

# Portal

SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSENS MAGASIN . NUMMER 7 . JULI 2004



**TEMA SEA REFORMEN**

## Reform med nye muligheder

Råderum til forbedringer

Leje på markedsvilkår



**TEMA DEN STORE PLAN FOR KRONBORG**

## Hvor slot og by mødes

Den proaktive fond

# Indhold

SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSENS MAGASIN PORTAL . NUMMER 7 . JULI 2004

## VELKOMMEN TIL PORTAL



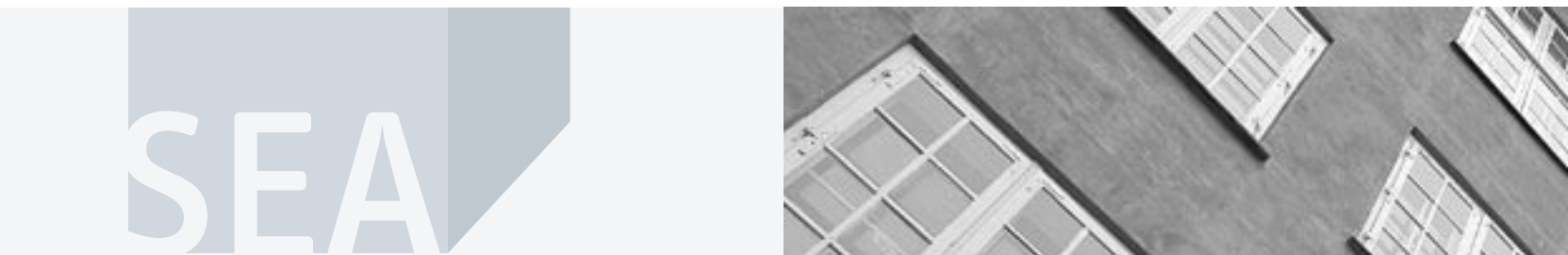
Efter adskillige års livlig debat er der i år udarbejdet en realistisk plan for de samlede landskabsarealer mellem Kronborg og det nedlagte Helsingør Værft. Planen, som har vundet bred opbakning, er blevet en realitet i kraft af Fonden Realdanias medvirken og betydelige økonomiske støtte. Portal giver i dette nummer et indblik i den ny landskabsplan, og vi bringer desuden et portræt af Fonden Realdania, som har været afgørende i realiseringen af planen.

Fra kontorejendommenes verden sætter vi fokus på reformen af statens ejendomsadministration, SEA-reformen, som har fungeret i godt tre år. Vi fortæller bl.a. om et par kunders oplevelse af de nye muligheder, reformen har åbnet op for.

God læselyst!

Carsten Jarlov

## TEMA SEA-REFORMEN



### Reform med nye muligheder 4

*SEA-reformen har nu fungeret i godt tre år. Slots- og Ejendomsstyrelsens direktør Carsten Jarlov fortæller om reformens betydning.*

### Råderum til forbedringer 6

*Portal har spurgt to af Slots- og Ejendomsstyrelsens kunder om deres erfaringer med SEA-reformen i forhold til finansiering og realisering af byggeprojekter.*

### Leje på markedsvilkår 13

## TEMA DEN STORE PLAN FOR KRONBORG



### Hvor slot og by mødes 15

*En ny plan for Kronborgs samlede landskabsarealer er en realitet. Portal giver et indblik i den omfattende og nyskabende plan.*

### Den proaktive fond 20

*Fonden Realdania har i kraft af sin aktive medvirken og omfattende økonomiske støtte til Kronborgs nye landskabsplan været afgørende for projektets realisering. Portal bringer et portræt af den proaktive fond.*

## PORTALT



### Kgl. Bygningsinspektører udpeget 25

### En kontor-guru kommer til byen 30

*Han er en af de førende kapaciteter i verden indenfor New Ways of Working. Engelske John Worthington fortæller i et interview om tendenserne indenfor moderne kontorindretning.*

### Indflytningsdag i Nyropsgade 32

### Udstilling om Eric Erlandsens arbejder for staten 35

# SEA

# Reform med nye muligheder

AF CARSTEN JARLOV

**Reformen af statens ejendomsadministration, SEA-reformen, skal evalueres i år. Slots- og Ejendomsstyrelsen er i skrivende stund ved at samle op på de erfaringer, som styrelsen har høstet, siden reformen trådte i kraft for godt tre år siden.**

1. januar 2001 trådte SEA-reformen i kraft, og det markerede samtidig begyndelsen på nye vilkår for både ejere og lejere i statens kontorejendomme. For lejerne betyder reformen, at de betaler husleje på samme vilkår, som hvis de skulle leje på det private marked. De får altså prissat deres lokaleomkostninger og får dermed et incitament til at økonomisere. Færre penge til husleje betyder flere penge til fx løn eller it-udstyr. Derudover indeholder reformen nogle finansieringsmuligheder for både lejerne og Slots- og Ejendomsstyrelsen, som muliggør en opgradering af ejendommene gennem moderniseringer og nybyggeri

For Slots- og Ejendomsstyrelsen som ejer har reformen betydet, at styrelsen har skullet omstille sig til radikalt anderledes vilkår for kontorejendomsvirksomheden. Vilkår som har betydet, at vi har skullet balancere mellem at være en mere traditionel styrelse og samtidig agere og tænke som en privat ejendoms virksomhed. Denne dobbeltrolle har budt på mange spændende udfordringer og åbnet nye muligheder i bestræbelserne på at sikre de rette lokaleløsninger for vores kunder.

## Formålet med reformen

Nøgleordene i SEA-reformen er derfor professionalisering, økonomisering og incitamenter. Reformen betyder altså kort fortalt, at Slots- og Ejendomsstyrelsen på statens vegne skal drive ejendomsporteføljen økonomisk forsvarligt og konkurrencedygtigt i forhold til det private marked. Det er således afgørende, at styrelsen skaber en professionel og effektiv ejendomsadministration, som tilfører de rette økonomiske incitamenter for både lejer og ejer. En af de direkte konsekvenser af reformen er blandt andet, at styrelsen skal betale forrentning af den kapital, der er investeret i de statslige kontorejendomme.

## Benchmarking viser effekt

I vurderingen af SEA-reformens betydning og effekt for lejere og ejer af statens kontorejendomme, er det nærliggende at se på de økonomiske tal. Vi kan ved at kaste et blik på de sidste års regnskaber konstatere, at vi er kommet ud med et fornuftigt økonomisk resultat i de år, der er gået, siden reformen trådte i kraft. Et andet

og mere nuanceret billede får man imidlertid ved at betragte Dansk EjendomsIndeks (DEI). DEI er et benchmarkingsamarbejde, som Slots- og Ejendomsstyrelsen i de sidste to år har deltaget i sammen med en række af de store ejendoms virksomheder i Danmark. Formålet er at sammenligne udvalgte nøgletal på indtægts- og udgiftssiden, fx drifts- og administrationsomkostninger. Benchmarkingen viser generelt et tilfredsstillende resultat for Slots- og Ejendomsstyrelsen. Vi ligger overordnet set på niveau med markedet. Dog er der enkelte områder, hvor vores særlige vilkår som stats virksomhed spiller ind. Dette gælder fx for udgifterne til vedligehold, hvor visse af statens ejendomme har en kulturhistorisk værdi, som fordrer en særlig indsats med hensyn til vedligehold.

Grundlæggende viser DEI, at Slots- og Ejendomsstyrelsens omkostningsstruktur ikke er dyrere end det private marked. Det illustrerer kernen i SEA-reformen: et seriøst fokus på økonomiseringen med ressourcerne.

Jeg oplever da også, at en markedsbestemt husleje har skabt en langt større omkostningsbevidsthed hos lejerne. I dag er der stor interesse for at minimere antallet af kvadratmeter og optimere organisationernes fysiske rammer – fx ved at indrette sig i fleksible kontorlokaler.

## Reformen byder på udfordringer

Jeg er overbevist om, at administrationen af de statslige kontorejendomme med SEA-reformen er på vej i den rigtige retning. Opdelingen i lejer og udlejer samt tilførslen af bedre incitamenter for begge parter har båret frugt. Slots- og Ejendomsstyrelsen omgås i dag ejendomsporteføljen med større agtpågivenhed og en øget ansvarsfuldhed, fordi vi til syvende og sidst skal forrente ejendoms værdien, og fordi tomme ejendomme betyder tab. Vi er langt mere opmærksomme på at tilpasse ejendommene til kundernes behov gennem køb og salg, men også gennem moderniseringer og nybyggeri. Vi har ligeledes større fokus på, at lokalerne ikke står tomme, samt på en effektiv driftsadministration. Disse ting er simpelthen grundlæggende for, at forretningen kan løbe rundt •

# Råderum til forbedringer

AF TRINE FREDERIKSEN OG JACOB HOLST ANDERSEN . FOTO THOMAS RAHBEK



Hos Ankestyrelsen i Amaliegade 23-25 er det såkaldte "havehus" renoveret og indrettet til fleksible kontorlokaler

Efter nu at have fungeret i godt tre år, er der efterhånden adskillige eksempler på de nye muligheder, som reformen af statens ejendomsadministration har givet. Dette gælder både i forhold til Slots- og Ejendomsstyrelsens rolle som ejendomsadministrator, men i høj grad også for kundernes incitament til at gennemføre byggeprojekter i form af istandsættelse, modernisering og nybyggeri.

Økonomien er et af de helt afgørende punkter, hvor SEA-reformen har skabt større handlefrihed for Slots- og Ejendomsstyrelsens kunder. Reformen har bl.a. bevirket, at der ikke er de samme krav om at søge bevillinger, som det var tilfældet før SEA-reformen trådte i kraft. Med et loft på kr. 50 mio., har reformen gjort det muligt at gennemføre projekter, uden de skal forelægges for Finansudvalget. Det betyder bl.a., at Slots- og Ejendomsstyrelsen som udlejer kan indgå i et tættere samarbejde med kunderne. Hvor man før reformen var bundet af et mere fasttømret bevillingssystem, kan styrelsen således i dag i store træk tilbyde samme vilkår som en privat udlejer både i forhold til service og økonomi. Slots- og Ejendomsstyrelsen kan på den baggrund finansiere nybyggeri, tilbygning, udvidelse eller ombygning via den såkaldte genudlånsordning. Denne ordning indebærer, at de penge, som styrelsen bruger i finansieringen af et byggeprojekt efterfølgende bliver konverteret til en egentlig belåning af ejendommen. Forrentningen af dette lån dækkes ind ved hjælp af den husleje, der opkræves hos kunderne.

- Før i tiden lavede vi næsten ikke byggeopgaver, og da slet ikke noget nybyggeri, fordi det var vanskeligt at komme igennem med.





Socialforskningsinstituttet, Herluf Trolles Gade 11. Instituttet har udnyttet tagetagen til moderne kontorlokaler, som har givet ekstra plads så institutionen nu er samlet under ét tag.

Groft sagt gik man ikke så meget op i, hvordan man skaber de optimale rammer for at kunne udføre opgaverne ordentligt. Derfor blev der stort set ikke udført den form for moderniseringer i vores ejendomme, medmindre kunderne gennemførte og finansierede dem selv. I dag er det lettere for os at komme igennem med byggeopgaver, og vi kan meget bedre imødegå kundernes behov. Vi kan tilrette de fysiske rammer, så de understøtter opgaveløsningen, så det i dag er opgaverne, der betinger de fysiske rammer og ikke omvendt, siger Gyrithe Saltorp, kunde- og udlejningschef i Slots- og Ejendomsstyrelsen.

### Projekter

Netop den øgede handlefrihed, som reformen har åbnet op for, er kommet til udtryk i adskillige interessante byggeprojekter. Et af eksemplerne findes på adressen Amaliegade 23-25, som også er interessant i et arkitekturhistorisk perspektiv. Det er 1700-tallets to største danske arkitekter, Nicolai Eigtved og Lauritz de Thurah, som har bygget henholdsvis Amaliegade 23 og 25. De historiske bygninger har i løbet af de sidste to år været genstand for en gennemgribende udvendig istandsættelse og indvendig modernisering. Bygningerne bruges i dag af Ankestyrelsen, som har gennemført projekterne i tæt samarbejde med Slots- og Ejendomsstyrelsen. Byggeriet rummer blandt andet det såkaldte "havehus", som har gennemgået en forvandling fra at være små cellekontorer til i dag at fremstå som lyse og fleksible kontorlokaler.

- Vi var naturligvis meget interesserede i at følge den udvendige renovering op med en indvendig, men vi ville gerne have en bedre og mere omfattende renovering, end vi umiddelbart havde råd til. Det var derfor et særligt incitament, at vi kunne finansiere forbedringsudgifterne via en husleje-forhøjelse. Det har givet nogle helt enestående muligheder for at holde udgifterne på et niveau, hvor vi kan følge med, forklarer styrelseschef i Ankestyrelsen, Karen Sejersdal Christensen.

SEA-reformen har også gjort det nemmere at udnytte areal, som man ellers ikke ville have fundet egnet til kontorer. Et godt eksempel på dette findes på adressen Herluf Trolles Gade 11, som danner

ramme om Socialforskningsinstituttet. En udvidelse af personalestyrken betød, at instituttet blev spredt på flere adresser i København, hvilket var upraktisk og betød, at nogle af medarbejderne følte sig isoleret i forhold til kollegerne i Herluf Trolles Gade. Et stort uudnyttet loftsrum førte til, at Socialforskningsinstituttet og Slots- og Ejendomsstyrelsen begyndte at overveje, hvordan loftsarealet kunne udnyttes. Disse overvejelser førte til, at instituttet sidste år kunne samle organisationen under ét tag, og en række af husets forskere kunne flytte ind i tagetagen i et nyt attraktivt og moderne kontormiljø. Her nyder forskerne i dag godt af, at de nu kan udnytte det faglige fællesskab optimalt.

- Indretningen af tagetagen har været en klar gevinst for instituttet. Det er en stor fordel, at vi har fået samlet organisationen på én adresse. Det gør det meget nemmere at servicere medarbejderne, og samtidig betyder det åbne miljø, at forskerne bedre kan bruge hinanden og udvikle deres arbejde. Der er i dag flere medarbejdere, som ellers har været vant til at sidde i cellekontorer, som efterspørger at komme til at sidde på tagetagen. Det er klart husets bedste lokale, også hvad angår lys og klima, siger Jesper Sejerø Hansen, som er sekretariatschef i Socialforskningsinstituttet.

Han fremhæver også den fleksibilitet, som SEA-reformen har medført med hensyn til finansiering af byggesager.

- Der er i dag gode muligheder for at gennemføre projekter som ombygningen af tagetagen. Der er en stor fleksibilitet i, at vi kan vælge enten at finansiere det hele ud fra egen kassebeholdning eller lade Slots- og Ejendomsstyrelsen finansiere det, og så betaler vi det over huslejen i stedet. Det giver flere strenge at spille på og giver os bedre muligheder for selv at tage initiativ til forbedringer af ejendommen.

### Kundekoordinatorer sikrer tæt dialog

Reformen af statens ejendomsadministration har også ændret relationen mellem kunden og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Det er styrelsens mål, at kunderne skal opleve, at de samarbejder med én sammenhængende virksomhed med et klart og tydeligt kontaktpunkt.



Kontaktpunktet i forhold kunden er Slots- og Ejendomsstyrelsens kundeadministratorer. Hver koordinator er tilknyttet bestemte kunder, og har således et helt særligt indblik i kundens ønsker og behov, samt den ejendom som kunden bor i. Kundeadministratoren er kundens repræsentant, som skal sikre, at der sker den fornødne koordinering i forbindelse med opgavens løsning i Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Ifølge kundeadministrator Bente Nørregård er den tætte dialog med kunden alfa og omega i forhold til at sikre, at kundens ønsker og behov bliver realiseret, når der gennemføres ombygnings- og moderniseringsprojekter.

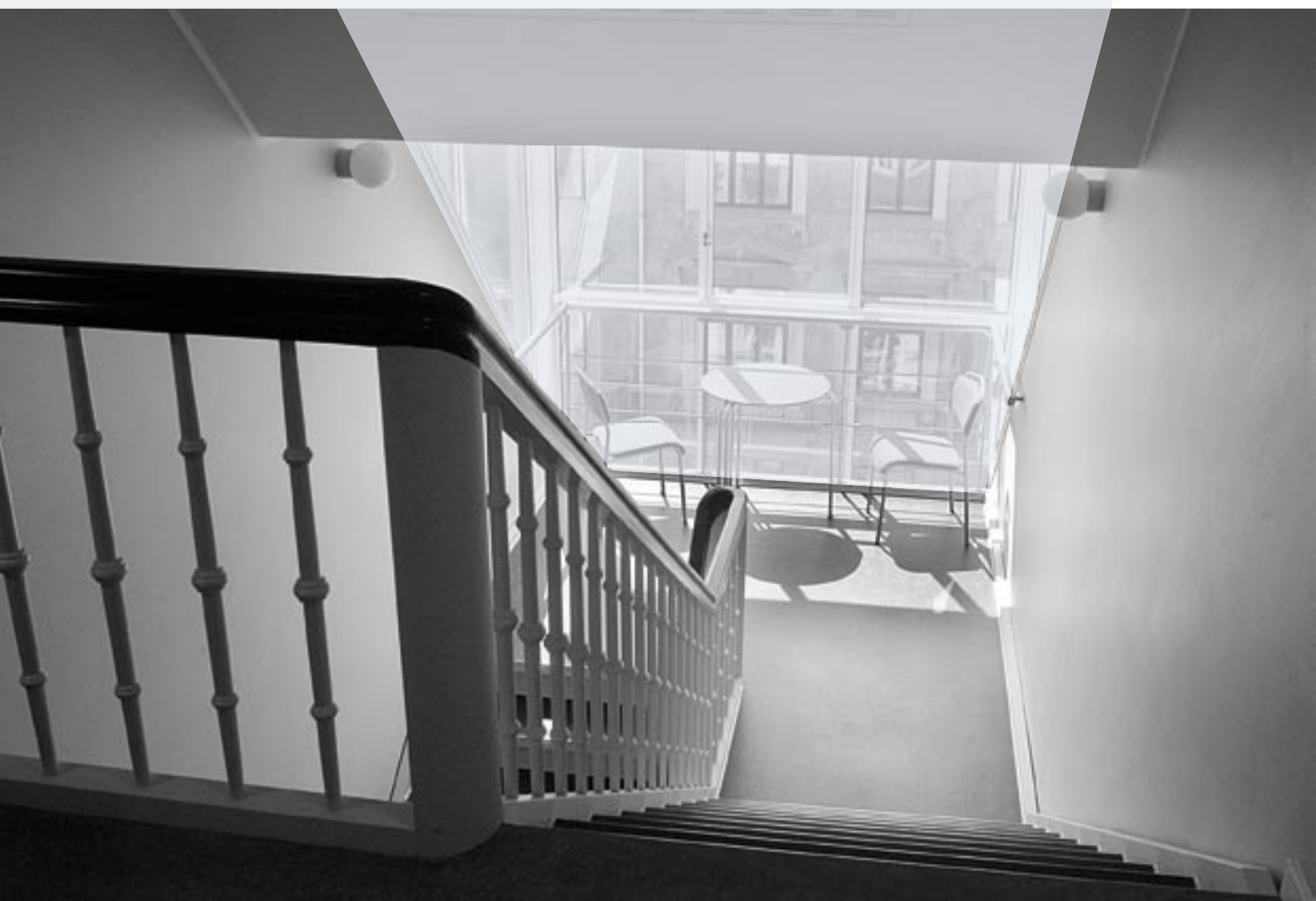
- Den tætte dialog er et helt konkret mål i rollen som kundeadministrator. Det er kundeadministratorens opgave jævnligt at opsøge kunden, og hele tiden holde en dialog i gang om, hvor kunden er på vej hen rent organisatorisk, hvad er dens behov, eller om den står over for nye opgaver, som kræver, at vi tænker i andre baner, siger Bente Nørregård.

Set ud fra kundernes synspunkt har satsningen på den offensive kundekontakt gjort det daglige samarbejde lettere, og Slots- og Ejendomsstyrelsen er blevet en mere synlig part i dette samarbejde, mener styrelseschef Karen Sejersdal Christensen.

-Vi mener, at det er en klar fordel, at vi har en tæt kontakt med én person både i forhold til den byggefase, vi har været igennem, men også i forhold til det daglige samarbejde. Hvis vi løber ind i problemer i dagligdagen, kontakter vi vores kundeadministrator. For nylig manglede vi eksempelvis opmagasineringsplads, og så ringer til vi med det samme til kundeadministratoren og hører om der står nogle tomme lokaler til rådighed. Det har stor betydning, at vi ikke skal starte forfra hver gang vi henvender os, men at vi får kontakt til en person, som kender huset og vores behov. Så det er både i forhold til selve byggesagen, men også i forhold til det daglige samarbejde, at det er blevet meget lettere •



Socialforskningsinstituttet, Herluf Trolles Gade 11.





# Leje på markedsvilkår

AF TRINE FREDERIKSEN OG JACOB HOLST ANDERSEN . FOTO SLOTS- OG EJENDOMSSTYRELSEN

Et af de centrale aspekter i SEA-reformen er markedslejevurderingen af de statslige kontor-ejendomme. Den grundlæggende intention med reformen er at skabe en markedsorienteret ejendomsadministration, som kan fungere på tilnærmelsesvis samme vilkår som det øvrige udlejningsmarked. Det er derfor helt afgørende, at Slots- og Ejendomsstyrelsen kan tilbyde kunderne en leje, som svarer til det private marked.



I forbindelse med indførelsen af SEA-reformen blev der for første gang i 2000 foretaget en markedslejevurdering af de statslige kontorejendomme. Det blev dengang besluttet, at en tilsvarende vurdering skal foretages hvert fjerde år. På den baggrund gennemførte Slots- og Ejendomsstyrelsen igen i år en vurderingsrunde af de 89 statslige kotorejendomme, som er omfattet af markedslejen.

#### Interessant udfordring

At lave en markedslejevurdering af statens kontorejendomme indenfor samme rammer som det private marked har været en interessant udfordring. Staten råder over kontorejendomme som både i forhold til

kulturhistorisk værdi og beliggenhed er svære at prissætte i forhold til det øvrige udlejningsmarked. Der eksisterer kun et begrænset antal ejendomme på det private marked med tilsvarende historisk værdi og attraktiv beliggenhed.

Markedslejevurderingen er en vurdering af 89 statslige kontorejendomme, som er spredt over hele landet. Netop fordi ejendommene har vidt forskellige geografiske placeringer, har det givet forholdsvis store forskelle i udsving i lejevurderingerne. I overensstemmelse med erhvervslejeloven har Slots- og Ejendomsstyrelsen derefter reguleret huslejen ved udsving i lejevurderingerne på 12 % eller derover.

#### Fordele for kunden

At Slots- og Ejendomsstyrelsens kunder i dag betaler en leje, som i videst mulige omfang svarer til det øvrige marked har flere umiddelbare fordele.

- For vores kunder har det jo betydet, at de er fri for selv at skulle holde øje med lejeudviklingen, og at de betaler en husleje, der kan sammenlignes med det private marked. Samtidig sikrer den fastlagte kadence i vurderingerne, at kunderne får en vis form for stabilitet, fordi de kan være sikre på budgettet i en årrække. På den baggrund kan de pågældende statsinstitutioner i højere grad lægge budget på et forholdsvis sikkert grundlag, hvilket er vigtigt for de fleste administrationschefer i staten, forklarer Gitte Elefsen, specialkonsulent i Slots- og Ejendomsstyrelsen.

For kunderne har den seneste vurdering resulteret i, at et flertal vil opleve uændret eller nedsat leje, mens en lille gruppe vil stige i leje fra 1. januar 2005. Den seneste vurdering af lejen for statens kontorejendomme resulterer således i en samlet lejenedsættelse på ca. 4 millioner kr. ■

# KRONBORGS OMGIVELSER



I Portal nr. 2 fra 2001 kunne man læse om statens arbejde for at bevare og udvikle Kronborg Slot og Fæstning som kulturklenodie i verdensklasse. Men helhedsoplevelsen af stedet hænger også sammen med slottets nærmeste omgivelser. En manglende harmoni mellem slot og by har i mange år givet anledning til en levende debat. Men først i 2004 er der udarbejdet en realistisk plan for de samlede landskabsarealer mellem Kronborg og det nedlagte Helsingør Værft, som har vundet bred opbakning. I kraft af Fonden Realdanias aktive medvirken og betydelige økonomiske støtte er vejen nu banet for en realisering af drømmen om en løsning, der tilgodeser både slottet, byen og den nyere kulturarv, som værftet repræsenterer.

# HVOR SLOT OG BY MØDES

I mange år har Kronborgs nærmeste omgivelser, værftsarealet med det nedlagte Helsingør Værft, givet anledning til livlig debat: Hvad skulle man stille op med dette område, hvor der både mangler liv og naturlig sammenhæng mellem slottet og byen? Mange idéer har været fremlagt og drøftet, men ingen plan har tidligere vundet så stor opbakning som den, der i foråret 2004 er blevet til i enighed mellem Helsingør Kommune, Kulturarvsstyrelsen og Slots- og Ejendomsstyrelsen – i et tæt samarbejde med Fonden Realdania, som er den økonomiske hovedbidragyder til planens realisering.

AF PEDER LIND PEDERSEN . PLANER OG FOTOMONTAGER JEPPE AGAARD ANDERSEN . FOTO KARSTEN HVIID

**E**n spadseretur fra Helsingør by over det øde værftsområde til Kronborg har længe været en halvkedelig oplevelse, som hverken er et verdensarvsmonument eller en driftig og levende by værdig. Det skal der nu laves om på ifølge den landskabsplan, som områdets ejere Helsingør Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen er blevet enige om sammen med Kulturarvsstyrelsen og Fonden Realdania.

Samarbejdet mellem de fire parter har resulteret i et planoplæg, som skal sikre overordnet sammenhæng mellem slottet, byen og bygningskomplekset fra det gamle Helsingør Værft, der blev nedlagt i midten af 1980'erne. Der skal skabes frit udsyn mellem slottet og byen, oplevelsen af Kronborg som militær fæstning skal

styrkes, og værftsarealet skal fyldes med kulturelle og rekreative tilbud til byens borgere.

Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen har udført planoplægget på baggrund af en arkitektonisk tilretning af tidligere landskabsplaner for området.

Efter mange års diskussion for og imod en række forskellige planoplæg er det første gang, at en landskabsplan for området har opnået så stor enighed, og vejen er derfor banet for, at der kan komme liv, miljø og arkitektonisk sammenhæng til området. Også økonomien er sikret, efter at Fonden Realdania i april 2004 gav tilsagn om at yde 115 mio. kr. til projektet, som samlet vil koste 170 mio. kr. De resterende 55 mio. kr. betales af staten og Helsingør Kommune.

Det er tanken, at den nye landskabsplan, Slots- og Ejendomsstyrelsens restaurering af selve Kronborg, samt Helsingør kommunes omdannelse af værftsbygninger til kulturcenter skal spille sammen i en helhed for området.

## Liv og aktivitet til området

Den nye landskabsplan skal sikre skabelsen af et stort åbent rum omkring slottet, så Kronborgs placering på pynten i Øresund understreges. Værftshalvøen, som i dag strækker sig ud i havneområdet, midt imellem byen og slottet, tager en stor del af udsynet mellem byen og slottet, bl.a. pga. de skibe, som lægger til ved halvøen. Derfor fjernes det meste af halvøen, så der opstår en stor åben vandflade med frit udsyn til og fra slottet.



Kronborg-området,  
som det ser ud i dag



Kronborg-området, som det  
vil se ud i fremtiden ifølge  
den nye landskabsplan



►  
Sådan kommer Kronborgs nærmeste omgivelser til at se ud ifølge den nye landskabsplan (fotomontage)



Den nye plan for Kronborgs omgivelser betyder ikke kun en visuel, arkitektonisk gevinst. Der skal masser af nyt liv og aktivitet til området. Nye rekreative arealer på det gamle værftsområde er nemlig en hovedingrediens i den samlede landskabsplan, som således imødekommer den moderne bys behov. Den inderste tilbageblivende del af halvøen skal omdannes til en spændende offentlig plads, som vil forbinde Helsingør by, det gamle værft, havnen og slottet. Værftspladsens materialer vil understrege det maritime og fornemmelsen af det værft, der engang lå på stedet.

#### **Kulturelt kraftcenter**

Med udgangspunkt i en åben konkurrence vil Helsingør Kommune oprette et helt nyt kulturcenter, Kulturværftet. Det er planen, at byggeriet skal kombinere nybyggeri med nyindretning af forladte værftsbygninger ud mod havnen.

I kulturværft-projektets 1. etape, som forventes afsluttet i 2008, skal der oprettes et stort moderne hovedbibliotek, en multifunktionel sal med plads til 700 mennesker, en café/restaurant og et helt nyt lokalhistorisk værftsmuseum. I 2. etape vil kommunen endeligt realisere den overordnede vision om et kulturelt kraftcenter, hvor de kommunale, kulturelle funktioner er samlet og udbygget på værftsområdet. Med kommunens egne ord skal Kulturværftet være ”et kulturelt center for kundskab, kreativitet/udfoldelse, oplevelse, uddannelse og identitet fyldt med liv i alle døgnets vågne timer – 7 dage om ugen”. Idéerne til 2. etape er mange, men det er uvist, hvornår visionerne for værftsområdet kan være ført ud i livet. Virksomheden HV Turbo lejer nemlig frem til 2025 de bygninger, som tænkes anvendt i 2. etape, og det er uvist hvornår virksomheden flytter ud.

Trods den kraftige udvikling af det gamle værftsområde er landskabsplanen, tro mod stedets historie, ikke blot slottets og fæstningens. De vigtigste historiske spor fra det nedlagte værft, herunder en granitdok, skal bevares, da værftet regnes for en væsentlig del af Helsingørs nyere kulturhistorie.

#### **Von Scholtens Ravelin**

Midt i havnebassinet ”genopføres” von Scholtens Ravelin, som i historisk tid har befundet sig på netop dette sted. Den oprindelige ravelin var omtrent magen til Würtembergs Ravelin, som besøgende passerer på vejen til Kronborg. Den nye ravelin er imidlertid ikke en historisk rekonstruktion men en fortolkning af ravelinen i form af en ø med samme ydre afgrænsning som den oprindelige. Med fint detaljerede bearbejdnings af kanter og belægnings i sten, græs og grus skal ravelinen tjene til at præcisere udstrækningen af Kronborgs historiske forsvarsværker.

To gangbroer skal forbinde øen med den nye værftsplads mod nordvest og Nordre Mole mod sydøst. Den nye von Scholtens Ravelin vil understrege stedets historiske betydning i en nutidig sammenhæng, og i forbindelse med den nye værftsplads vil den kunne bruges til rekreative formål som spadsereture, afslapning eller kulturelle arrangementer om sommeren med Kronborg som en spektakulær kulisse.

#### **Kronborgs fæstningspræg**

I de senere år er Kronborgs fæstningspræg blevet styrket som led i Slots- og Ejendomsstyrelsens Kronborgprojekt: Prinsessens Bastion, fæstningens sydlige forpost er restaureret og åbnet for publikum, som allerede i nogle år har kunnet nyde udsigten over by og havn fra toppen af en genskabt kanonrampe. En skæmmende udsigtspost på Søbatterierne øst for slottet er desuden fjernet og voldanlægget på stedet er ført tilbage til dets oprindelige skikkelse.

Med den nye landskabsplan for området mellem slot og by er der lagt op til, at stedets oprindelige militære præg skal styrkes yderligere, så Kronborg virkelig kan opleves som et markant forsvarsanlæg, beskyttet mod omverdenen af volde, grave og murværker. Det sker ved, at der bliver mere friareal mellem slot og by, samtidig med at fæstningen bliver mere præcist afgrænset mod byen – ikke kun i kraft af, at von Scholtens Ravelin genopføres, men

også ved at et vældigt historisk glacis – et skrånende forareal til fæstningen – genskabes umiddelbart vest for voldgraven samtidig med, at den buede vej, Kronborgvej, nedlægges.

Kronborgs samlede forsvarsanlæg vil i væsentligt højere grad blive markeret i landskabet og fremstå som en helhed, naturligt integreret med byen og det gamle værft.

#### **Ejerne er tilfredse**

Både Helsingør Kommune og staten ser positivt på perspektiverne i den nye landskabsplan.

- Realiseringen af de nye planer for værftsområdet, Kronborgs omgivelser og Statshavnen får ikke kun stor betydning for byens borgere. Helsingør by med Kronborg har betydning langt ud over landets grænser. Derfor vil vi alle kunne glæde os til, at der nu bliver skabt en smuk helhed og en sammenhæng mellem den historiske dimension og byens, såvel som havnens, nutidige dynamik, udtaler Helsingørs borgmester Per Tærshøl til Portal.

Slots- og Ejendomsstyrelsen, som på statens vegne tager vare på Kronborg, er enige i, at planen er et betydeligt skridt i den rigtige retning:

- Den nye landskabsplan vil gøre det muligt at skabe en god sammenhæng mellem slottet og byen – til glæde for både Helsingørs borgere og de hundredtusinder af gæster fra nær og fjern, som hvert år besøger slottet og fæstningen. Selve oplevelsen af at ankomme til Kronborg vil blive styrket, og det er naturligvis glædeligt, at slottet på den måde kan komme endnu mere til sin ret som nationalklenodie og verdensarvsmonument, siger Slots- og Ejendomsstyrelsens direktør Carsten Jarlov •

# DEN PROAKTIVE FOND

Vi vil skabe udvikling og forandring. Vi vil skabe dialog og viden. Vi vil skabe partnerskaber og netværk. Vi vil være opsøgende og proaktive. Disse fire værdier er udgangspunktet for Fonden Realdanias arbejde og for den strategiske tænkning, der kendetegner den kun fire år gamle fond. I kombination med en betydelig kapital betyder fondens meget aktive virke, at Realdania for alvor kan gøre en forskel for det byggede miljø i Danmark.

AF PEDER LIND PEDERSEN . FOTO CARL LUND . ILLUSTRATION FONDEN REALDANIA

Siden Fonden Realdania blev etableret i 2000 med en formue på ca. 20 mia. kr., har den allerede nu nået at sætte mange og betydelige fingeraftryk på byggeri, arkitektur og sikring af bygningskulturarven i Danmark. Fonden, der arbejder for at tilføre det byggede miljø mere kvalitet og udbrede kendskabet til god arkitektur og byggeskik, er i dag en væsentlig aktør på området, og det er ikke kun i kraft af økonomiske bidrag. Det er den nye landskabsplan for Kronborg og Helsingør Værft et godt eksempel på. Realdania har nemlig spillet en aktiv rolle

i at udvikle projektet, efter at fonden ikke umiddelbart ville støtte den samlede plan for udbygning af Kronborgområdet, som Helsingør Kommune i 2003 søgte fonden om støtte til.

- Realdania fandt, at de valgte løsninger i planens landskabelige del og specielt relationen til den bynære havn kunne forbedres. Med udgangspunkt i at Kronborg er placeret på UNESCOs liste over verdens monumenter, og at slottet udgør en umistelig del af den danske kulturarv vedtog vi dog, at vi sammen med kommunen, Slots- og Ejendomsstyrelsen, Kulturarvsstyrelsen og



## Elefanthuset i Zoologisk Have

Fonden Realdania har finansieret et skitseprojekt og projektering til et nyt elefanthus i Københavns Zoo, tegnet af den verdensberømte engelske arkitekt Lord Norman Foster. Elefanthuset skal leve op til Zoons krav til et moderne tidssvarende anlæg til elefanter, samtidig med at publikum skal få en bedre oplevelse af elefanterne. Det nye anlæg vil desuden blive synligt fra Frederiksberg Have. Zoo forventer at påbegynde arbejdet til det nye elefanthus sidst i 2004.



## Bygninger i Christiansfeld

Et stortilet bybevaringsprojekt for den historiske bykerne i Christiansfeld blev søsat i 2001 ved indgåelse af en partnerskabsaftale mellem Christiansfelds Brødremenighed og Fonden Realdania.

Christiansfeld har modtaget 30 mio. kr. til første fase af renoveringen af den fredede bymidte. Restaureringen af flere historiske bygninger er gennemført eller i gang, og i 2003 åbnede Christiansfeldcentret, som formidler byens særegne historie og det igangværende bybevaringsprojekt.



landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, der har udarbejdet planen, gerne ville gennemføre et udredningsarbejde, som vi ville finansiere. Arbejdet skulle kvalificere den foreliggende landskabsplan på nogle væsentlige punkter. Realdania har oplevet et utroligt godt samarbejde parterne imellem i det efterfølgende udredningsarbejde, og igangsætningen og gennemførelsen af udredningsarbejdet er måske den aller-vigtigste del af vores indsats i forhold til Kronborgområdet, fortæller direktør Hans Peter Svendler fra Fonden Realdania.

Netop det, at Realdania engagerer sig aktivt i et projekts udvikling og gerne tager

initiativ til at bringe relevante parter sammen, kendetegner fondens strategi. Den proaktive indsats viser sig især i forbindelse med Realdanias ”flagskibsprojekter”, som landskabsplanen er et eksempel på. Her foretrækker Realdania ligefrem at sidde med ved bordet i udviklingsfasen frem for at modtage en ansøgning om et gennemført projekt.

### Ambitiøs linie for kulturarven

Landskabsplanen for Kronborg er et projekt, som opfylder mål indenfor to af Fonden Realdanias fokusområder, nemlig ”nye kvaliteter til byerne” og ”sikring af den

historiske arv”. Arbejdet for bevaring af kulturarven ligger fonden meget på sinde, og den er ambitiøs i sin tilgang til området:

- Fonden Realdania målretter og kvalificerer i høj grad indsatsen for den historiske arv. De projekter, vi støtter, skal være forbilleder for tilsvarende projekter. Det kan f.eks. være via nye eller anderledes restaureringsteknikker eller blanding af nyt og gammelt byggeri. Det gør vi ved at virkeliggøre demonstrationsprojekter, der kan inspirere og vise vejen frem, forklarer Hans Peter Svendler, som også nævner bybevaring, gårdejendomme og herregårdsanlæg som eksempler på bygningskulturelle vær-

## Gisselfeld – Paradehuset

I kraft af et bidrag på 3,75 mio. kr. fra Fonden Realdania vender Paradehuset i Gisselfeld Park tilbage til sit oprindelige formål – at være et sted til planter. En ombygning skal give besøgende bedre adgang til det over 125 år gamle botaniske væksthuse og sætte fokus på inspirerende restaureringsmetoder og bæredygtig drift af historiske herregårde. Den restaurerede vestfløj skal fremover fungere som klassisk orangeri om vinteren og om sommeren som botanisk informationscenter med mulighed for udstillinger, foredrag og workshops. Haveanlæggene foran og bagved huset etableres på ny.



dier, der har fondens bevågenhed.

Men Realdanias arbejde for kulturarven stopper ifølge Hans Peter Svendler ikke ved den blotte bevarelse af bygninger:

- Vi har desuden fokus på nutidig anvendelse af gamle bygninger, der har udtjent deres oprindelige formål – også med henblik på en langsigtet bæredygtig økonomi for de enkelte projekter. Endelig lægger vi stor vægt på formidling af viden om – og holdninger til – bevarelse af den bygningsmæssige arv.





## Nørre Vosborg

Den 27. april 2004 meldte Realdania ud, at fonden var parat til at købe den vestjyske herregård Nørre Vosborg. Realdania vil i samarbejde med Ringkøbing Amt og Ulfborg-Vemb Kommune arbejde for at realisere planen om at bevare og udvikle det historisk værdifulde kulturmiljø til en kulturel og erhvervsmæssig dynamo for Midt- og Vestjylland. Det er planen, at Nørre Vosborg skal åbne som kultur- og oplevelsescenter i 2007.



### Mange markante projekter

I Fonden Realdanias første fire år har den allerede støttet flere hundrede projekter indenfor det byggede miljø. Blandt flag-skibene kan man udover landskabsplanen for Kronborg nævne en række markante projekter:

- Bybevaring i Christiansfeld
- Bybevaring i Kolding med omdannelsen af det historiske skolekompleks Sct. Nicolai
- Etableringen af Byggeriets Evalueringscenter, der skal fremme produktivitet og udvikling i byggesektoren
- Bygningskulturelt Råd, som skal fremme bygningskulturen i Danmark
- Copenhagen X – en international by- og boligudstilling, der formidler København som en attraktiv boligby med boligbyggeri af høj kvalitet
- Kulturcenter Fuglsang på herregården Fuglsang på Lolland
- Modernisering af museets østfløjen på kunstmuseet Louisiana
- Musikkens Hus i Nordjylland
- Elefanthuset i Københavns Zoo
- Restaurering af det gamle haveanlæg ved Ledreborg Slot
- Opførelse af en koncertsal i Sønderborg og etablering af et nyt havnebyrum i form af en promenade ned mod Als Sund ■

# Kongelige bygningsinspektører udpeget

AF EBBE LORENTZEN . FOTO THOMAS RAHBK M. FL.

**Slots- og Ejendomsstyrelsen udpegede pr. 1. marts 2004 fem kongelige bygningsinspektører for en periode på fire år. Portal præsenterer her de fem valgte inspektører og beskriver nogle af deres tidligere projekter.**

At være kongelig bygningsinspektør er et ansvarsfyldt hverv. Inspektørerne fører bygningsmæssige tilsyn med en væsentlig del af kulturarven i form af statens fredede ejendomme og andre værdifulde statsejede bygningsværker i Danmark. Derudover fungerer de som statens konsulenter i byggesager, der har med landets kirker at gøre. Slots- og Ejendomsstyrelsen har ansvaret for at udpege de kongelige bygningsinspektører. Efter et EU-udbud har styrelsen således udnævnt fem totalrådgivergrupper –arkitekt- og ingeniørvirksomheder, som skal føre tilsyn med bygninger under et af de fem bygningsinspektorater, som inspektørordningen deler landet op i.

Udover almindeligt vedligehold kan det også komme på tale, at firmaerne kan varetage om- og tilbygningsprojekter, hvor respekten for det historiske skal gå hånd i hånd med nutidens formsprog.

## Nye vilkår

Det er helt nyt, at inspektørerne sammen med et eller flere ingeniørfirmaer udgør et fast totalrådgiverhold i den periode de er udpeget for. Tidligere blev ingeniørydelserne udbudt fra gang til gang. Endvidere er der nu åbnet mulighed for, at bygningsejerne –Slots- og Ejendomsstyrelsen på vegne af staten – kan indgå aftale med andre kvalificerede rådgivere end den kongelige bygningsinspektør om at forestå selve udførelsen af bygnings- og vedligeholdelsesarbejderne.

For de fem inspektørers vedkommende er der tale om tre genudpegninger, mens to er nyudpegede. De fem kongelige bygningsinspektører præsenteres i det følgende med en kort beskrivelse af nogle af projekter, de har forestået.



Jens Fredslund

**1. inspektorat** omfatter dele af Københavns og Frederiksbergs kommuner og varetages af arkitekt MAA Jens Fredslund. Der er tale om en genudpejning, idet Jens Fredslund har været kongelig bygningsinspektør siden 1984. Jens Fredslund er født i 1945 og fik afgang som arkitekt i 1972. Han har siden 1981 været medindehaver af Erik Møllers Tegnestue. Jens Fredslund danner rådgiverhold med ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard.



Peter Holsøe

**3. inspektorat** omfatter bygningerne på Slotsholmen i København og nærmeste omliggende bygninger. Her er arkitekt MAA Peter Holsøe nyudpejet. Peter Holsøe er født i 1943 og fik afgang som arkitekt i 1968. Han har været medindehaver af arkitektfirmaet Hvidt & Mølgaard siden 1980. Peter Holsøe danner rådgiverhold med ingeniørfirmaet Cowi.



Johan Fogh

**2. inspektorat** omfatter dele af Københavns Kommune og Københavns Amt og varetages af arkitekt MAA Johan Fogh. Johan Fogh er genudpejet og har været kongelig bygningsinspektør siden 1996. Johan Fogh er født i 1947 og fik afgang som arkitekt i 1970. Han har været medindehaver af Arkitektfirmaet Fogh & Følner siden 1976. Johan Fogh danner rådgivergruppe med ingeniørfirmaerne Birch & Kroghoe, Dausgaard & Nyboe, Moe & Brødsgaard og Eduard Troelsgaard.



Gunilla Rønnow

**4. inspektorat** omfatter dele af Københavns Kommune og Københavns Amt, Frederiksborg Amt, Roskilde Amt, Vestsjællands Amt, Storstrøms Amt, Bornholms Amt og Fyns Amt. Her er arkitekt MAA Gunilla Rønnow nyudpeget. Gunilla Rønnow er født i 1947 i Sverige og fik afgang som arkitekt i 1971. Hun har siden 1983 været medindehaver af Karsten Rønnows Tegnestue. Selvom Gunilla Rønnow er nyudpeget er hun fortrolig med embedet, idet hun efterfølger kompagnonen og ægtefællen Karsten Rønnow på posten. Gunilla Rønnow danner rådgiverhold med ingeniørfirmaerne Jørgen Nielsen, Lemming & Eriksson og Birch & Kroghoe.



Niels Vium

**5. inspektorat** omfatter hele Jylland. Arkitekt MAA Niels Vium er genudpeget og har fungeret i embedet siden 1996. Niels Vium er født i 1947 og fik afgang som arkitekt i 1974. Han har været medindehaver af Arkitektfirmaet Kjær & Richter i Århus siden 1986. Niels Vium danner rådgiverhold med ingeniørfirmaet Birch & Kroghoe.



## PROJEKTEKSEMPLER

## De Kongelige Bygningsinspektører

**Niels Vium, Kjær & Richter****Musikhuset (1)**

Arkitektfirmaet Kjær & Richter har gennem årene forestået en række større projekter i Århus og omegn. Heriblandt kan nævnes byggeriet af et af Danmarks mest kendte arkitektoniske bygningsværker: Musikhuset Aarhus. Musikhuset blev indviet i 1982 som kulminationen på næsten 60 års debat og politisk tovtrækkeri om et koncerthus i den jyske hovedstad. Helt tilbage til 1923 har der været lagt konkrete planer om et nyt musikhus, men først i slutningen af 1970'erne blev planerne til virkelighed.

Musikhuset Aarhus er på 15.000 m<sup>2</sup>, og det indeholder 300 rum, hvor salene og Foyeren udgør husets "hjerter". Kjær & Richter har i 2003 afsluttet en større ombygning og udvidelse af Musikhusets foyer på 2000 m<sup>2</sup>, som i dag har plads til 1500 gæster.

**Arkitektskolen i Århus (2)**

Et andet interessant projekt som Kjær & Richter har stået i spidsen for i Århus er en ny auditorie- og udstillingsbygning til byens arkitektskole. Bygningen som blev opført i 1998 er skolens ansigt ud mod byen, med åbne udstillinger og forelæsningsrum. Den er disponeret med en stor let glasfacade. Bygningen står

stærkt i nutidige materialer og med et enkelt formsprog, der i gadebilledet fungerer som en bevidst kontrast til nabobygningen, en gammel købmandsgård fra 1700-tallet.

Udstillingsbygningen står som en rektangulær sort betonkasse, kun brudt af spinkle hjørnevinduer på bagsiden og den skrå glasfacade i front. Auditoriet er placeret i midten som en selvstændig bygning, omgivet af udstilling og foyer.

**Peter Holsøe, Hvidt & Mølgaard****Fødevareregion Ringsted (3)**

Byggeriet blev opført af Hvidt & Mølgaard i 1994 for Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri. Komplekset blev en realitet efter en arkitektkonkurrence, hvor Hvidt & Mølgaard vandt retten til at bygge det. Den interessante bygning, som ligger på adressen Søndervang 4 i Ringsted, er på 2.500 m<sup>2</sup> og udmærker sig især ved sit elegant svungne facadeparti.

**Den Røde Bygning**

Arkitektfirmaet Hvidt & Mølgaard har stået for den yvendige istandsættelse af Den Røde Bygning, også kaldet Kancellibygningen. Bygningen ligger i hjertet af København på hjørnet af Christiansborg Slotsplads og

Slotsholmsgade. Istandsættelsen som blev afsluttet i 1994 omfattede omlægning af tag og istandsættelse af facader. Det var generalbygmester Johan Conrad Ernst, der i 1721 opførte bygningen til brug for Rentekammeret, datidens Finansministerium. Bygningen bruges i dag stadig af samme institution, Finansministeriet.

**Johan Fogh, Fogh & Følner****Harsdorffs Hus**

Arkitektfirmaet Fogh og Følner, som er udpeget til at varetage 2. inspektorat har allerede adskillige års erfaring med varetagelse af hovedstadens historiske byggeri. Et eksempel på dette er Harsdorffs Hus, som findes på adressen Kongens Nytorv 3-5. Bygningen blev opført i årene 1779-1780 på den berømte danske arkitekt C. F. Harsdorffs initiativ. Huset, der er nabo til Charlottenborg, afspejler klassicismens idealer, og flere af Kulturministeriets institutioner har til huse i bygningen. I 1999 forestod Fogh & Følner en indvendig hovedistandsættelse af den historiske bygning.

**Bornholms Kunstmuseum**

Uden for hovedstaden har Fogh & Følner i



et af Bornholms smukkeste naturområder opført Bornholms kunstmuseum. Museet ved Helligdomsklipperne blev indviet i 1993, hvor museumsbygningen også blev tildelt Entreprenørforeningens murværkspris. Bygningen rummer ca. 3.000 m<sup>2</sup> fordelt på 3 niveauer. Museet er formet som en langstrakt formation af mindre bygningslegemer, strækkende sig fra landevejen ned mod kysten. De enkelte udstillingsrum er grupperet omkring et indre glasoverdækket fordelingsareal, der følger terrænets fald mod kysten. En større udvidelse af museet med Fogh & Følner som arkitekt- og totalrådgiver er indviet i 2003.

### Jens Fredslund, Erik Møllers Tegnestue

#### Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole (4)

I årene 1990-2000 har Erik Møllers Tegnestue stået for et omfattende nybyggeri til Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole. Byggeriet indeholder nye laboratorier og undervisningsfaciliteter, som bliver brugt af Landbohøjskolens Levnedsmiddeluddannelse. Bygningen på Frederiksberg er i 6 etager, og med et areal på 10.000 m<sup>2</sup> er det blevet muligt at samle tre institutter under samme tag.

### Christiansborg Slotskirke (5)

Kongelig bygningsinspektør Jens Fredslund varetager som repræsentant for firmaet Erik Møllers Tegnestue et område, der dækker dele af Københavns og Frederiksberg Kommuner. Et af de meget betydningsfulde projekter som firmaet har forestået er genopbygningen af kuppel og tagkonstruktion på Christiansborg Slotskirke, som udbrændte i 1992.

Der fandtes ingen tegninger af hverken kuppelen eller tagkonstruktionen, men et systematisk bygningsarkæologisk arbejde med registrering af forkullede bygningsdele gav mulighed for en rekonstruktion af begge dele. Genopbygningsarbejdet var færdigt i kulturbyåret 1996 og blev senere tildelt den fornemme bevaringspris Europa Nostra.

Slotskirken blev oprindeligt opført af arkitekten C.F. Hansen i 1826 som en del af komplekset omkring Christiansborg Slot og overlevede slotsbranden i 1884.

### Gunilla Rønnow, Karsten Rønnows Tegnestue Margrethekapellet i Holbæk (6)

Karsten Rønnows tegnestue har stået for opførelsen af et nyt krematorium for Holbæk Skt. Nikolai sogns menighedsråd.

Bygningsanlægget er integreret i den landskabeligt anlagte naturkirkegård, hvor den ottekantede kapelbygning markerer sig som point de vue i anlæggets hovedakser, mens selve krematoriefunktionen træder diskret i baggrunden. Til murværket over sokkelhøjde er anvendt specialfremstillede, tynde teglsten, som giver bygningsanlæggets store murflader en levende karakter.

### Liselund Slot

Et af de løbende projekter, som Karsten Rønnows Tegnestue har forestået i Storstrøms Amt er Liselund Slot på Møn. I over 30 år har Karsten Rønnows Tegnestue stået for vedligeholdelse og restaurering af anlæggets bygninger og monumenter for Museumsinstitutionen "Liselund Gl. Slot". Dette arbejde omfatter blandt andet selve slottet, Schweizerhytten, Norske Hus, Det Kinesiske Lysthus, Bondegården, Djævlebroen mv.

Bygninger og monumenter i den romantiske have ved Møns Klint blev skabt i perioden 1790-1800 af arkitekten Andreas Kirkerup i nært samarbejde med bygherren, amtmand G. A. de Bosc de la Calmette. Interiørene er tegnet af kgl. hofdekoratør J.C. Lillie.



## En kontor-guru kommer til byen

AF TRINE FREDERIKSEN . FOTO DEGW OG CHRIS GASCOIGNE/VIEW

De færreste personer kan skrive på deres cv, at de har været førende i arbejdet med New Ways of Working siden ideen opstod. Det tilkommer også kun få at have rådgivet firmaer som Microsoft, BBC og Shell i moderne kontorindretning. Det er ikke desto mindre tilfældet for engelske John Worthington, som er grundlægger af arkitektfirmaet DEGW. Portal har mødt John Worthington til en snak om tendenserne indenfor moderne kontorindretning nu og fremover.

Næsten symptomatisk for den travle mand med hele verden som sin arbejdsplads er vi under interviewet blevet afbrudt adskillige gange af mobiltelefonen. Kunder og samarbejdspartnere ringer fra hele verden for at få fat på gurun indenfor New Ways of Working, John Worthington. På trods af de forstyrrende elementer, taber han ikke tråden, men fortsætter upåvirket sin energiske talestrøm om sit arbejdsfelt - moderne og effektiv kontorindretning.

- Det er nu 10-15 år siden, at New Ways of Working startede som idé, så vi kan ikke længere nøjes med at tale om nye måder at arbejde på. Det er vigtigt, at vi gør os klart, at flere og flere både nu og fremover ser det som den eneste måde at arbejde på. Det handler ikke så meget om, at man har et fast bord eller stol, men om at indse, at vi arbejder med en kombination af det individuelle arbejde, mens vi samtidig har en voksende andel af samarbejde og videndeling med andre. Netop det er et vigtigt aspekt i forhold til, hvordan vi arbejdede før i tiden, hvor vi kun havde én måde at indrette os på i forhold til det arbejde, vi skulle udføre – ved vores personlige bord. Den måde at arbejde på er i dag brudt ned mange steder, idet en stor del af det arbejde vi udfører i dag handler om at samarbejde på tværs af organisationen. For at understøtte denne arbejdsform vil mange organisationer fremover opdele arbejdspladsen i forskellige zoner, hvor rummene har flere funktioner, vurderer John Worthington.

### Brugbare rum

Sammen med amerikanske Frank Duffy startede John Worthington konsulentvirksomheden, DEGW i 1973 i London. Siden er DEGW vokset, og i dag er virksomheden repræsenteret i både Europa, USA og Asien, hvor den hjælper nogle af verdens største firmaer med at indrette sig fleksibelt og effektivt.

I årene før ideerne om New Ways of Working for alvor blev kendt, skelnede man meget skarpt mellem de rum i en bygning, som var brugbare arbejdsrum, og hvilke der var uegnede til arbejdsbrug. Det synspunkt har ændret sig markant i dag, hvor vi ifølge John Worthington bruger rummene på vores arbejdspladser helt anderledes.

- Det man før i tiden betegnede som ikke-brugbare rum var gennemgangsrum som gange og trapperum. I dag anses disse rum for nogle af de allervigtigste, fordi det er her, der udveksles en stor del af den information, som går fra medarbejder til medarbejder. Så vores forståelse af, hvordan vi bruger de rum, vi arbejder i, har ændret sig fundamentalt. Det er en af de største forandringer, som er sket inden for dette område i det sidste årti.

### Informationsteknologiens syvmileskridt

Ifølge John Worthington er den teknologiske udvikling en af de afgørende årsager til, at vi i dag organiserer os og udnytter vores arbejdsrum mere dynamisk end tidligere. Mobiltelefonen har gjort, at vi kan få fat på hinanden på alle tidspunkter, og den bærbare computer kan vi tage med os overalt. Det har betydet, at vi ikke længere nødvendigvis skal arbejde på ét bestemt kontor på fastlagte tidspunkter. Arbejdet er derimod blevet langt mere fleksibelt, så man i højere grad kan indrette sig efter den konkrete arbejdsopgave.

Informationsteknologien har givet os nogle helt nye og meget afgørende muligheder for at kommunikere og videndele.

- Grundlæggende kan man sige, at informationsteknologien har betydet, at det, der før var "viden for de få", nu er blevet "viden for alle". I dag er langt størstedelen af al information åben og tilgængelig for alle. Før i tiden kunne en chef eller direktør sidde på sit kontor med en meget interessant bog på sit skrivebord, som i princippet var relevant for medarbejderne. I dag har cheferne ikke længere eksklusiv adgang til informationer, fordi medarbejderne bare kan gå ind på internettet og downloade de samme informationer. Dermed er der skabt en meget større lighed i adgangen til informationer, forklarer John Worthington.

### Penduleffekten

Mange organisationer har efterhånden taget ideen om New Ways of Working til sig. Medarbejderne sidder i åbne kontormiljøer og bruger størstedelen af rummene i bygningen fleksibelt. De fleste starter med at ændre deres arbejdsrum fra en- eller to-mands cellekontorer til åbne eller semi-åbne kontormiljøer. Væggene bliver revet ned og omstillingsprocessen begynder. Men for mange indtræder der efter nogen tid det John Worthington kalder "penduleffekten", hvor organisationen går lidt tilbage mod det, den kom fra i indretningen og brugen af lokalerne. Man starter måske med helt åbne kontormiljøer, men gradvist bevæger man sig hen imod en flerfunktionalitet i kontorfaciliteterne, hvor der også er mulighed for at have privatliv, og hvor medarbejderne sidder på mere faste pladser, eventuelt opdelt i zoner.

### To hatte

- Vi skal ikke indrette os slavisk efter et bestemt princip – åbne kontorer, cellekontorer eller semi-åbne kontorer. Tendenserne peger i retning af, at vi skal have kontorer, hvor vi både kan være private, personlige og individualistiske, men samtidig skal vi kunne indgå i et effektivt samarbejde med andre. Ingen ønsker udelukkende det ene eller det andet. I vores arbejde bærer vi alle to forskellige hatte. Vi har en medarbejderhat, som vi har på, når vi udfører ting for det firma, vi er ansat i. Herudover har vi en personlig hat, som vi har på, når vi gør ting for vores egen skyld.

Man kan ikke sige, at den ene hat er mere rigtig eller acceptabel end den anden. Begge er rigtige. Det handler simpelthen om at finde en løsning, så man kan imødekomme begge sider. Vi råder til, at man finder en løsning, som favner det hele, og hvor man i processen overfører disse forventninger til medarbejderne. Jeg mener, at det er meget vigtigt, at man på ledelsesniveau tager højde for de fysiske forandringer, og deres indflydelse på medarbejderne samtidig med, at forandringerne sker. I dag er alle indstillede på forandringer, men vi skal huske, at en organisations vigtigste ressource ikke er bygningen, men derimod de mennesker og den know how, man putter i den. Bygningen er afgørende i den forstand, at den skal give de bedste muligheder for at udnytte og udvikle vores know how, afslutter John Worthington ■

# Indflyttingsdag i Nyropsgade

AF JACOB HOLST ANDERSEN . FOTO HENNING HJORT

I Portal 5 fra sidste år skrev vi om den udfordring, det har været for Slots- og Ejendomsstyrelsen at lokalisere Direktoratet for FødevarerErhverv, Fiskeridirektoratet og Konkurrencestyrelsen under samme tag i Nyropsgade i København. Ejendommen blev i den forbindelse bygget om og rummer i dag moderne og fleksible kontormiljøer. Byggeriet er nu slut og brugerne er flyttet ind. Portal har talt med kontorchef Joan Reimann fra Direktoratet for FødevarerErhverv om de nye rammer.

Ombygningen af Nyropsgade og samlokaliseringen af de tre institutioner var for både Slots- og Ejendomsstyrelsen og brugerne et unikt projekt, hvor nye metoder blev afprøvet og de involverede brugere skulle indstille sig på anderledes former for fysiske rammer, end de var vant til.

Slots- og Ejendomsstyrelsen udbød ombygningsopgaven som en slags omvendt totalentreprise. Det fungerede på den måde, at prisen blev givet på forhånd sammen med et funktionsprogram med brugernes krav og behov. Realiseringen af disse behov og indretningen af lokalerne blev lagt i hænderne på entreprenørerne. Denne udbudsform viste sig særdeles brugbar, og der blev indleveret nogle spændende projektforslag. Efter en runde med prækvalificering blev fem konsortier udvalgt til at afgive tilbud, og ud af de fem blev det længste strå trukket af entreprenørfirmaet E. Pihl & Søn i samarbejde

med arkitektfirmaet Kasper Danielsen AS og ingeniører fra firmaet Carl Bro. De indleverede et projekt, som både funktionelt og æstetisk indeholdt nogle særlige kvaliteter.

Arbejdet blev påbegyndt foråret 2003, og lokalerne blev afleveret til brugerne efter tidsplanen og taget i brug i april 2004.

## Ellipser og fleksibilitet

Det var et krav fra starten, at kontormiljøerne skulle indeholde en høj grad af fleksibilitet og understøtte forskellige arbejdsformer. Lokalerne er derfor indrettet med både åbne planer og stillerumskontorer, der kan indrettes med mobile skillevægge eller glasskillevægge. Selve ruminddelingen er utraditionel med ellipser placeret centralt på hver etage. Ellipserne fungerer som møderum og er en afveksling i forhold til de firkantede rum.



De nye rammer er blevet vel modtaget blandt medarbejderne i de tre institutioner. Selvom de fleste flyttede ind i et miljø, som de var uvant med, har der været en positiv respons. Joan Reimann er kontorchef i Direktoratet for FødevareErhverv og har fungeret som kontaktperson mellem brugerne og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Hun siger om indflytningen:

- Jeg har faktisk været overrasket over, hvor godt især de åbne kontorer er blevet modtaget. Der er selvfølgelig altid nogle startvanskeligheder omkring klima og lysindfald, som skal overvindes, men selve det at skulle sidde i åbne planer, er blevet vel modtaget. Det er jo ellers noget, som en del medarbejdere indledningsvis kan være temmelig skeptiske over for. Og det kræver også tilvænning. Folk har forskellig tolerancetærskel, og man skal lære at abstrahere fra lyden af telefoner og klapren fra tastaturer. En vigtig ting i det nye miljø er, at

vi har fået nye møbler, som skaber en ro og helhed. Det er væsentligt, når man sidder i åbne planer. At mangfoldigheden kommer gennem de mennesker, som sidder i miljøet, men at der er ro og stringens i de ydre rammer. Det kan jeg mærke, at folk har sat pris på.

#### **Tæt dialog vigtig i forhold til baglandet**

Der har gennem hele forløbet været en tæt kontakt mellem brugerne og Slots- og Ejendomsstyrelsen. Dette anser Joan Reimann som et centralt element.

- Vi har oplevet en god dialog, og vi er som brugere blevet hørt i hele processen. Det er utrolig vigtigt for mig som kontaktperson, at der er blevet lyttet til de ønsker, jeg har formidlet videre fra mit bagland. Det har skabt tillid mellem alle parter. Så jeg er meget tilfreds med samarbejdet •

Renoveringen af Nyropsgade har givet et nyt fleksibelt kontormiljø. Ruminddelingen er utraditionel med centralt placerede ellipser som et af de fremtrædende elementer i ejendommen.



# Udstilling

## om Eric Erlandsens arbejder for staten

Den 2. juni 2004 åbnede Slots- og Ejendomsstyrelsens udstilling om billedhuggeren Eric Erlandsens arbejder for staten i overværelse af HM Dronning Margrethe.

Udstillingen er blevet til i et samarbejde mellem Eric Erlandsens familie og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Eric Erlandsen havde ved sin død i august 2003 været knyttet til Slots- og Ejendomsstyrelsen som kunstnerisk konsulent i næsten 35 år, hvor han ledede restaureringsarbejderne på en række af de mange fornemme slotsanlæg og fredede bygninger, som styrelsen forvalter.

Udstillingen illustrerer en del af denne store indsats igennem fotoplancher og gipsrekonstruktioner som grundlag for genhugning i natursten. På udstillingen vises mange eksempler på Eric Erlandsens omfattende arbejde. Heriblandt kan nævnes istandsættelse af sandstensdekorationerne på Christian VII's og Christian VIII's palæ på Amalienborg, Nordmandsdalen i Fredensborg Slotshave, facaderestaurering af Kronborg og den udvendige restaurering af Eremitageslottet •

Udstillingen finder sted i Havremagasinet, Slotsgade 11, 3480 Fredensborg, og er åben fredag, lørdag og søndag i juni og juli samt søndag d. 1. august. Der er gratis adgang.





Finansministeriet

# Slots- og Ejendomsstyrelsen

Løngangstræde 21  
1468 København K  
Telefon 33 92 63 00  
Telefax 33 93 17 16  
[www.ses.dk](http://www.ses.dk)

