet å sikre seg et hus så rimelig som mulig og kravene til utforming er kanskje ikke like høye som ved det rivingsorienterte ståstedet.

Thomsen og van der Flier pekte i sin forskning på at riving ofte handler om funksjonelle og økonomiske hensyn. De skiller mellom teknisk tilstand og funksjonell kvalitet, hvor den funksjonelle kvaliteten kan handle om alt fra brukervennlighet og planløsning til komfort. Både teknisk og funksjonell kvalitet vil øke etter hvert som det blir utviklet mer avansert teknologi, man får mer penger eller andre faktorer som påvirker mulighetene for utforming. Også ytre krav, eksempelvis i form av tekniske forskrifter fra myndighetene, vil påvirke forventningene til huset. Både det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet vil være opptatt av den tekniske tilstanden på huset og at det skal oppfylle visse krav. Når det kommer til de funksjonelle kravene, kan det se ut til at de er betraktelig høyere innenfor det rivingsorienterte ståstedet.

Kravene kan illustreres med en graf som stadig øker, og parallelt øker minimumsgrensen for hva som tolereres før bygningen betraktes som foreldet. Mellom disse to grafene finnes et rom for hva som tolereres. Dette kan forklare skillet mellom det rivingsorienterte og det pragmatiske ståstedet. En kan se for seg at innenfor det rivingsorienterte ståstedet, ligger forventningene helt i topp, og at de øker sammen med grafen for krav. Det pragmatiske ståstedet befinner seg et eller annet sted i rommet mellom de to grafene, altså mellom minimumsgrensen og toppnivå. Jo dårligere stand bygningen er i på det tidspunktet man ønsker å oppgradere den, jo dyrere vil det være å sette den i stand. Denne kostnaden vil bli enda høyere dersom kravene som stilles til boligen, er på øverste nivå. Innenfor det pragmatiske ståstedet vil det med andre ord være mulig å oppgradere boligen til et akseptabelt nivå innenfor rimelige økonomiske rammer dersom bygningen ikke er svært forfallen i utgangspunktet. Innenfor det rivingsorienterte ståstedet vil derimot kostnadene potensielt bli svært høye. Her er kravene som stilles til den funksjonelle tilstanden til bygningen minst like store som kravene til den tekniske tilstanden. Opplevelsen av hvilke krav et hus skal oppfylle er betraktelig høyere. Som Thomsen og van der Flier påpekte, øker minimumskravene i takt med at den generelle standarden i samfunnet øker. Dermed vil en bolig eller en hytte som var ny for 50 år siden på det tidspunktet ha vært på topp innenfor datidens standard. 30 år senere ville den kanskje fortsatt befinne seg i rommet mellom minimumsgrensen og toppstandard og dermed fylle sin funksjon for mange. I dag, når mulighetene til høy standard har blitt så store, vil en bolig eller hytte være funksjonelt foreldet selv om den tekniske tilstanden kan være god. I analysene av forumtrådene kom det frem formuleringer som at huset «aldri ble perfekt»¹⁰⁷, at «planløsningen var elendig»¹⁰⁸ eller at ingen orket å bruke badet i kjelleren¹⁰⁹. Dermed vil kanskje terskelen for å rive og bygge nytt være lavere innenfor det rivingsorienterte ståstedet.

Man kan anta at det pragmatiske og det rivingsorienterte ståstedet er lengre fra hverandre når det gjelder bolighus enn fritidsboliger. De fleste hyttene som ble revet i Ringsaker, var fra etterkrigstiden. 50 av dem var mindre enn 50 kvadratmeter store og 78 av dem var mellom 50 og 100 kvadratmeter store. Bruken av og forventningene til fritidsboligen er på et helt annet

¹⁰⁷ AnonymBruker, «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

¹⁰⁸ Peacock, Rive gammelt hus og bygge nytt? «Rive gammelt hus og bygge nytt?» *ByggeBolig*. 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

¹⁰⁹ AnonymBruker, «Rive hus, bygge nytt?» *Kvinneguiden*. 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

nivå i dag enn de første tiårene etter krigen.¹¹⁰ Mange ønsker å samle både venner og familie på hytta, i tillegg til at friluftslivet er mer utstyrstungt i dag. Dermed er det behov for mer plass. I tillegg er det mange som ønsker flere fasiliteter, som strøm og innlagt vann og avløp. Fordi hyttene som ble bygget i etterkrigstiden, hadde en langt enklere standard, kan det bli omfattende og kostbart å oppgradere dem til dagens krav. Jeg vil derfor anta at flere innenfor det pragmatiske ståstedet vil betrakte riving av en eldre fritidsbolig som en god løsning. De vil kanskje være mer i tvil om å rive en enebolig til fordel for et nybygg.

Mangel på kunnskap en årsak?

Thomsen og van der Flier ønsket med sin forskning å undersøke hvordan de kunne påvirke ulike eieres valg om riving. Målet var å få flere til å inkludere bærekraft som et aspekt i avgjørelsen når de vurderte å rive. De presenterte tre virkemidler, tvang, belønning og overbevisning. De kom frem til at overbevisning kunne fungere på den eiergruppen som var opptatt av kvalitet og som i utgangspunktet trodde at manglene ikke kunne utbedres på en lønnsom måte. Denne eiergruppen kan sammenliknes med det pragmatiske ståstedet. Det som kom frem i flere av forumtrådene var at mange var usikre på hva som var den beste løsningen – å rive eller oppgradere. Som jeg allerede har diskutert, vil dette være avhengig av hvilket nivå man ønsker å oppgradere til, og hva man er villig til å betale for et hus som ikke blir helt nytt. Dersom man befinner seg i rommet mellom toppnivå og minimumsgrensen, vil man i mange tilfeller kunne oppgradere til en mye rimeligere pris enn det koster å rive og bygge nytt.

I rapporten *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg* ble det konstatert at kostnadene ved energioppgradering var lavere enn for nybygg for 20 av 24 bygg og vesentlig lavere for 15 av 24 bygg. Tiltakene som ble anbefalt i denne rapporten, tok hensyn til verneverdier og arkitektoniske kvaliteter ved bygningene.¹¹¹ Dersom huset ikke har vernestatus og det heller ikke er et mål å bevare originale detaljer, er det flere muligheter for rimelige oppgraderinger. Gjennom SEOPP-prosjektet til SINTEF ble dette demonstrert. To hus ble valgt ut som demonstrasjonshus. Husene skulle få en energioppgradering og samtidig ønsket de å heve både de funksjonelle og estetiske kvalitetene på husene. Resultatene viste at eldre hus kan få tilsvarende standard som nye med tanke på energibruk, komfort og arkitektur. Kostnadene

¹¹⁰ Christensen, *Ut i det fri*, 285-289.

¹¹¹ Fuglseth et.al. *Klimagassutslipp fra oppgradering av eldre bygg*, 45-52.

ved oppgradering av de to husene ble betraktelig lavere enn ved å rive og bygge nytt, men fordi rehabilitering alltid medfører et visst nivå av usikkerhet, bør man regne med at utgiftene kan bli større enn forventet. De konkluderte også med at oppgradering til samme standard som nybygg koster mye når alle bygningsdeler skal utbedres.¹¹²

Fersk forskning viser altså at det vil lønne seg å oppgradere fremfor å rive og bygge nytt. Dersom man klarer å formidle denne kunnskapen ut til private eiere som er i tvil om de skal oppgradere eller rive, vil kanskje flere velge oppgradering. Særlig vil det være mulig å overtale dem med et pragmatisk ståsted til å velge denne løsningen. Fra det rivingsorienterte ståstedet kom det ofte til uttrykk at det både var kostbart og mye planlegging og jobb som skulle til. Rapporten fra SINTEF bekreftet delvis disse påstandene. For de to husene som ble oppgradert, varte byggeperioden litt over et halvt år, mens planleggingen varte i over ett år. De skrev også at en omfattende oppgradering kunne ta lang tid, og at dersom man valgte å gjøre mye selv, kunne man risikere å bo lenge i et oppussingsprosjekt.¹¹³ Begrunnelsen for riving ligger ikke kun i det økonomiske, men også i hva som er mest behagelig og enkelt. Dermed kan det kanskje være vanskeligere å overbevise det rivingsorienterte ståstedet med at oppgradering kan være en billigere og bedre løsning enn å rive og bygge nytt. Samtidig er det vanskelig å si hvor mange som river som har et riveorientert ståsted, og hvor mange som har et pragmatisk ståsted. Det er godt mulig at det er en stor overvekt av huseiere som representerer det pragmatiske ståstedet, men som velger å rive i den tro at det er den beste løsningen. Gjennom kunnskapsformidling kan det være mulig å overbevise flere om at det vil lønne seg å oppgradere. Prosjekt som Bevar bygg – bevar klima viser at det er gode muligheter for å energioppgradere verneverdige hus, og samtidig ivareta verneverdier. Dette vil gjerne appellere til representanter for det bevaringsorienterte ståstedet, og kan brukes som argument dersom det er behov for å søke om fritak fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31–2 fjerde ledd. Andre prosjekt, som SEOPP, vil sannsynligvis appellere mer til representanter for det pragmatiske ståstedet. Når kunnskap om oppgradering av hus skal formidles, er det viktig at man er bevisst hvilken målgruppe som skal nås og hva som er målet.

¹¹² Lien et.al. *Oppgradering av et 60-tallshus og et 70-tallshus*, 82.

¹¹³ Lien et.al. *Oppgradering av et 60-tallshus og et 70-tallshus*, 18.

9. Konklusjon

Hensikten med denne masteroppgaven har vært å besvare problemstillingen som ble presentert innledningsvis:

Hva karakteriserer bygningene som ble revet i Hamar og Ringsaker i perioden 2014–2019, og hvilke årsaker kan ligge til grunn for riving av private hus?

Jeg har benyttet både kvantitativ og kvalitativ metode for å besvare henholdsvis første og andre del av problemstillingen. Den kvantitative analysen besto av en gjennomgang av alle rivesaker i de to kommunene i perioden 2014–2019. Relevant informasjon om byggeår, størrelse, SEFRAK-registrering og begrunnelse for riving ble registrert og deretter analysert. Parallelt med dette arbeidet, samlet jeg inn skriftlige søknader med tanke på en senere kvalitativ analyse. For å etablere et rammeverk for den kvalitative analysen av rivesøknader, analyserte jeg flere forumtråder hvor riving og nybygg kontra oppgradering ble diskutert. Hensikten var å forstå mer av de bakenforliggende motivene som lå til grunn for avgjørelsen om å rive eller oppgradere.

Det ble revet flest bolighus med garasje/uthus, fritidsboliger med garasje/uthus og landbruksbygninger i perioden. De aller fleste bygningene som ble revet, var bygget i etterkrigstiden, men to kategorier skilte seg noe ut. Landbruksbygninger og bolighus var de bygningskategoriene hvor flest eldre bygninger, både fra 1700- og 1800-tallet, ble revet. Konsentrasjonen av riving var størst rundt tettstedene i de to kommunene, og i tettbebygde hytteområder. Dette tilsier at det er mest riving i de områdene som også har mye byggeaktivitet. Det var få bygninger som ble revet uten å bli erstattet av ny bygning, og den bygningstypen som utmerket seg her var landbruksbygninger. Dette kan være et uttrykk for store strukturelle endringer i landbruket som har pågått siden slutten av andre verdenskrig. Fortetting og boligutvikling var en annen årsak til at bygninger ble revet i de to kommunene. I Hamar foregikk mesteparten av utbyggingen på tomter som i utgangspunktet var bebygde av industribygninger og bygninger knyttet til service og næring. I Ringsaker var det flest bolighus med tilhørende garasje/uthus som ble revet i forbindelse med boligutbygging. Dette kan tyde på noe ulike tilnærminger til arealplanlegging og at det kanskje var flere private utbyggere som kjøpte opp sentrale privateide tomter i Ringsaker i den aktuelle perioden.

Hovedårsaken til riving var likevel at bygningen ble erstattet av en bygning med samme funksjon. Fritidsboliger og bolighus utmerket seg i denne kategorien.

Gjennom analyser av diskusjoner i to ulike nettforum ble det identifisert tre ulike ståsteder til riving og nybygg: det rivingsorienterte, det pragmatiske og det bevaringsorienterte. De tre ståstedene representerer ulike tilnærminger til spørsmål om riving, bevaring og nybygg og kan komme til uttrykk både hos privatpersoner, næringsliv og i forvaltningen. Ståstedene representerer også ulike forventninger til hvilke krav og standarder et hus skal oppfylle, med andre ord hvilke krav som stilles til den funksjonelle kvaliteten i bygningen og ikke nødvendigvis den tekniske. Dette har konsekvenser for avgjørelsen om å rive eller oppgradere. Det er likevel vanskelig å si hvor mange av rivesakene som er en konsekvens av det rivingsorienterte ståstedet og hvor mange som er en konsekvens av det pragmatiske ståstedet. Å gjennomføre tilsvarende undersøkelser i andre kommuner hadde vært en interessant videreføring av prosjektet. På denne måten kunne man kartlagt hvorvidt resultatene fra Hamar og Ringsaker er spesielle for disse to kommunene, eller om dette er trender som man kan se i hele landet. I tillegg ville intervjuer med eiere som har valgt å rive og bygge nytt vært et svært godt supplement til analysene av forum og skriftlige rivesøknader. Gjennom kunnskapsformidling kan det være mulig å påvirke flere til å velge oppgradering av eksisterende hus fremfor riving og nybygg, men da er det viktig å vite hva som er bakgrunnen for at eiere velger å rive og hva som er reelle alternativer for at de heller skal velge oppgradering.

Litteratur

Arcgis, 14.05.2021.

<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=341e01c3407a408a81d9db244f4d75ae>

ByggeBolig, «Om ByggeBolig». 28.04.2021. <https://byggebolig.no/innhold/om-byggebolig>

Christensen, Arne Lie. *Den norske byggeskikken*. Oslo: Pax Forlag, 1995

Christensen, Arne Lie. *Ut i det fri. Livet på setra, hytta og landstedet*. Oslo: Pax Forlag, 2015

Fuglseth, Mie, Bjørge Sandberg-Kristoffersen, Vidar Lind Yttersian, Astrid Storøy, Jill Saunders, Glen Lesaca. *Klimagassutslipp fra oppgradering av elde bygg*. Oppdragsgiver: Innlandet fylkeskommune, 2021. https://innlandetfylke.no/_f/p1/i2d695903-7c90-4eb3-b233-57482b391673/klimagassanalyse_bygg_innlandet_190221.pdf

Hamar kommune, *Kommuneplan for Hamar 2010-2022*. 02.05.2021.

https://www.hamar.kommune.no/getfile.php/1377016-1304078351/Bilder/Hamar/Artikkelbilder/Organisasjonen/R%C3%A5dmann%20og%20staber/HK_komPlan_9_for_godkjenning.pdf

Huuhka, Satu, Jukka Lahdensivu. “Statistical and geographical study on demolished buildings” *Building Research & Information*, 44, 1 (2016): 73-96.

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613218.2014.980101>

Hæhre, Thorbjørn (red.) *Sjusjøen vel 50 år. Aktiv medspiller i utviklingen på Sjusjøen*. Sjusjøen vel, 2005

Innlandet Fylkeskommune, «Bevar bygg – bevar klima». 10.05.2021.

<https://innlandetfylke.no/tjenester/kulturarv/kulturarv-og-klima/bevar-bygg-bevar-klima/>

Kittang, Dag. «Vernetanken i byplandkursen» *Heimen* Bind 53, 2 (2016): 135-149

Kvinneguiden, «Kvinneguiden forside». 28.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/>

Lien, Anne G., Kristian Skeie, Elisabeth Bjaanes, Karin Hagen Yngve Kvalø. *Oppgradering av et 60-tallshus og et 70-tallshus*. SINTEF Fag, 2017.

Løvås, Mari. «Søkemotorer er verdens mest brukte form for kunstig intelligens». *Forskning.no*. 13.05.2021. <https://forskning.no/data-partner-universitetet-i-stavanger/sokemotorer-er-verdens-mest-brukte-form-for-kunstig-intelligens/1347290>

Meld. St. 16 (2019-2020) *Nye mål i kulturmiljøpolitikken. Engasjement, bærekraft og mangfold*. Oslo: Klima- og miljødepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-16-20192020/id2697781/?ch=1>

Moe, Else Marie. *Offentlighetsloven i all enkelhet. Håndbok for vurdering av dokumentinnsyn*. Oslo: Kommuneforlaget, 2015.

NOAB, s.v. «Oppgradere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/oppgradere>

NOAB, s.v. «Pusse opp». 07.05.2021. https://naob.no/ordbok/pusse_2?elementId=53501286

NOAB, s.v. «Rehabiliterer». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/rehabiliterer>

NOAB, s.v. «Renovere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/renovere>

NOAB, s.v. «Restaurere». 07.05.2021. <https://naob.no/ordbok/restaurere>

NOAB, s.v. «Vedlikeholde». 13.05.2021. <https://naob.no/ordbok/vedlikeholde>

Nye Veier, «Fakta om E6 Kolomoen-Moelv». 30.04.2021. <https://www.nyeveier.no/prosjekter/e6-innlandet/e6-kolomoen-moelv/fakta-om-e6-kolomoen-moelv/>

Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Stein Ness, Audvar Os.. *Plan og bygningsrett. Del 1. Planlegging og ekspropriasjon*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget, 2018

Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Stein Ness, Audvar Os.. *Plan og bygningsrett. Del 2. Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget, 2018.

Reusch, Marianne. *Plan- og bygningsrett i et nøtteskall*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag, 2019

Riksantikvaren. «Veileder. Råd om energisparing i gamle hus». 11.05.2021.

<https://www.riksantikvaren.no/veileder/rad-om-energisparing-i-gamle-hus/>

Ringsaker kommune, *Kommuneplan for Ringsaker 2006-2013 (2018)*. 02.05.2021.

<https://www.ringsaker.kommune.no/getfile.php/1734118.1897.csscswtpww/Samfunnsdelen.pdf>

SINTEF, «Planer om å oppgradere huset?» 04.05.2021. <https://www.sintef.no/siste-nytt/2017/planer-om-a-oppgradere-huset/>

Stenby, «Energieffektivisering av reisverkshus fra 1935.» *Bygg og Bevar*. 07.05.2021.

<https://www.byggogbevar.no/enoeck/erfaringer/villa1935-moss>

Statistisk Sentralbyrå, «Fakta og bil og transport». 05.05.2021. <https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/faktaside/bil-og-transport>

Store norske leksikon, s.v. «Forum (IT)». 30.03.2021. https://snl.no/forum_-_IT

Stugu, Ola Svein. *Norsk Historie etter 1905*. Oslo: Det Norske Samlaget, 2012

Svendsen, Trond Olav. *Store norske leksikon*. «Hamar». 31.03.2021. <https://snl.no/Hamar>

Svendsen, Trond Olav. *Store norske leksikon*. «Ringsaker». 31.03.2021.

<https://snl.no/Ringsaker>

Thagaard, Tove. *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitative metoder*. 5. utgave. Oslo: Fagbokforlaget. 2018.

Thomsen, André, Kees van der Flier. «Replacement or reuse?» ENHR International Research Conference Shrinking Cities, Sprawling Suburbs, Changing Country sides, Dublin, Ireland, 2008.

<https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.617.6132&rep=rep1&type=pdf>

Thomsen og van der Flier, «Replacement or renovation of dwellings: the relevance of a more sustainable approach». *Building Research & Information*, 37, 5-6 (2009): 649-659.

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613210903189335>

Thomsen, André, Kees van der Flier. «Understanding obsolescence: a conceptual model for buildings» *Building Research & Information*. 39, 4 (2011): 352-362.

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613218.2011.576328>

Østbye, Helge, Knut Helland, Karl Knapskog, Leiv Ove Larsen, Hallvard Moe. *Metodebok for mediefag*. 4. utgave. Bergen: Fagbokforlaget, 2013.

Forumtråder brukt som utgangspunkt for analyse:

ByggeBolig. 19.04.2017. «Rive hus og bygge nytt?» 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-hus-og-bygge-nytt>

ByggeBolig. 24.04.2019. «Rive det gamle huset og bygge nytt? Eller totalrenovering?»

21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-det-gamle-huset-og-bygge-nytt-eller-totalrenovering>

ByggeBolig. 24.09.2019. «Rive gammelt hus og bygge nytt?» 21.04.2021.

<https://byggebolig.no/byggeperioden-for-under-etter-overtagelse/rive-gammelt-hus-og-bygge-nytt/msg890476>

Kvinneguiden. 09.06.2019. «Totalrenovering av hus vs bygge nytt.» *Kvinneguiden*.

21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1284716-totalrenovering-av-hus-vs-bygge-nytt/>

Kvinneguiden. 09.09.2018. «Rive hus, bygge nytt?» 21.04.2021.

<https://forum.kvinneguiden.no/topic/1218948-rive-hus-bygge-nytt/>

Forumtråder som ble vurdert, men ikke brukt i analysen:

ByggeBolig. 11.06.2012. «Rive og bygge nytt? Skrånende tomt med fantastisk utsikt, og hus fra 80-tallet». 11.06.2012. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/rive-og-bygge-nytt-skranende-tomt-med-fantastisk-utsikt-og-hus-fra-80-tallet>

ByggeBolig 08.03.2013. «Kjøpe tomt med eksisterende hus, rive og bygge nytt?». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/kjope-tomt-med-eksisterende-hus-rive-og-bygge-nytt/msg495229>

ByggeBolig. 21.04.2013. «Pusse opp funkishus fra 1938 eller bygge nytt?». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/pusse-opp-funkishus-fra-1936-eller-bygge-nytt?all=all>

ByggeBolig. 22.09.2013. «Bygge nytt hus på tomt der man river det gamle huset?». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/bygge-nytt-hus-pa-tomt-der-man-river-det-gamle-huset/msg539022>

ByggeBolig. 13.06.2017. «Er det best økonomisk å pusse opp, eller rive og bygge nytt». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/er-det-best-okonomisk-a-pusse-opp-eller-rive-og-bygge-nytt/msg787529>

ByggeBolig. 25.08.2018. «Pusse opp/eller rive, bygge nytt?» 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-pusse-opp/pusse-oppeller-rive-bygge-nytt>

ByggeBolig. 20.06.2019. «Rive og bygge nytt». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-hus/rive-og-bygge-nytt/msg879479>

ByggeBolig. 28.10.2019. «Skråstad - Gjelleråsen/Skillebekk - Rive hus -> bygge opp et nytt». 21.04.2021. <https://byggebolig.no/bygge-nytt-hus/skrastad-gjellerasenskillebekk-rive-hus-bygge-opp-et-nytt/msg894513>

Kvinneguiden. 08.10.2019. «Noen som har kjøpt gammelt hus for å rive og bygge nytt?»
21.04.2021. <https://forum.kvinneguiden.no/topic/1314836-noen-som-har-kj%C3%B8pt-gammelt-hus-for-%C3%A5-rive-og-bygge-nytt/>

Arkiv

Rivesøknad 1:

Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/1512

Gnr./Bnr.: 518/2

Rivesøknad 2:

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 17/2923

Gnr./Bnr.: 1/3583

Rivesøknad 3:

Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/3719

Gnr./Bnr.: 815/373

Rivesøknad 4:

Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 17/5782

Gnr./Bnr.: 158/2

Rivesøknad 5:

Arkivsaksnummer Ringsaker kommune: 13/4884

Gnr./Bnr.: 49/12

Rivesøknad 6:

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 16/4240

Gnr./Bnr.: 1/4359

Rivesøknad 7:

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 13/4382

Gnr./Bnr.: 202/1/389

Saker med avslag Hamar kommune:

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 14/6734. Gnr/bnr: 1/2883.

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/1522. Gnr./bnr.: 1/4580.

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/4600. Gnr/bnr. 1/3035.

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 15/6281. Gnr/bnr. 1/422.

Arkivsaksnummer Hamar kommune: 18/6562. Gnr/bnr. 1/7019.

Vedlegg

Vedlegg 1: Liste over grafer og figurer

Graf 1: Bygningstyper	29
Graf 2: Alder på bygninger	30
Graf 3: Antatt alder på bygninger.....	30
Graf 4: Byggeår på bygninger.....	31
Graf 5: Antatt byggeår på bygninger	31
Graf 6: Bygningstype etter alder	33
Graf 7 Størrelse i kvadratmeter på bygninger.....	34
Graf 8 Størrelse i kvadratmeter etter bygningstype.....	34
Graf 9: Oppgitt årsak for riving.....	36
Graf 10: Oppgitt årsak for riving etter bygningstype	37
Kart 1: Alle bygninger revet mellom 2014 og 2019.....	40
Kart 2: Intensitetskart bygninger revet mellom 2014 og 2019.....	40

Vedlegg 2:

Tabell til Graf 1: Bygningstyper som er revet i Hamar og Ringsaker i perioden 2014-2019

Bygningstype	Hamar	Ringsaker
Boligbygg	38	95
Fritidsbolig	7	135
Garasje/uthus tilknyttet bolig	24	117
Garasje/uthus tilknyttet fritidsbolig	0	85
Lager, verksted, fabrikk	23	20
Landbruksbygning	1	71
Service, overnatting, kontor	14	18
Skole-, idretts-, kulturbygg	16	13
Sum	123	554

Vedlegg 3:

Tabell til Graf 2: Alder på bygninger i Hamar og Ringsaker revet i perioden 2014-2019

Byggeperiode	Hamar	Ringsaker
1751-1800	0	2
1801-1850	0	3
1851-1900	13	9
1901-1950	16	58
1951-d.d.	19	83
Sum	48	155

Vedlegg 4:

Tabell til Graf 3: Antatt alder på bygninger i Hamar og Ringsaker revet i perioden 2014-2019

Antatt byggeperiode	Hamar	Ringsaker
1751-1800	2	4
1801-1850	2	12
1851-1900	7	12
1901-1950	9	117
1951-d.d.	14	54
Sum	34	199

Vedlegg 5:

Tabell sum Graf 2 og Graf 3

	Hamar	Ringsaker
Alder	48	155
Antatt alder	34	199
Mangler sakspapirer	33	109
Uten anslått byggeår	8	91
Sum	123	554

Vedlegg 6:

Tabell til Graf 4: Byggeår på bygninger fra 1900-tallet i Hamar og Ringsaker revet i perioden 2014-2019

Byggeår	Hamar	Ringsaker
1901-1910	4	9
1911-1920	5	5
1921-1930	0	9
1931-1940	2	9
1941-1950	5	26
1951-1960	7	26
1961-1970	5	22
1971-1980	5	21
1981-1990	1	12
1991-2000	1	2
2001-2010	0	6
Sum	35	147

Her er bygninger fra 1700- og 1800-tallet utelatt. De utgjør 13 bygninger i Hamar og 14 bygninger i Ringsaker. Se graf og tabell 2.

Vedlegg 7:

Tabell til Graf 5: Antatt byggeår på bygninger fra 1900-tallet i Hamar og Ringsaker revet i perioden 2014-2019

Antatt byggeår	Hamar	Ringsaker
1901-1910	0	2
1911-1920	0	11
1921-1930	1	8
1931-1940	3	15
1941-1950	5	81
1951-1960	2	25
1961-1970	5	9
1971-1980	5	15
1981-1990	2	4
1991-2000	0	1
2001-2010	0	2
Sum	23	173

Her er bygninger antatt fra 1700- og 1800-tallet utelatt. De utgjør 11 bygninger i Hamar og 28 bygninger i Ringsaker. Se graf og tabell 3.

Vedlegg 8:

Tabell til Graf 7: Størrelse (kvm) for bygninger etter bygningstype revet i perioden 2014-2019 i Hamar og Ringsaker

Størrelse i kvadratmeter	Hamar	Ringsaker
Mindre enn 50 kvm.	17	140
51-100 kvm.	16	129
101-150 kvm.	10	32
151-200 kvm.	10	28
201-250 kvm.	3	15
251-300 kvm.	3	7
301-350 kvm.	0	2
351-400 kvm.	2	4
401-450 kvm.	0	3
451-500 kvm.	1	2
551-600 kvm.	0	1
651-700 kvm.	1	3
701-750 kvm.	0	1
800-851 kvm.	3	1
951-1000 kvm.	0	1
Større enn 1000 kvm.	8	8
Størrelse ikke oppgitt	16	68
Mangler sakspapirer	33	109
Sum	123	554

Vedlegg 9:

Tabell til Graf 9: Oppgitt årsak for riving i Hamar og Ringsaker i perioden 2014-2019

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	26	237
Erstattet av bygning med ny funksjon	18	78
Boligutvikling/fortetting	25	50
Ikke erstattet	4	28
Vei/infrastruktur	8	17
Brann	4	33
Flyttet	1	0
Begrunnelse ikke oppgitt	4	2
Mangler sakspapirer	33	109
Sum	123	554

Vedlegg 10:

Tabeller til Graf 10: Oppgitt årsak for riving etter bygningstype

10.1. Boligbygg

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	12	21
Erstattet av bygning med ny funksjon	2	6
Boligutvikling/fortetting	5	28
Ikke erstattet	1	5
Vei/infrastruktur	4	8
Brann	4	19
Flyttet	1	0
Begrunnelse ikke oppgitt	2	1
Mangler sakspapirer	7	7
Sum	38	95

10.2. Fritidsbolig

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	4	125
Erstattet av bygning med ny funksjon	1	4
Boligutvikling/fortetting	0	0
Ikke erstattet	0	1
Vei/infrastruktur	0	0
Brann	0	2
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	0	0
Mangler sakspapirer	2	3
Sum	7	135

10.3. Garasjer/uthus tilknyttet bolig

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	8	51
Erstattet av bygning med ny funksjon	1	15
Boligutvikling/fortetting	8	14
Ikke erstattet	1	1
Vei/infrastruktur	4	5
Brann	0	4
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	1	0
Mangler sakspapirer	1	27
Sum	24	117

10.4. Garasjer/uthus tilknyttet fritidsbolig

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	0	20
Erstattet av bygning med ny funksjon	0	30
Boligutvikling/fortetting	0	0
Ikke erstattet	0	3
Vei/infrastruktur	0	0
Brann	0	0
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	0	0
Mangler sakspapirer	0	32
Sum	0	85

10.5. Lager, verksted, fabrikk

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	2	1
Erstattet av bygning med ny funksjon	6	8
Boligutvikling/fortetting	6	4
Ikke erstattet	1	2
Vei/infrastruktur	0	1
Brann	0	1
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	0	0
Mangler sakspapirer	8	3
Sum	23	20

10.6. Landbruksbygning

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	0	9
Erstattet av bygning med ny funksjon	0	11
Boligutvikling/fortetting	0	0
Ikke erstattet	0	12
Vei/infrastruktur	0	3
Brann	0	7
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	1	1
Mangler sakspapirer	0	28
Sum	1	71

10.7. Service, overnatting, kontor

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	0	3
Erstattet av bygning med ny funksjon	2	2
Boligutvikling/fortetting	6	3
Ikke erstattet	1	1
Vei/infrastruktur	0	0
Brann	0	0
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	0	0
Mangler sakspapirer	5	9
Sum	14	18

10.8. Skole-, idretts- og kulturbygg

Årsak	Hamar	Ringsaker
Erstattet av bygning med samme funksjon	0	7
Erstattet av bygning med ny funksjon	6	2
Boligutvikling/fortetting	0	1
Ikke erstattet	0	3
Vei/infrastruktur	0	0
Brann	0	0
Flyttet	0	0
Begrunnelse ikke oppgitt	0	0
Mangler sakspapirer	10	0
Sum	16	13

Vedlegg 11:

Graf 11: Bygningstyper finfordelt etter bygningstypekode

