

KUNSTNERBOLIGER I TÅRNPARKEN



ÅPEN ARKITEKTUR SOM RAMMEVERK

Fragment er et arkitektkontor som arbeider med inkluderende stedsutvikling og den flerfunksjonelle byen.

Kontoret tegner både tjenestetilbud i by og tettsted som skole og kulturhus. Men vi har et spesielt hjerte for bolig. Og vi tegner med omtanke for natur og nabolag, alltid med grundig brukermedvirkning og en visshet om at de som skal bruke husene vet best hvordan de ønsker å ha det. Men kanskje vi kan foreslå noe som gjør det enda litt bedre?

Fragment arbeider også med landskap, bynatur og byøkologi, både gjennom forskning og utviklingsprosjekter som *Sanke* og vi arbeider med sosial bærekraft gjennom prosjekter som *Ormsundveien Økogrend* og Kunstnerboliger for Unge Kunstneres Samfund.

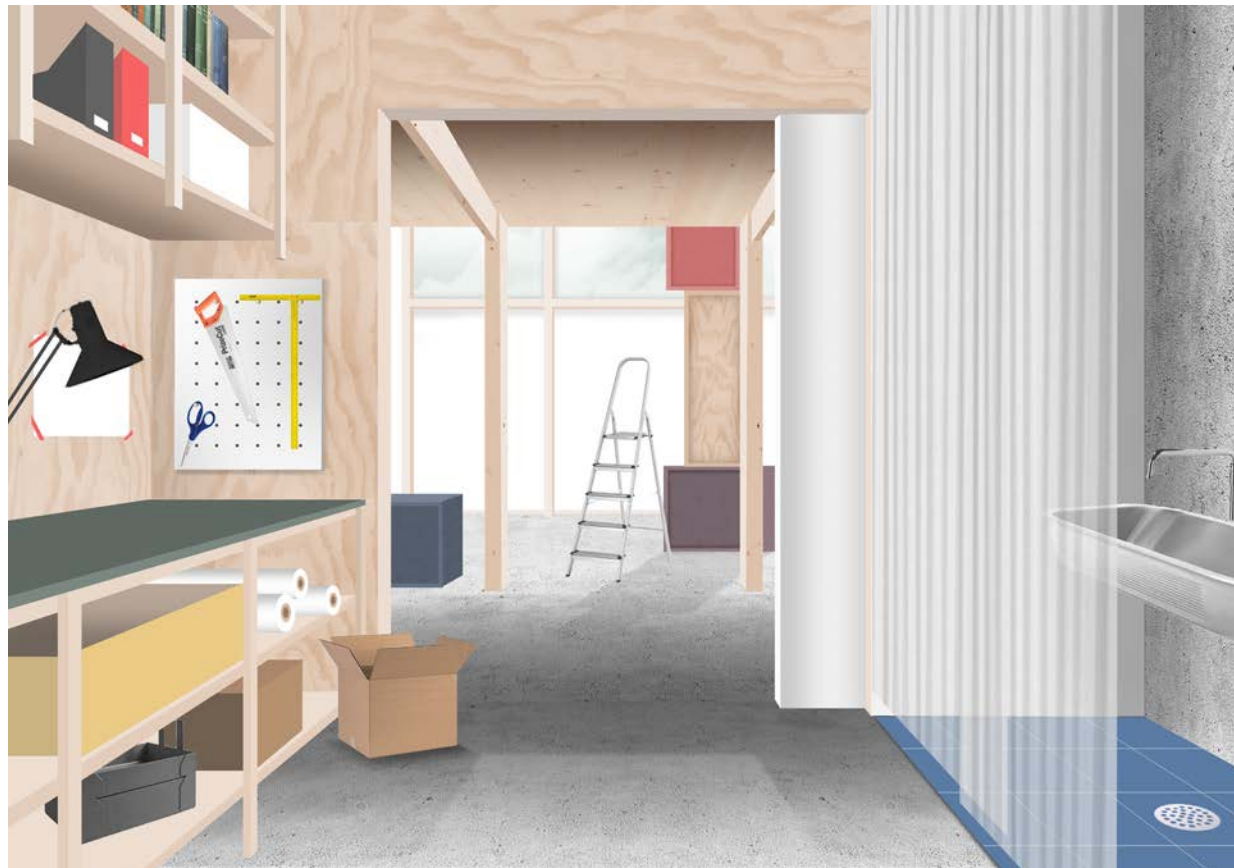
Fragment Forlag 283
Prosjektnummer 143526
ISBN 978-82-12345-6-7-8

2023 © Fragment AS
www.fragmentoslo.no

No part of this report may be used or reproduced in any form or manner whatsoever without prior written permission, except in the case of brief quotations embodied in critical articles or reviews.

1	Prosjektbeskrivelse	4
2	Kunstnerboliger og byutvikling	6
3	Kunstnerboliger i Tårnparken?	12
4	Medvirkningsprosess	16
5	Rammeverk for produksjon	20
6	Rammeverk for boliger	30
7	Felleshus og kunsthagen	40
8	Arealer	44
9	Økonomi og kalkyle	46
10	Resulatet og fremdrift	48

1 Prosjektbeskrivelse



Illustrasjon av arbeidsrom i kunsterbolig fra forløperprosjekt til dette prosjektet (Kunsterboliger i Hovinbyen (2018), Fragment

Dette prosjektet er en mulighetstudie i potensialet for å etablere kunstnerboliger og ateliervirksomhet på en av flere mulige tomter i en fremtidig reguleringsplan for Tårnparken på Haraldrud.

Prosjektet er blitt utviklet av Fragment med støtte fra Husbanken, og i samarbeid gjennom workshops med Kunstnerboligforeningen, Stor-Oslo Eiendom og A-lab, som er ansvarlige for å regulere de aktuelle tomtene. Hensikten har vært å studere muligheter og utfordringer ved å innpasse et kunstnerboligprosjekt i utviklingen av Tårnparken, med særlig fokus på å vise hvordan et kunstnerboligprosjekt kan styrke utviklingen av Tårnbyen som et attraktivt sted i med en tydelig identitet.

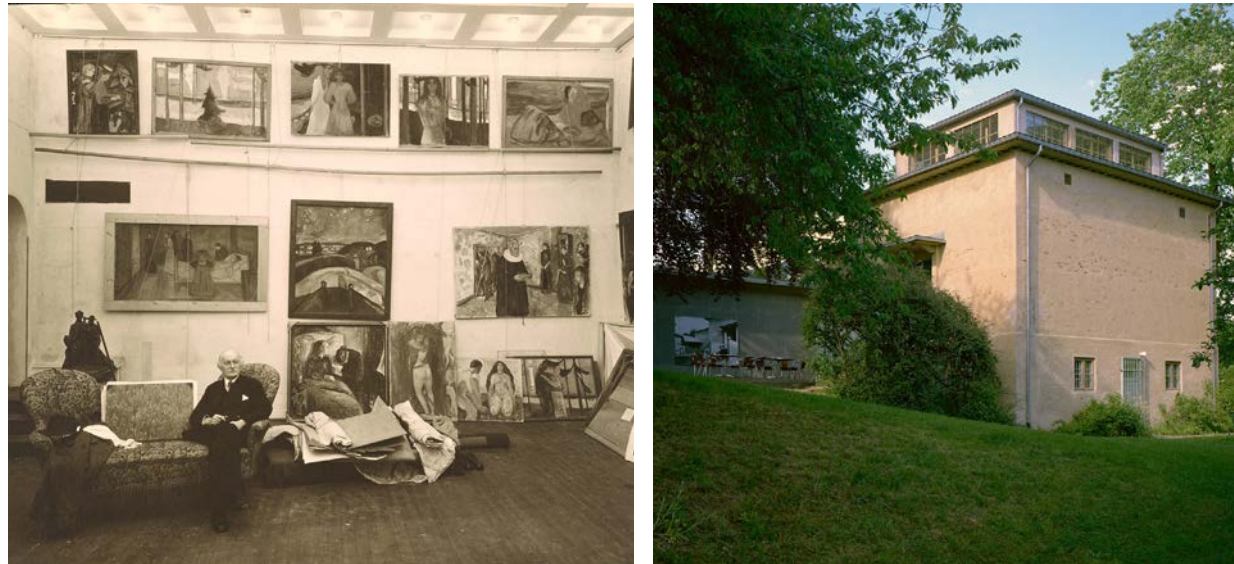
Målet med prosjektet er at det skal bidra til at Kunstnerboligforeningen kan utvikle utleieboliger som et rimelig boligtilbud for kunstnere som er medlem av en kunstnerorganisasjon. Det har også vært et mål å vise hvilke plassbehov, funksjonaliteter og ambisjonsnivå som forventes til et kunstnerboligprosjekt med tilhørende ateliervirksomhet, og å studere muligheten for å få til høy boligkvalitet generelt på en ellers krevende tomt.

Kunstnerboligforeningen (KBF) består av styreleder i Unge Kunstneres Samfund (UKS), Steffen Håndlykken, styremedlem i UKS, Ina Hagen, kunstner Ruben Steinum (som deltar som privatperson, men også er leder i Norske Billedkunstneres Forening), samt Cathrine Finnema og Arild Eriksen fra Fragment.

Prosjektet har også fått bidrag fra det forskningsrådfinansierte prosjektet SirkTRE. Fragments arbeidspakke i Sirk Tre, RAMMEVERK er basert på det tidligere arbeidet med bygård for kunstnerboliger, så en del av rådgiverne sitt arbeid har hatt overføringsverdi og er brukt i begge prosjekter. Rådgiverne i SirkTre Rammeverk har vært Degree of Freedom (RIB) og Vill Energi (Miljøkonsept - ventilasjon og energi)

Forslagstiller for området TårnParken, Stor-Oslo Eiendom, har bidratt med egeninnsats og har uttrykt interesse for å undersøke videre muligheter for å implementere kunstnerboliger i utbyggingen.

2 Kunstnerboliger og byutvikling



Ekely, Oslo, Munch atelier

Kunstnerne i Oslo har lenge vært under stort press. Arbeids- og boforholdene er preget av usikkerhet og kortsiktige løsninger i en by hvor stadig flere bygg som tidligere har huset kunst- og kulturaktører rives eller renoveres for å utvikles til boliger, kontorlokaler og næringsvirksomhet for aktører med høyere betalingsevne.

Denne utviklingstrenden har gått parallelt med en enorm satsning på museumsformidling av kunst og kultur i hovedstaden. Nye signalbygg til institusjoner som Nasjonalmuseet og Munchmuseet er anlagt langs fjorden som påkostede attraksjoner for nytelse, bygd på bakgrunn av kunstnernes produksjon og ytelse. De nye byggene tydeliggjør paradokset i at vi nå er vitne til en historisk stor satsning på store kunstinstitusjoner, samtidig som kunstnerne – de som skaper kunsten – får stadig trangere kår.

Det er velkjent at kunstnernes inntekter er svært lave. Kunstnerundersøkelsen fra 2015 slo fast at gjennomsnittsinntekten fra det kunstneriske virket for billedkunstnerne ligger på 89.000 kroner i året. Det er lite som tilsier at situasjonen er bedre stilt i dag. Når inntektene fra kunsten synker og prisene på atelier og bolig øker, forsvinner vilkårene for den kunstneriske praksis. Kunstneryrket står i fare for å utelukkende kunne praktiseres av de med stor arv og formue. Utviklingen har lenge gått i feil retning, men med bærekraftig kunstpolitikk kan den snus. Oslo har en historie med ambisiøse tiltak som har satt kunsten og kunstnerne i sentrum.



Trolltun borettslag

Et av de mest kjente eksemplene er kanskje Ekely. Her ble et tidligere gartneri i Jarlsborgveien 14, i Ullern bydel, gjort om til kunstnerhjem og arbeidssted for Edvard Munch. Han bodde der fra 1916 til sin død. Etter det ble eiendommen gjort om til en «kunstnerkoloni» bestående av boliger med tilhørende atelierer tegnet av arkitekt Jens Selmer og bygd av Oslo kommune gjennom OBOS i 1951.

Et annet eksempel er Trolltun borettslag, i dagligtalen omtalt som «kunstnerboligene på Bøler». Borettslaget består av 32 atelierleiligheter bygget i 1959 med støtte fra Oslo kommune og Husbanken. Borettslaget er tegnet av arkitekt Helge Thams, og bygget av OBOS. Prosjektet ble utviklet allerede under krigen før det endelig ble bygget og erklært åpnet i 1959. Det var da forbeholdt norske billedkunstnere. Leilighetene ble ferdigstilt med Oslo kommune som garantist for Husbanken og OBOS som utvikler sammen med Unge Kunstneres Boligbyggelag. Sistnevnte bestod av medlemmer i Unge Kunstneres Samfund (UKS).

Den som ønsker å kjøpe bolig på Trolltun i dag må dokumentere betydelig aktivitet innen sitt fagfelt over flere av de siste ti år. Styret tar stilling til om interessenter fyller kravene til å bli andelseier, og skal godkjenne kandidater før en kan være med i endelige budrunder. Over 70 yrkesaktive malere og billedhuggere, og etter hvert også grafikere, arkitekter, illustratører, kunsthåndverkere, keramikere, tekstilkunstnere, smykkedesignere og fotografer, samt andre utøvende kunstnere på andre områder (i egenskap av å være ektefeller til boende kunstnere) har hatt hus og arbeidsplass på Trolltun.



"A House for Artists", Barking, London - Apparata

På 80-tallet ble boligmarkedet helkommersialisert og i dag må man til land som England, Tyskland eller Sveits for å finne moderne eksempler på tilrettelagte kunstnerboligkollektiver. Et forbildeprosjekt som nylig ble fullført kan være "A House for Artists" i London, tegnet av arkitektkontoret Apparata.

Prosjekt er, som navnet antyder, for kunstnere og er resultatet av en seksårig innsats fra kunstorganisasjonen Create London for å tilby rimelige leieboliger, til 65 % av markedsprisen, for kreative mennesker. Det er blitt realisert i samarbeid med "London Borough of Barking and Dagenham".

Prosjektets mål er ikke bare å tilby rimelige boliger for kunstnere med stramt budsjett – hvis ferdigheter spenner fra trykking til fotografering til videokunst – men også å bidra til nabolaget, å utnytte kunstneres velkjente evne til å bringe litt liv til et sted. Første etasje er et fellesskapsrom med glassvegger, hvor kunstnere kan lage og vise arbeidet sitt, holde voksenopplæringsklasser eller fester, eller faktisk hva som helst som kan bidra til liv i området.



Hackney Wick, London

Kunstens rolle i et områdes regenerering eller gentrifisering er et mye studert og hyppig debattert tema. Forenklet kan man kanskje si at gentrifisering ofte begynner når et område blir "kunstnerisk". Kunstnere er gjerne banebrytere og flytter til områder med rimelige priser, og kanskje en viss autentisitet, før andre ser potensialet.

Steder som East Londons Hoxton og Hackney Wick er kanskje blant de mest kjente eksemplene. Her er det i dag fullt av gallerier, bryggerier, barer, kafeer, restauranter og innbydende fellesskapsrom som har skapt en livlig destinasjon med en aktiv nattøkonomi. Disse kunstneriske og kulturelle løftene blir ofte etterfulgt av store investeringer og eiendomsutvikling. Dette viser hvordan kunstnere kan være viktige pionerer i tilbakeføring av indutriumråder, men også hvordan de som er med på å legge grunnlaget for at et område først blir attraktivt lett kan bli fortrent hvis det ikke lages tilrettelagte boligiltak for dem.



Erlenmatt Ost, Basel - Heinrich Degelo

Sveits er kanskje et av verdens mest innovative land på boligarkitektur. Her er det også lange tradisjoner med å ulike boligsosiale prosjekter for de som ikke kommer inn på det helkommersielle markedet, inkludert kunstnere. Et moderne eksempel finner vi i Basel. I det tidligere godsterminalområdet ved jernbanestasjonen i nordlige Kleinbasel har man siden 1998 og over en periode på 20 år forvandlet 19 hektar industritomt til nabolaget "Erlenmatt".

Konstruksjon pågår fremdeles i den østlige delen av Erlenmatt-området. Her har Habitat-stiftelsen laget flere bolig- og arbeidsprosjekter med byggegrunnrettigheter tilknyttet fellesskapsbyggeprosjekter eller borettslag i henhold til et ambisiøst bærekraftskonsept som vurderer ressursbruk i alle faser, inkludert planlegging, konstruksjon, drift og restaurering av bygninger og fasiliteter.



Erlenmatt Ost, Basel - Heinrich Degelo

Ett av disse prosjektene er kunsterboligene til Heinrich Degelo. Nybygget for kunstnere ble ferdigstilt våren 2019 og skiller seg ut i det nye urbane boligområdet som et innovativt prosjekt som kombinerer en økologisk, kostnadseffektiv byggeprosess, personalisert og fleksibel rominndeling, samt overførbarhet til andre brukergrupper.

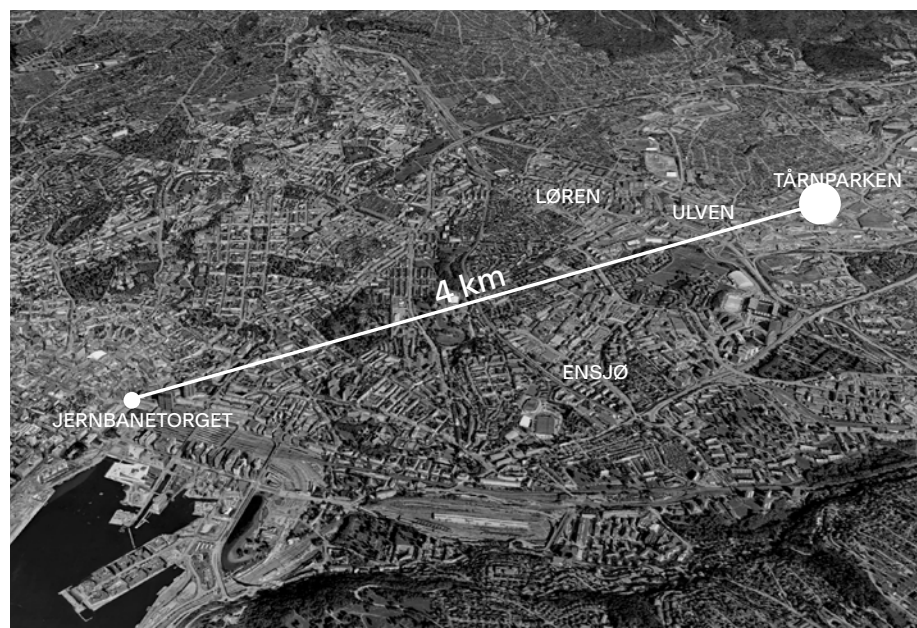
Bygget er finansiert av Coopérative d'Ateliers, et borettslag stiftet i Basel i 2016. Stiftelsen Habitat eier tomten og har gitt byggegrunn på tomten for en periode på 50 + 30 + 20 år, under forutsetning av at detaljerte retningslinjer for bærekraft blir oppfylt.

3 Kunstnerboliger i Tårnparken?

I Fragment har vi i samarbeid med UKS jobbet aktivt med å realisere et kunstnerboligprosjekt i Oslo siden 2016. Tidligere har vi laget et skissestudie for kunstnerboliger i Haslevangen 39 (2018). Der drøftet vi muligheten for å utvikle et boligprosjekt som en del av Hovinbyen, den største boligutvidelsen i Oslo i moderne tid. Prosjektet høstet medieomtale og førte til opprettelsen av Kunstnerboligforeningen for kunstnere, som ble etablert i juni 2020 på initiativ av Unge Kunstneres Samfund (UKS) av Ina Hagen, Steffen Håndlykken, Ruben Steinum, Arild Eriksen og Cathrine Finnema. Siden har det foregått en dialog med Oslo kommune og flere private aktører for å vurdere mulighetene for å realisere et prosjekt.

Bakgrunnen for at vi nå lager et nytt prosjekt i Tårnparken er at Oslo kommune har som ambisjon å transformere Haraldrud, som et av de siste store utviklings-trinnene i Hovinbyen, til en levende by. Dette vil kanskje være den siste muligheten i utviklingen av Hovinbyen til å sette kunstnerboliger på agendaen.

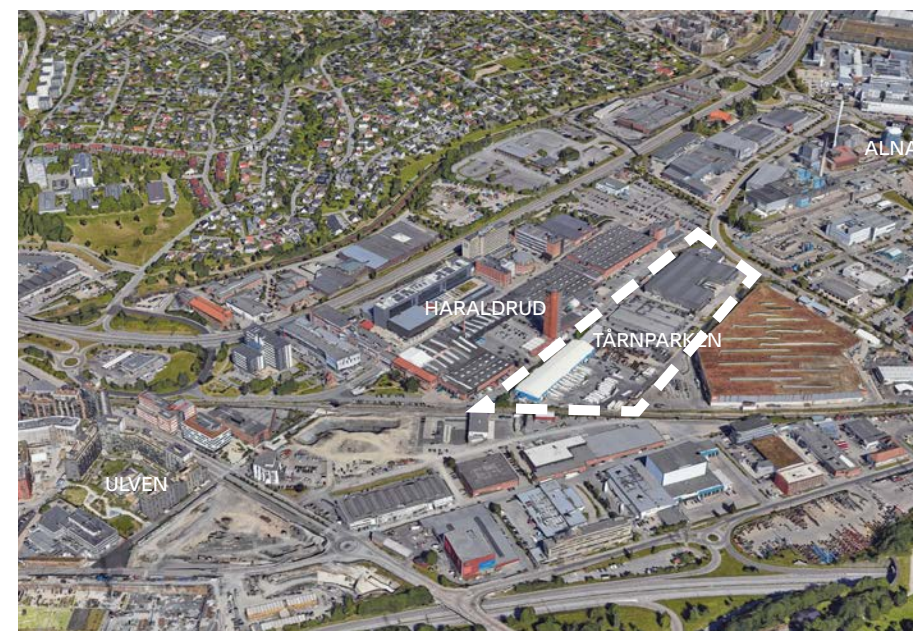
I 2016 la Oslo kommune frem en VPOR for området, med ambisjoner for grøntdrag og strøksgater gjennom det som i dag for det meste er et industrilandskap. Bystyret vedtok også at det skulle arbeides for at det "i detaljreguleringer i området kommer på plass prosjekter for ikke-kommersielle leie- og eller eieboliger".



Tårnparken vil ligge omtrent like nærme Oslo sentrum som Frognerparken, men er i dag utenfor folks bevissthet som en del av den tette byen

I 2021 publiserte SOE, med A-Lab som reguleringsarkitekt, sine ambisjoner for å transformere et 44 dekar stort kvartal på Haraldrud til et nytt prosjekt med boliger og næring under tittelen Tårnparken. Høsten samme år innledet vi et uformelt samarbeid med Stor Oslo Eiendom (SOE), som blant annet med sine eierinteresser i Kunsthøgskolen er positivt innstilt til prosjektet sine mål. De er samtidig tidlig nok i utviklingsfasen av området til at vi med dem kan se på ulike muligheter for å realisere prosjektet.

Det kan være flere gode grunner til at et Kunstnerboligprosjekt i vår tid burde utvikles som en del av transformasjonen Haraldrud. Området har en historie og identitet knyttet til produksjon og små bedrifter. Oslo kommune har selv signalisert at de ønsker skal være noe annet enn normalen i Hovinbyen, og ønsker å integrere det i et campuskonsept de kaller *Hovinbyen Sirkulære Oslo* der gjenbruk og produksjon skal være i fokus. Allerede i dag er fagskolen i Oslo og Kuben VGS, for yrkesfag etablert i området. Med etableringen av Tårnet kulturarena og Kloden teater har området i tillegg begynt å utvikle en identitet som et kultursted. SOEs plan for Tårnbyen vil ha fokus på sosialt entreprenørskap og alternative virksomheter, som kan passe godt med kunstnerboliger og kunstproduksjon. Kanskje kan Tårnbyen være det idelle skjæringspunktet i det moderne Oslo, der kunst, produksjon og boliger ligger sammen som en del av den nye produktive byen?



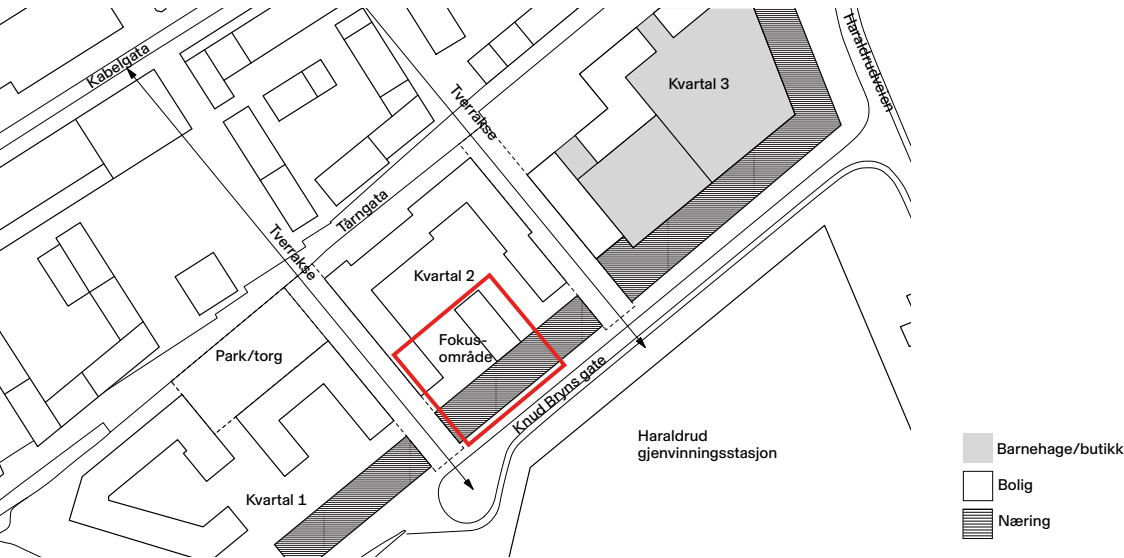
Tomten til Tårnparken på Haraldrud

Dette mulighetsstudie er basert på føringer lagt i Oslo kommunes VPOR for Haraldrud og SOE/A-labs arbeid med planprogram for tomten. Dette inkluderer:

- Etableringen av tre storkvartaler med en blanding av bolig og næring
- Maks gesims- og mønehøyde på 20 meter
- 1. etg skal sikre aktivitet i offentlige byrom
- 1. etg skal ha stor takhøyde
- Varierte boligtyper
- Lokal overvannshåndtering
- Gode buffersoner mellom næring og bolig
- Utforming som unngår konflikt med tungtrafikk i Kund Bryns vei
- Etablering av to tverrakser som kobler Knud Bryns gate sammen med Tårngata og Kabelgata

I planprogrammet for konsekvensutredningen av området har SOE og A-lab utviklet fire planalternativer som viser ulike forslag til fordelingen av boliger og næring. Felles for alle er at de har en rygg av næringslokaler som buffer mot Haraldrud gjenvinningsanlegg. I vårt arbeid har vi i tatt utgangspunkt planalternativ 3, som viser en fordeling med 60 % bolig og 40 % næring. Prosjektet vil derimot lett kunne la seg integrere i de andre planalternativene som vurderes. I workshop med SOE og A-lab har vi valgt ut kvartal 2 som et aktuelt studieområde og fokusert på det sør-vestre hjørnet av denne tomten. Dette er ikke en av de mest attraktive tomtene i Tårnbyen på grunn av nærhet til tungttrafikk i Knud Bryns gate og støy fra gjenvinningsanlegget.

Tomten er likevel valgt for å studere om det er mulig å sannsynliggjøre at man kan oppdrive høy bokvalitet i et slikt område. Tomten kan i tillegg være egnet fordi et mulig atelierbygg kan inngå som en del av næringsbufferen mot gjenvinningsstasjonen. Prosjektet har ikke tatt stilling til andre forhold ved tomten som inngår som en del av konsekvensutredningen, men som vil ligge utenfor en enkelt tomteutviklers kontroll.



Utgangspunkt fra Planprogram - planalternativ 3

WORKSHOPS MED SOE OG A-LAB

Gjennom workshops med Stor-Oslo Eiendom er det blitt avklart en rekke utfordringer og muligheter knyttet til tomten og prosjektet. Et viktig fokusområde har vært finansiering og ulike veier til realisering. Dette har inkludert å studere og drøft forbildeperspektiver fra utlandet, som "A House for Artists" i London og "Erlenmatt Ost" i Basel. Siden disse prosjektene baserer seg delvis på støtteordninger, som for eksempel prosjektstøtte fra kommunen eller tomtefestavtaler, er det blitt stilt spørsmål ved om det kan være mulig å få til lignende avtaler i Norge?

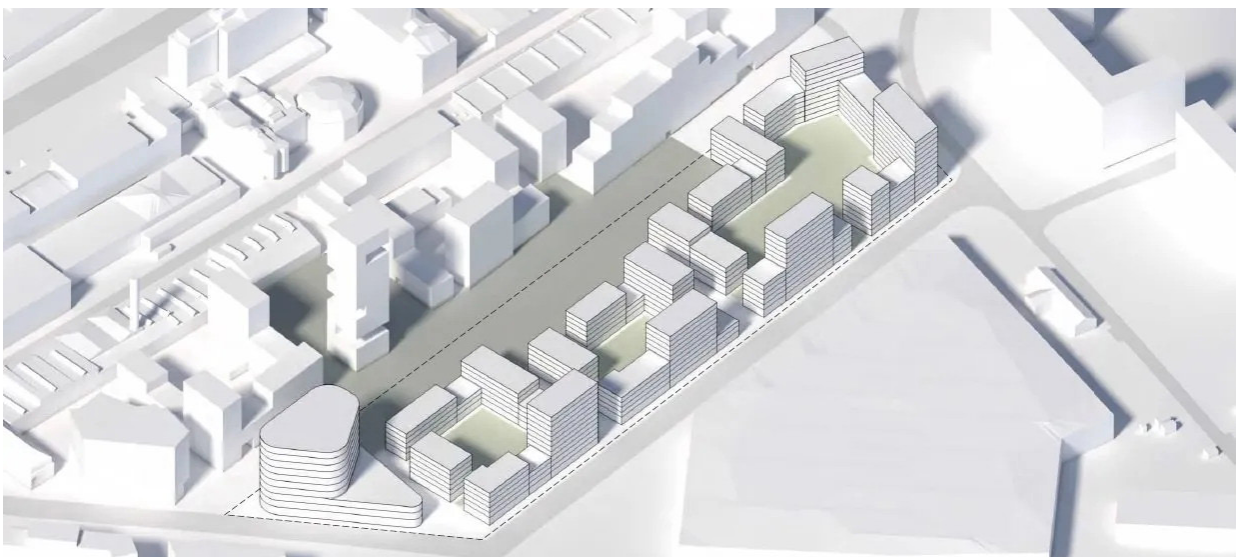
Det har også blitt diskutert muligheten for å lage funksjoner og ordninger i Kunstnerboligprosjektet som kan bidra ha en verdi og bidra positivt for hele kvartalet og nabolaget, og om dette kan være en del av finansieringsbildet.

Grunnleggende sett eksisterer det et koordineringsproblem der kunstnerne er avhengige av et boligtilbud og kan være pionerer som gjør området mer attraktivt for andre, men andre innflyttere vil ikke ville kunne se denne verdien eller være villige til å betale for den før kunstnerboligene allerede er på plass. Betalingsviljen kan med andre ord være der, men det finnes ingen automatisk mekanisme for å utløse den. Dette kan sammenlignes med utbygging av kollektivtransport, der

det kreves en offentlig støtte i en eller annen form for for at et område skal få den fremtidige verdien som gjør at en utbygger vil etablere seg der.

Andre temaer som er blitt drøftet i workshop har vært på detaljnivå. SOE har signalisert at de ønsker at atelier i 1. etg kan være en kvalitet som gir liv til gateplan. Det har blitt drøftet hvor stor boligandel som er nødvendig for at prosjektet skal ha realisme i seg. Både SOE og A-lab mener at en utvikling på Haraldrud må være noe litt utenom det vanlige og har en slags "X-faktor". Ulike problemstillinger rundt støy- og luktkilder er blitt diskutert og ulike løsninger som kan ligge i husenes plassering på tomten, og andre løsninger som må gjennomføres eksternt, som for eksempel endring av driftsrutiner hos Gjennbruksstasjonen på Haraldrud.

A-lab påekte at PBE er interessert i å knytte Haraldrud-området opp mot et konsept kjent som Hovin-byen sirkulære Oslo, og at kunstnerboligprosjektet kan være en del av dette med lokaler for produksjon og eventuelle samarbeid med andre aktører i området som Kuben yrkesarena for praksis ved bygging av kunstinstallasjoner, gjenvinningsstasjonen for gjenbruk av materialer til kunst og kommende kulturinstitusjoner i området som Kloden teater og Tårnet kulturarena som potensielle kunder.



Tidlig illustrasjon av planområdet utviklet av A-Lab/SOE

3 Kunstnerboliger i Tårnparken?

Gjennom flere workshops har vi i Fragment, i samarbeid med et panel av kunstnere fra UKS, avdekket sentrale punkter og grunntypologier som er viktige for et mulig fremtidig kunstnerboliganlegg. Flere av punktene er lagt til grunn i videreutviklingen av prosjektet.

Hovedvisjon:

- Leieboliger for kunstnere i Hovinbyen og deres familie kuttet med ca 40% av markedspris.
- Langtidsleieforhold på beboernes premisser.
- Krav til varierte leilighetsstørrelser for å sikre både utskifting og kontinuitet.
- Arbeidsplass i nærheten av hjemmet.
- Skape en møteplass i nabolaget der ulike aktører kan delta.
- Gi bolig og arbeidssted for kunstnere i alle stadier av livet.
- Nytenking rundt byggeprosess, eierskap og beboerorganisering.

Bakkeplan:

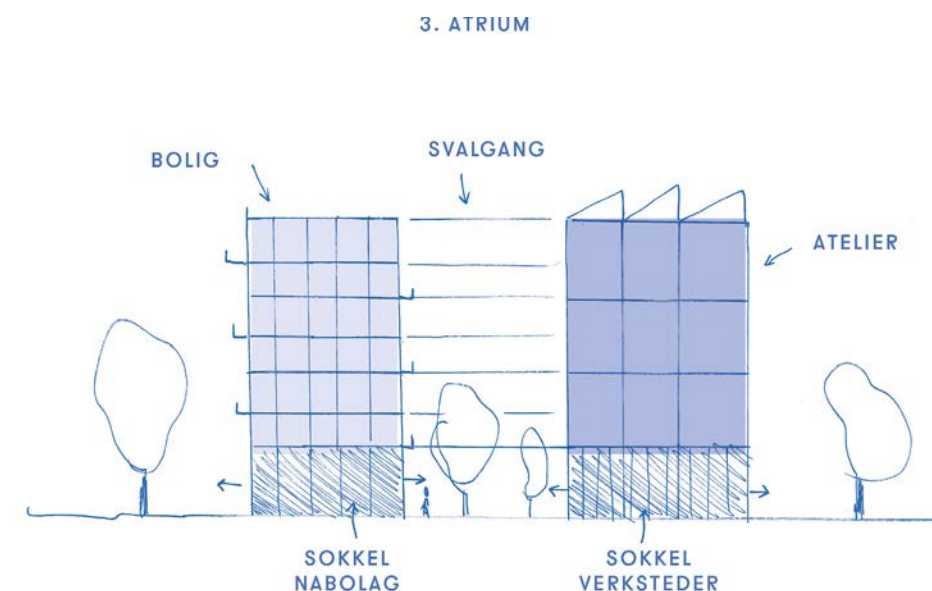
- Inkludere aktører i nabolaget.
- Utendørs arbeidsrom.
- Bakgårdsfellesskap, funksjoner vender utover.
- Tilrettelegge at man møtes naturlig i hverdagen, den fysiske organiseringen av fellesskap er viktig.

Bolig:

- Et sted man kan bli boende, også hvis man får familie.
- God romlighet, kubikkmeter fremfor kvadratmeter
- Mye dagslys.
- Se natur fra leiligheten.
- Dedikerte rom vs. åpen plan
- Gi mulighet for å kunne skape sin egen bolig over tid, være med på å formgi omgivelsene sine. Det skal ikke bare være for de med god råd.

Arbeidsrom:

- Privat arbeidsrom på ca 40 m2, med god takhøyde.
- Rommet bør være fleksibelt nok til å dekke et mangfold av arbeidsmetoder.
- Ikke direkte lys, diffust, helst fra nord.



Typologytype 3 fra workshop med UKS

I prosjektet har vi lagt vekt på å videreutvikle en modell for medvirkning som vi har jobbet med i forbindelse med SirkTre-prosjektet Rammeverk. Det er viktig at prosjektet har en fleksibilitet som åpner for den store graden av variasjon i boligplaner som følger med en slik modell. Modellen er testet i en pilot, med en gruppe på 12 deltagere med ulike boligbehov. Resultatene fra piloten er brukt som eksempler i fremstillingen av metoden. Den kan brukes både av utviklerstyrte og beboerstyrte prosjekter.

Under følger en foreslått medvirkningsprosess der beboerne selv står ansvarlige for å bestemme arealfordeling, planløsning for bolig og fellesområder og fasader.

MODELL FOR BRUKERSTYRT
UTVIKLING AV KUNSTNERBOLIGER

Verksted 1:

Tema

Funksjonsdiagram - fellesareal og private boenheter

Innhold

Behovskartlegging (Hva ønsker/trenger de ulike beboerne?) Hva skal være være privat, og hva skal være felles (eks. vaskerom, verksted, gjesterom/leilighet) Hvilke romfunksjoner, og hvordan skal de ulike funksjonene forholde seg til hverandre?

Vdr fellesareal, må beboerne bli enige om hvor mye som skal være felles (areal og økonomi - drift og vedlikehold/inntekt fra leie?)

Resultat

Funksjonsdiagram for både bolig og fellesareal, laget av hver enkelt boenhet. Funksjonsforslag for fellesareal samles i et stort kart.

Hensikt

Funksjonsplanen er med til å få beboeren til å være kritisk til plass- og funksjonsbehov. Hva trenger man i egen bolig, og hva kan man dele? Hva ønsker man seg, og hva må man ha? Arkitekten bistår i å få beboere til å forstå hvordan funksjoner kan overlappe/skje i samme rom, eller hva som trenger et eget areal. Hva skal boligen kunne i dag, og i fremtiden (mindre/mer plassbehov)?

Verksted 2 :

Tema

Private boenheter - planløsning og fasade

Innhold

Arkitekt presenterer funksjonsdiagram for de ulike boenhetene og en oversikt av ønsker for fellesområdet. Arkitekt presenterer byggets premisser - planareal, plassering av sjakter, etc) forslag på arealfordeling og føringer for vinduer/fasade (strl. på moduler) Fordeling av areal. Forhandling dersom det er uenighet. Beboere plasserer funksjoner fra funksjonsdiagrammet i planen (tanker om fasade - hvor er det vinduer)

Resultat

Skisse av plan og fasade

Arkitekt fører inn endringer og tegner opp planer med funksjoner og utkast på fasader

Verksted 3:

Tema

Private boenheter - planløsning og fellesareal

Arkitekt formidler planskisser og fasader.

Innspillsrunde der beboere kommenterer og reviderer. Organisering av fellesområdet. Arkitekt presenterer plan med tilgjengelige arealer. Beboerne tar utgangspunkt i funksjonsdiagram fra første verksted, og avgjør i fellesskap hvilke funksjoner som skal med.

Resultat

Planløsning/fasade av private boenheter.

Planskisse og fasader av fellesområdet

Verksted 4:

Tema

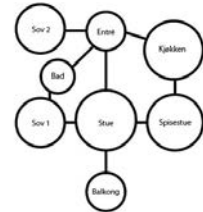
Forslag endelig bygg

Innhold

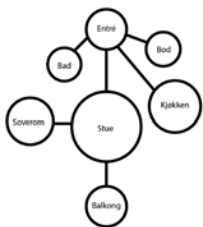
Arkitekt presenterer forslag fasader og planløsninger av både boliger og fellesareal. Innspillsrunde i fellesskap. Beboere avgjør arkitekters rolle videre - vil de ha bistand til opptegning av interiør, eller selv være ansvarlige. Felles skissering av området rundt bygget.

Resultat

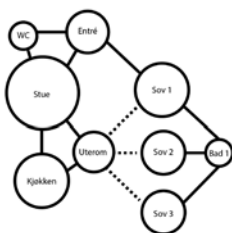
Utomhusplan og tegninger av bygg. Tilstrekkelig underlag for å starte med skjemaer og arbeidstegninger til byggeprosjektet.



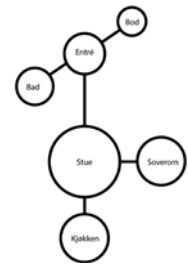
Peter, 28 år
Personer i husstanden: 2



Gyri, 62 år
Personer i husstanden: 1



Christopher, 50 år
Personer i husstanden: 4-5



Martin, 26 år



Benedicte, 60 år



Jenusiyia, 26 år

Eksempel på mulige romdiagram som kan genereres med modellen. Basert på medvirkningspilot

5 Rammverk for produksjon

Tilnærming til tomt og program

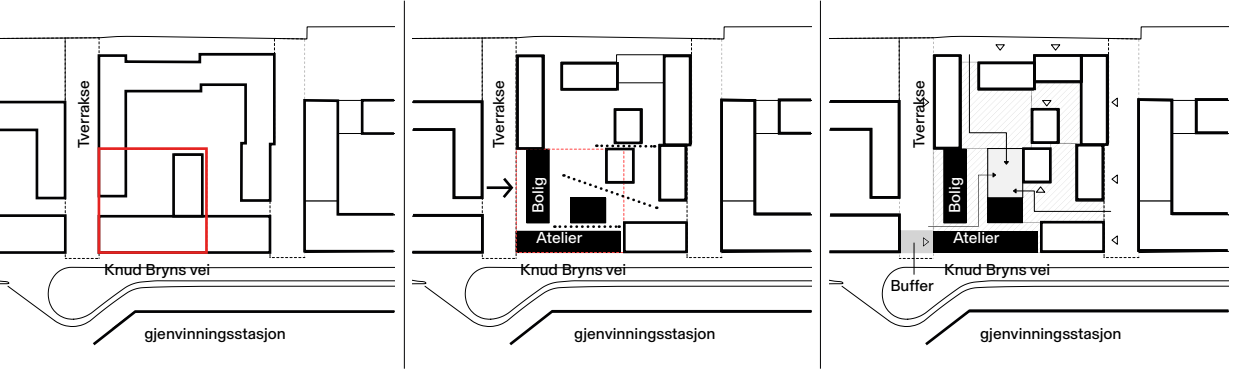
I vår tilnærming til tomten har vi gjort flere strategiske valg. Vi foreslår at atelierbygget legges som en buffer mot Knud Bryns gate, der det vil være mye tungtrafikk og støy. Boligbygget trekkes bak fra gatelivet for å gi en ekstra støyskjerm mot Knud Bryns gate. I bakgården foreslår vi en fragmentert, men sammenkoblet sekvens av mindre og skjermede uterom med større grad av intimitet, men som som er koblet sammen og tilgjengelige for hverandre. Kunstneres arbeid handler i stor grad om å formgi.

Uavhengig av kunsttype arbeider kunstneren med forhold som kan overføres til det å bo sammen og skape sin egen bolig. Vi har tegnet boliger som kan utvikle seg og forandre seg over tid gjennom forhandling med familie og nabo. Det muliggjør ulike bosituasjoner i ulike faser av livet.

Egeninnsatsen muliggjør større fleksibilitet over tid og strukturen vi har tegnet muliggjør først og fremst rasjonelt byggeri.

Kvartalet bør være et sted som er åpent for nabolaget, men som samtidig gir kunstneren rett til å trekke seg tilbake og slippe følelsen av å være på permanent utstilling. Boligen er derfor å betrakte som en tradisjonell bosituasjon og atelierene som en tradisjonell arbeidsplass, men de er likevel tett integrert med hverandre og funksjoner som ikke ville inngått i et ordinært boligkvarter.

Vi foreslår derfor en liten kantine som kan bli til et serveringssted på kveldstid, et parkrom i bakgården som kan være attraktivt for hele kvartalet med et tilhørende felleshus som kan brukes til aktiviteter, arrangementer og utleie for både kunstnerne og resten av tårnbyen.



Kvartal 2 med fokusområde i rødt

Kunstnerkvartal i svart. Lamellen på innsiden foreslås brutt opp i tre mindre hus. Bolighus rykkes bakover for å etablere buffer mot gjenvinningsstasjon

Forslag til inngangspartier og tilkomster til kunsthage via de ulike bakgårdsrommene. Ende av tverrakse gis en landskapsbuffer, eller fysisk buffer i form av bygg eller lydvegg



Eksempler på ulike buffersoner man kan etablere mot gjenvinnganlegg: 1. Hammersborg 2. Gata Grønland 3. Søndre Boulevard (SLA) 4. Italiagården, Torshov



1. Felleshus 2. Atelierbygg 3. Boligbygg 4. Heisbygg 5. Passasje til bakgård 6. Skog i tverrakse 7. Private hager 8. Inngang til bakgård 9. Inngang kantine/servering 10. Gjenvinningsstasjon

Vi har tegnet et oppbrutt kvartal med offentlig tilgang til hele tomten. Kvartalet består av to store og to små bygninger: et boligbygg, en atelierbygning, et felleshus og en sykkelparkering.

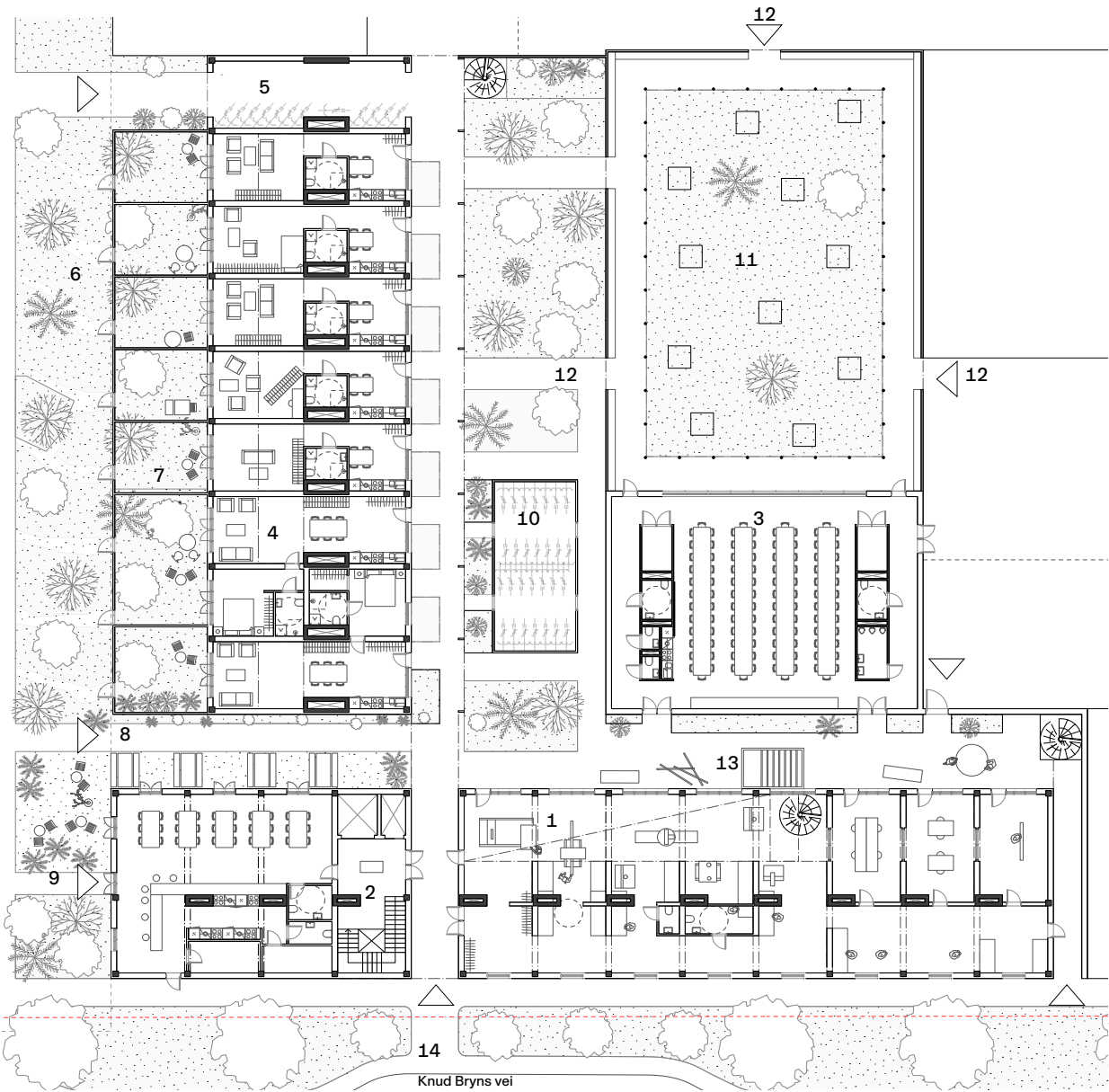
Boligbygningen (4) er lagt mot sør, der man får de beste solforholdene. For å gjøre fasaden attraktiv som en oppholdssone for beboerne foreslår vi at bygget trekkes bakover fra gatelivet. Dette oppnår både at heisbygget (2) danner en støyskjerm mot Knud Bryns gate, at et grøntdrag i tverrgaten kan danne en ekstra buffer mot boligene, og at området inne på tomten som ligger mot tverrgaten gis plass til private og skjermede hager som gjør det mer attraktivt å bo i 1. etg.

I enden av tverrgaten (9) foreslår vi inngang til et serveringslokale som kan fungere som arbeids-

kantine for kunstnerne på dagtid og cafe/bar på kveldstid, med solvegg mot smuget som danner hovedinngang til kvartalet. Slik gis tverrgaten et program som aktiverer den, slik at den ikke vil oppleves som en blindvei. Siden dette området ligger tett på tungtrafikken i Knud Bryns gate foreslår vi at det plantes en tett skog som en tilleggsbuffer, eller annen form for skjerming. For eksempel en kunstvegg, et logistikkbygg eller en utvidelse av næringsbygget, med passasjeåpninger i 1. etg.

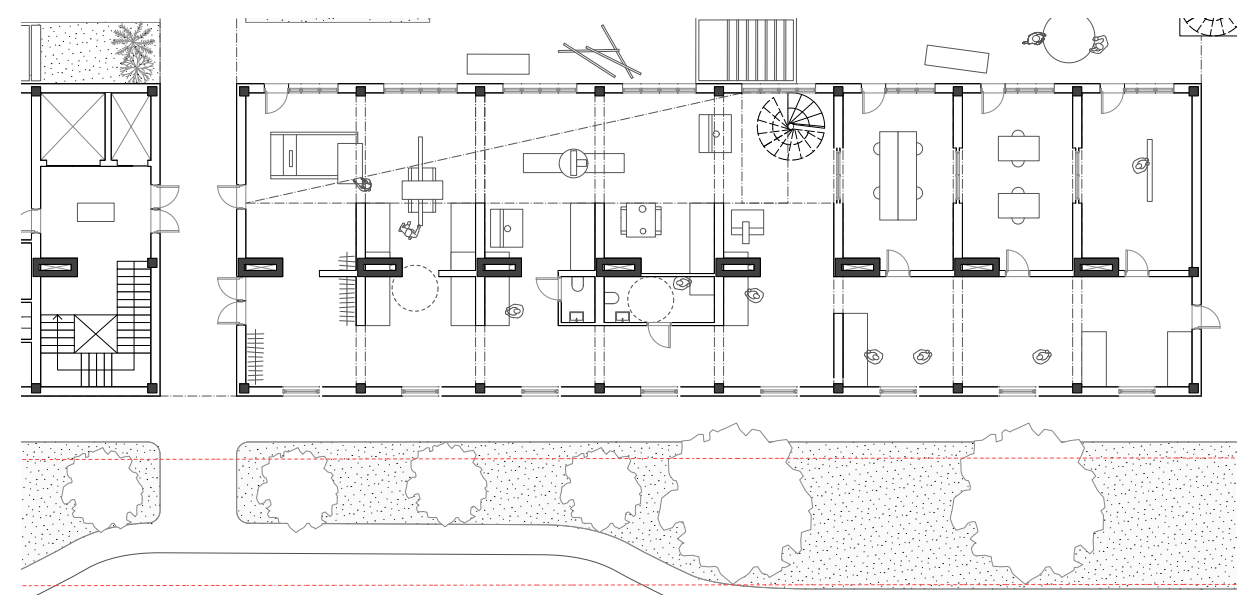
Atelierbygget (1) danner hovedbuffer for kvartalet og ligger ideelt plassert for kunstproduksjon med store vinduer inn mot bakgården, der de ligger nordvestvendt. Slik vil produksjon og aktivitet i bygget være synlig for kvartalet, samtidig som støyende aktivitet, logistikk- og servicefunksjoner kan foregå usjenert mot Knud Bryns gate.

GRUNNPLAN

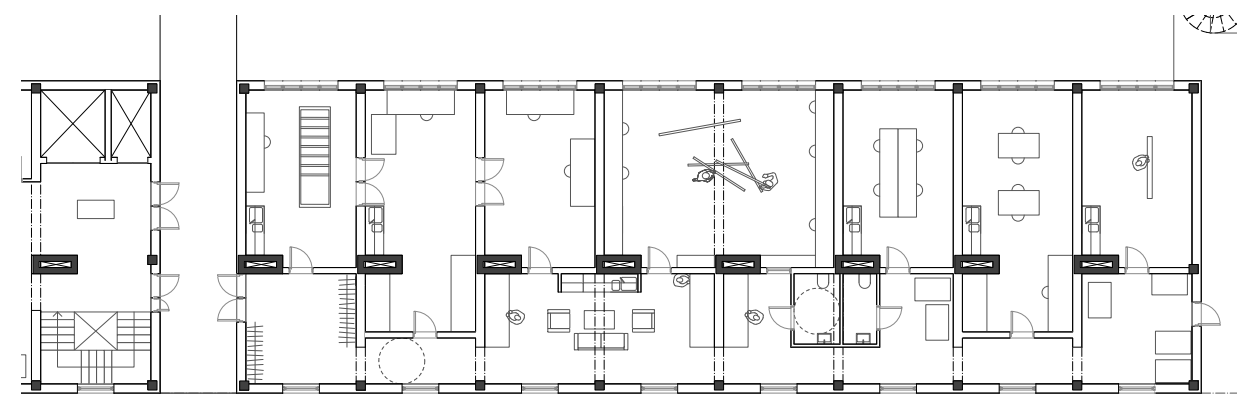


Når man kommer til kvartalet går en gjennom smuget til det indre gårdsrommet (8). Her har en tilgang til trapperom og heis/vareheis for både atelier og boligbygning, eller man kan gå videre til kunsthagen og felleshuset.

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1: Atelierbygg | 8: Smug/inngang kvartal |
| 2: Trapp/heis/postkasser | 9: Inngang kantine/bar |
| 3: Felleshus | 10: Sykkelskur |
| 4: Boligbygg | 11: Kunsthage |
| 5: Passasje | 12: Innganger kunsthage |
| 6: Skog i tvergate | 13: Utearbeid - atelier |
| 7: Hageparseller | 14: Parkeringslomme - varelevering |



Verksted 1. etg



Typisk etasje - atelierbygg

Atelierbygningen består av 8 nordvestvendte rammer, med utsikt over bakgården. De kan innredes til private atelierer, eller felles arbeidsrom i hver etasje. I tillegg er det et stort atelierrom og et lite mørkerom i hver etasje i heisbygget. Til sammen betyr dette at det vil være mulig å innrede 45 atelierer + 5 mørkerom, eller 54 atelierer + 6 mørkerom hvis loftet også innredes til ateliervirksomhet. Det betyr at det er en kapasitet til å invitere flere kunstnere til å leie lokaler i bygningen enn det er sannsynlig at vil bo i boligbygningen. Samtidig er det tenkt og ønskelig at det fleksible rammeverket utnyttes til å lage flere typer atelierrom som er sammenslåtte for kunstnere som samarbeider, eller trenger mye plass til å jobbe med store kunstverk. Slik vil det reelle antallet atelierer sannsynligvis være lavere, men fleksibelt.



Verkstedshall

Typisk atelier

Rammeverket for både boligene og atelierbygget er av limtre og massivtre. Innervegger og interiør planlegger beboeren enten selv, eller med hjelp av arkitekt. Atelierene er planlagt på tilsvarende måte, men med større fleksibilitet og variasjon i planløsningene. Dekkene mellom andre og tredje etasje og fjerde og femte er tredekker som gjør det mulig å åpne opp mellom etasjene. Sjakter for vann og avløp og mekanisk ventilasjon er plassert ut mot gangarealet. Her er det en teknisk sone hvor det er mulig å installere en vask eller lage rom med ekstra godt avsug for bruk av spraybokser og kjemikalier.

Bygningsstrukturen tilbyr en stor grad av frihet til å utforme atelierene. Byggfellesskapet vil i tidlig fase delta i utformingen av sine atelierer i tråd med den gjeldende beboergruppen sine behov. Sammensetningen av kunstnere vil likevel endre seg over tid og senere kan vegger flyttes, hull mellom etasjer tettes og fordelingen av størrelser kan se annerledes ut.

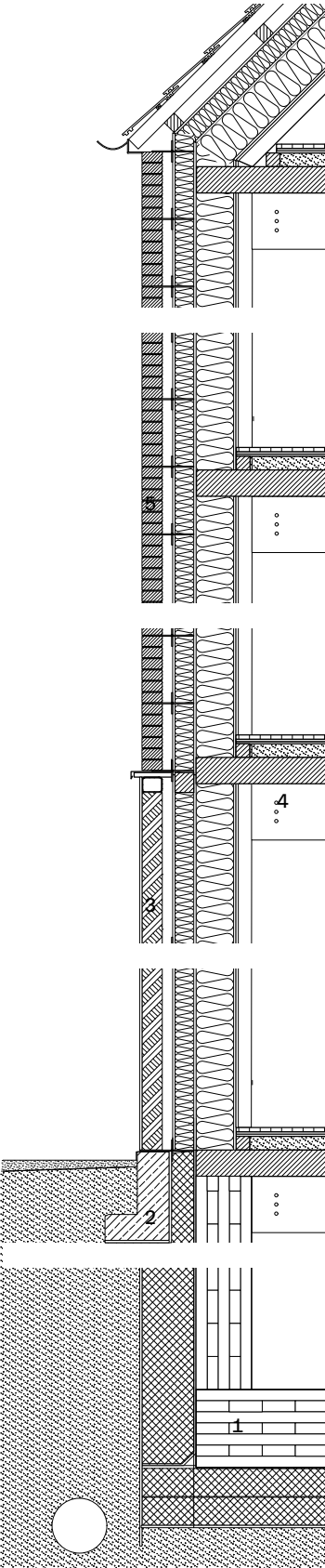
Atelierrommet gir enkle rammer for å utvikle seg over tid. Grunnenheten er 20 kvm med en takhøyde på 2.7m. Brukeren kan dele opp rommene som ikke har tekniske føringer som med enkle vegger mellom bærekonstruksjonen og sekundærkonstruksjonen som vises i illustrasjonen under. Dette kan være for å få mer hensiktsmessig arbeidsrom, billigere atelier om en bare trenger en pult og en bokhylle, eller åpne opp til etasjen over om det ønskes større takhøyde.

Prosjektrummet og verkstedet vil ha rom med takhøyde på 3.7m. Det finnes også atelierer i nederste etasje som har høyder på 3.7m , der det kan være aktuelt å jobbe med store kunstverk.



Et mulig atelier, der man har valg å sette inn dører til naboatelierene, som for eksempel har dannet et kontorfellesskap.

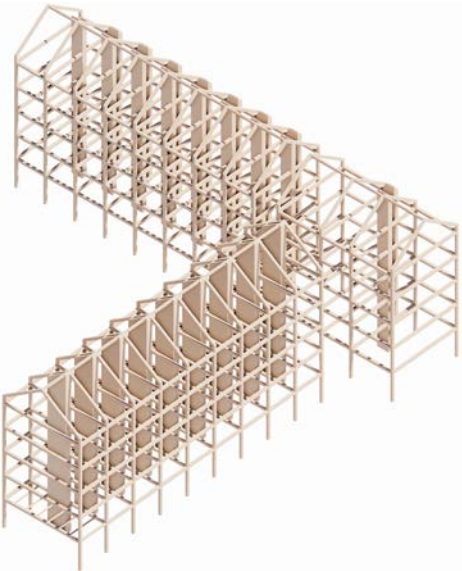
RAMMEVERK



Ytterveggsdetalj som viser prinsipper for rammeverk og innfesting av ulike gjenbruksmaterialer



Rammeverket er basert på et tilsvarende konsept vi har utviklet i et tidligere prosjekt som heter SirkTre og består av limtresøyler og massivtredekker med enkle sammenføyningsprinsipper. Innenfor rammeverket har man stor valgfrihet i valg av fyllmaterialet. Her vist med gjenbrukstegl og leirepuss.



- 1. Limtrefundament
- 2. Ringmur leca
- 3. Stampet jordvegg med puss
- 4. Rammeverk
- 5. Gjenbrukstegl



Inngang til kvartal med kantine/bar, og samvirket mellom private og offentlige grøntareal

6 Rammverk for bolig

Kunstnere, som alle andre, trenger et sted å bo, et sted å arbeide og en inntekt å leve av.

Mange kunstnere har gjennom historien arbeidet hjemme av nødvendighet. Både avbildninger av hjemmet og fysisk påvirkning fra omgivelsene har vært med på å forme arbeidet og verket.

Vi har tegnet et kvartal med en åpen arkitektur som rammeverk for både boliger og produksjon, men som beholder muligheten for å opprettholde et skille mellom hjem og arbeidsplass.

Boligene er tegnet for å ha like stor fleksibilitet som atelierbygget. Planen er konstruert som en åpen konstruksjon definert av søyler og sjakter hvor beboerne selv kan planlegge innervegger og planløsning, og enten bygge selv eller få det bygget.

Bad og kjøkken vil alltid ligge inntil sjaktene og lager en naturlig begrensning. Vi har illustrert to planer med ulike planløsninger. Vindusinnstillingen



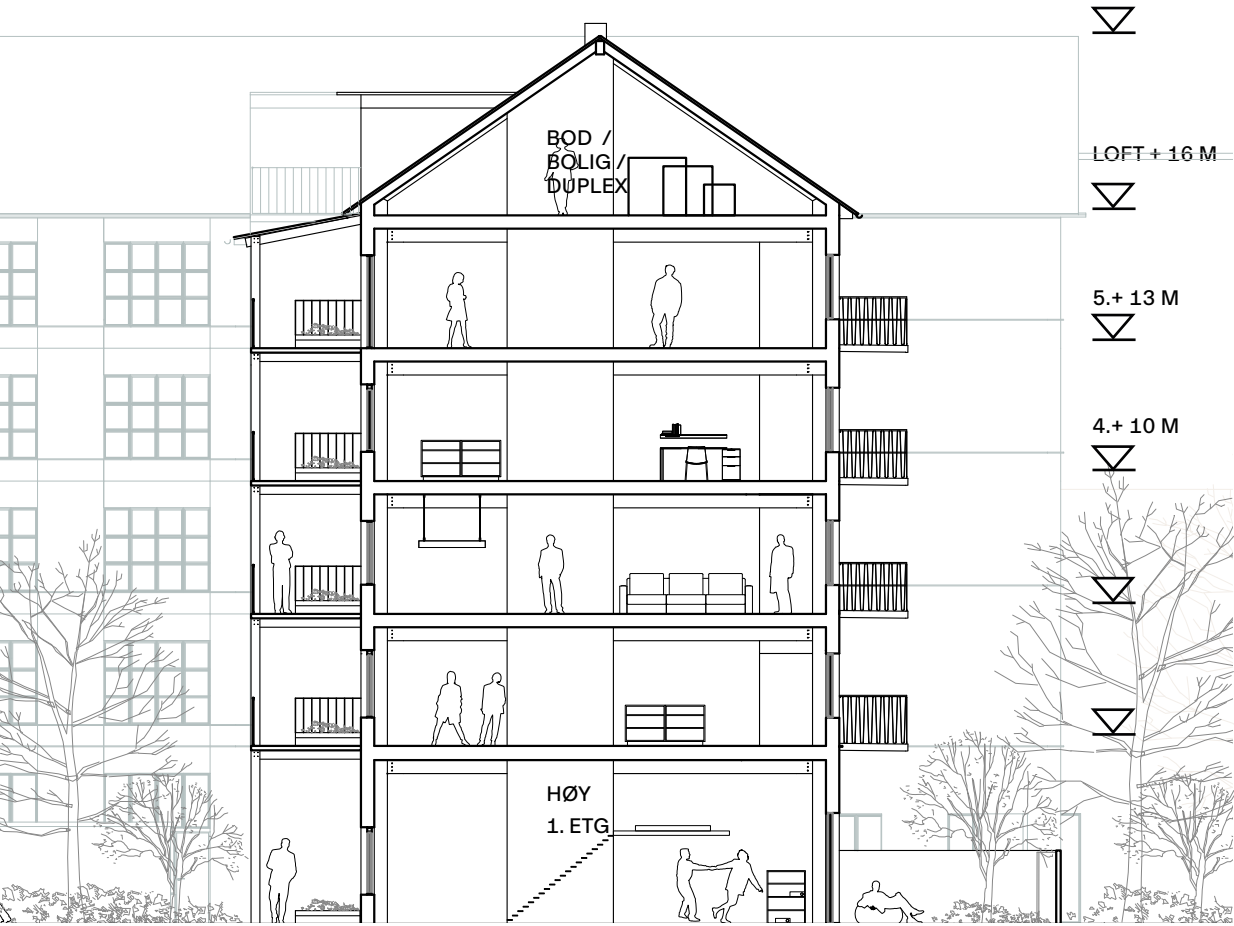
Perspektiv mot bakgården med kunsthage/felleshus i forgrunnen og bolig- og atelierbygg i bakgrunnen

blir lik for alle leilighetene, men også her er det muligheter for individuell tilpasning. Selve leilighetene preges av stor fleksibilitet, robuste overflater, gode lysforhold og takhøyde på 2.7m.

Begge byggene er tegnet med saltak for å sikre gode lysforhold i bakgården, men også for gi bygningene en historisk kontinuitet med resten av byen. Adkomst til boligene skjer via en svalgang

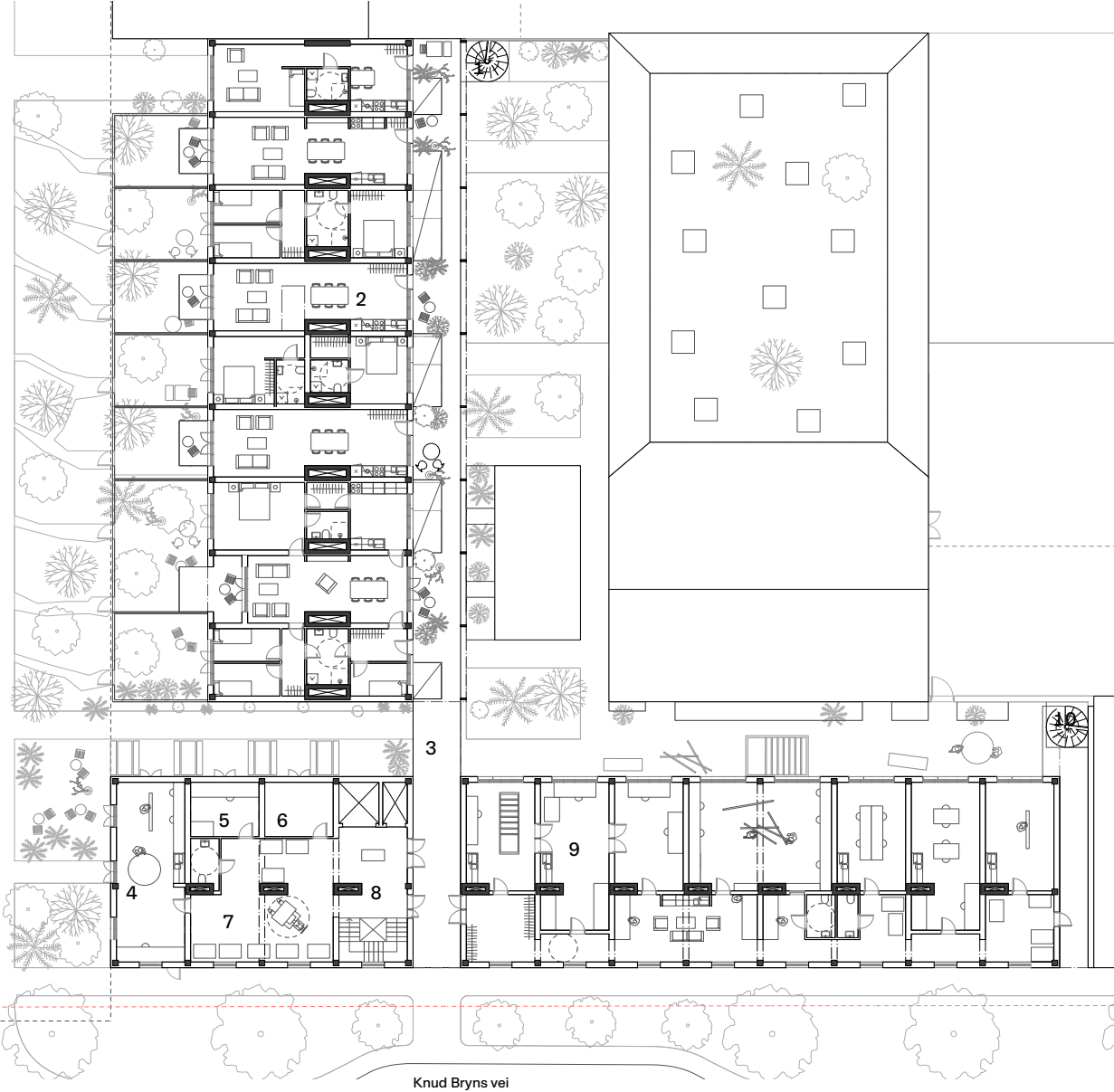
som er koblet på heisbygget. Slik minimeres bruken av kommunikasjonsareal eller dyre vertikale kjerner.

Vi har latt det stå åpent om loftene skal brukes til bod, slik at man potensielt kan spare mye penger på å ikke bygge kjeller. Hvis man likevel lager kjeller kan man tenke seg en utvidelse av svalgangen til 6. etasje, med en ekstra boligetasje, eller loftsetasjen



Snitt gjennom boligbygningen. Her vises høy 1. etg med privat hage, leiligheter og loftsareal som kan brukes til bod hvis bygget lages uten kjeller, eller til bolig hvis man etablerer bodkjeller

Typisk etasje med bolig og atelierbygg

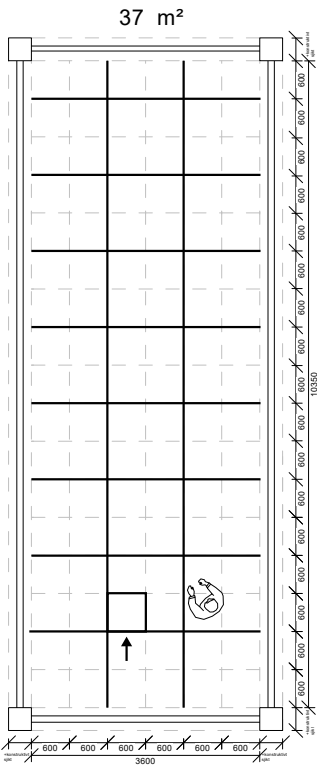


Leilighetene preges av stor fleksibilitet, robuste overflater, gode lysforhold og takhøyde på 2.7m. Størrelsene varierer i standardoppsettet mellom leiligheter på 37 kvm og 100 kvm.

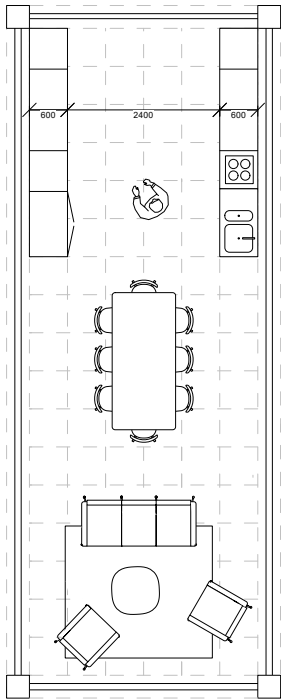
- | | |
|------------------|-------------------|
| 1: Rømningstrapp | 6: Teknisk rom |
| 2: Boliger | 7: Kortidslager |
| 3: Svalgang | 8: Trapperom |
| 4: Stort atelier | 9: Atelierbygg |
| 5: Video/foto | 10: Rømningstrapp |



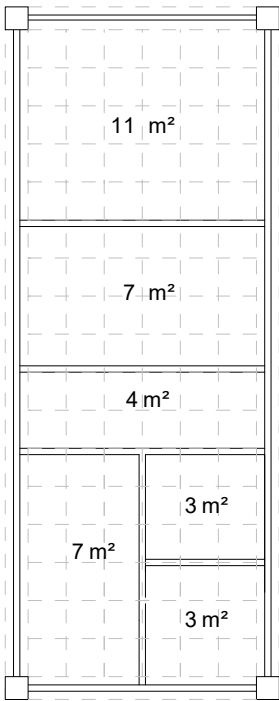
Svalgangen gjør at man får redusert mengden kommunikasjonsareal i bygget og at alle leiligheter blir gjennomgående. For å redusere problematikken med innsyn har vi flyttet gangarealet 1,5 meter vekk fra fasadelivet og etablert buffere i form av åpninger og steder som kan møbleres med planter eller annet møblement. Stedet kan også fungere som oppholdsareal for morgensol gjennom store deler av året.



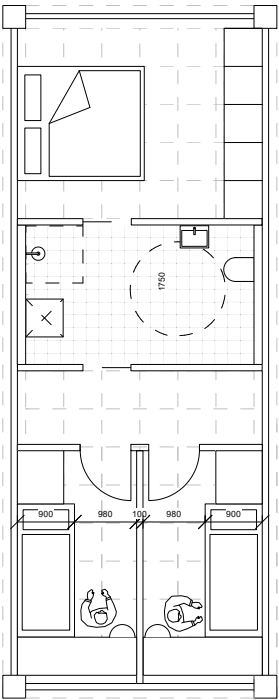
Ramme med utgangspunkt i modulmål 600 mm



Eksempel på møblering av åpen ramme



Eksempel på underdeling av ramme med størrelser



Eksempel på møblering av underdelt ramme

- 1: Rømningstrapp
- 2: Boliger
- 3: Svalgang
- 4: Stort atelier
- 5: Video/foto

FØRINGER

Det er fire typer føringer i huset:

Sprinkler føres ut fra sjakt i to spor per felt. Monteres med 300 mm avstand fra vegg, med to sprinkelhoder montert i midten av hvert felt. Kan kobles om ved behov.

Vann- og avløp føres ut fra sjakt og langs bjelker, eller gjennom etablerte broer i skjørt. Siden kjøkken og bad alltid etableres mot sjakt føres disse kun til nabofelt. Kan kobles om ved behov.

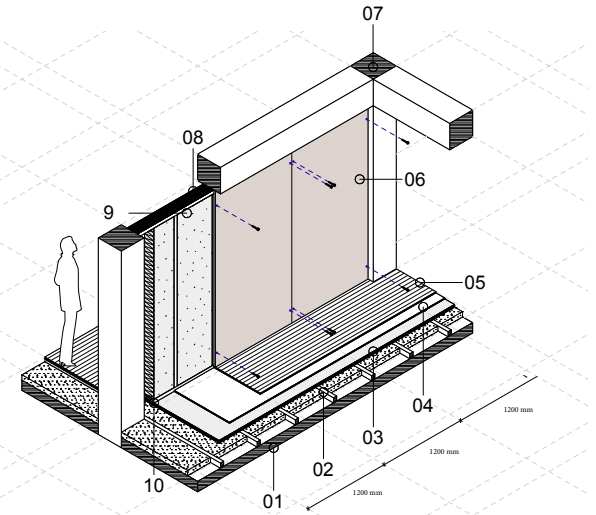
Radiatorrør føres ut fra sjakt og langs bjelker eller gjennom etablerte broer i skjørt. Føres kun gjennom indre felt. Kan kobles om ved behov.

El føres ut fra sjakt og gjennom etablerte broer i skjørt. Kan kobles om ved behov.

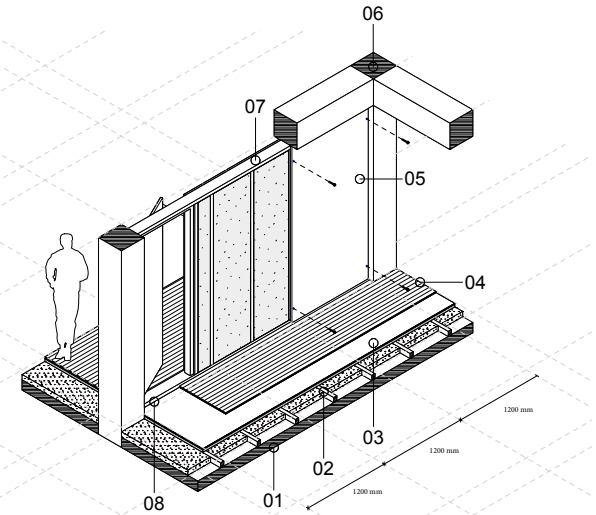


KÜNSTLERATELIERS ERLÉN MATT ØST: Eksempel på å skille systemer fra hverandre og fra bygningens skall

EKSEMPLER PÅ SKILLEVEGGER I RAMMEVERK



- 01. Massivtredekke 140 mm
- 02. Lekter + pukk 73 mm
- 03. Trinnlydsmatte
- 04. Sponplate
- 05. Ferdiggulv
- 06. Finerte vermikulittplater (EI60 - 1200x2400)
- 07. Massivtreramme
- 08. Tetting mot ramme med mineralull og fugemasse
- 09. Stenderverk CC60 med trefiberisolasjon
- 10. Stenderverk bygges på trinnlydsmatte



- 01. Massivtredekke 140 mm
- 02. Lekter + pukk 73 mm
- 03. Trinnlydsmatte + sponplate
- 04. Ferdiggulv
- 05. Kledningsplater finer (1200x2400)
- 06. Massivtreramme
- 07. Stenderverk CC60 med trefiberisolasjon
- 08. Stenderverk bygges på sponplate



GJENNOMGÅENDE BOLIGER

I mange europeiske land er det vanlig å komme direkte inn på kjøkkenet fra utsiden. Dette har vi illustrert i noen av leilighetsplanene. Vi har også vurdert hvilke type programmer som det er mest aktuelt at kan ligge ut mot en romslig svalgang med mye plass til planter og møblering. Dette er særlig kjøkken, spiserom, og noen soverom. For de som ikke ønsker å noe innsyn i leiligheten kan man tenke seg at det settes inn vinduer med melkeglass, eller avlange vinduer som sitter høyt på fasaden mot svalgangssiden, som fremdeles slipper inn lys, og kan åpnes for ventiltert gjennomtrekk, men som unngår innsyn fullstendig.



STORE BALKONGER

For noen er det ikke så viktig med balkonger. For andre er det det viktigste rommet i huset. I planene har vi skissert hvordan en kombinasjon av inntrukkede og utkragede balkonger kan gi store oppholdssoner på den private siden av boligbygget, samtidig som den inntrukne delen kan gi ytterligere skjerming mot eventuell støy fra gaten.

LEILIGHETSSTØRRELSER

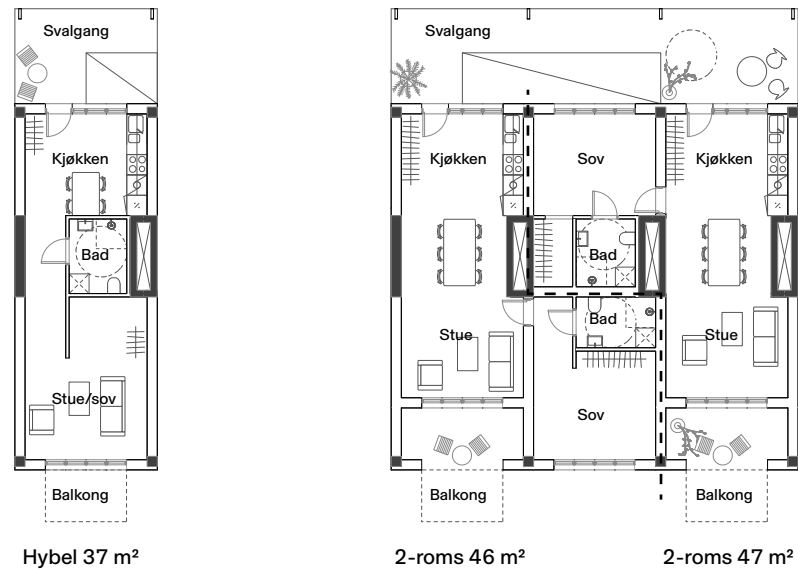
Leilighetene i bygget kan variere mellom en romslig hybel på 37 kvadratmeter, til familieleiligheter på 100 kvadratmeter +. I prinsippet er det ingen øvre grense for hvor stor en leilighet som kan lages innenfor rammeverket, men det kan tenkes at man setter en øvre grense på tre felt per familie. Med tre felt får man nøyaktig 100 kvadratmeter med fleksibilitet til å sette inn alt fra to store og ett lite soverom, eller tre store soverom hvis kjøkkenet legges i sammenheng med spisestuen. Hypotetisk er det også mulig å sette inn 5 mindre soverom for store familier, eller et kollektiv med unge mennesker som ønsker å bo sammen.

Det er 9 rammer per boligetasje, som betyr at det vil være mulig å innrede 45 leiligheter i bygget, eller 54 leiligheter hvis boligen innredes for loft. For å få en stor variasjon i leilighetstyper og beboere foreslår vi derimot et utgangspunkt der hver etasje har en stor leilighet på 100 kvm, en mellomstor leilighet på 64 kvm, to toromsleiligheter i tre rammer og en studioleilighet i en ramme, som vil gi fem leiligheter

per etasje, eller 25 leiligheter totalt. Alternativt 30 leiligheter hvis loftet innredes for bolig. Det er også mulig å lage vertikale koblinger for duplex-leiligheter i to eller flere etasjer. Felles for alle leilighetene er stor fleksibilitet til å møblere rundt de faste elementene i rammeverket (i svart). Det vil også være svært lett å underdele for å lage mindre rom, eller rive vegger for å skape større rom. Basert på dette prinsippet blir det mulig å lage planer med stor variasjon for ulike behov, og få plass til mange ulike funksjoner på et begrenset areal.

Utenfor hver leilighet har beboerne en privat sone i svalgangen som kan brukes til å spise frokost i morgensol, med utsikt til nabolaget og kontakt med andre naboer . Også svalgangen er i prinsippet et fleksibelt rammeverk som kan bygges om etter behov for uteareal eller åpninger som gir terskler til oppholdsrommene.

De minste leilighetene kan basere seg på et prinsipp som er uvanlig i Norge, men svært vanlig i andre land, der man kommer rett inn på kjøkkenet når man går inn i leiligheten. Det vil likevel være plass til hyller og skamler der man kan henge fra seg yttertøy og sko. Slik blir kjøkkenet et sosialt samlingspunkt og vil også gi mulighet for et alternativ til varianten der kjøkken og stue er integrert på et svært lite område, slik det er typisk i små leilighetsplaner i dag.



«Leiligheter med stor grad av fleksibilitet for ulike plantyper»

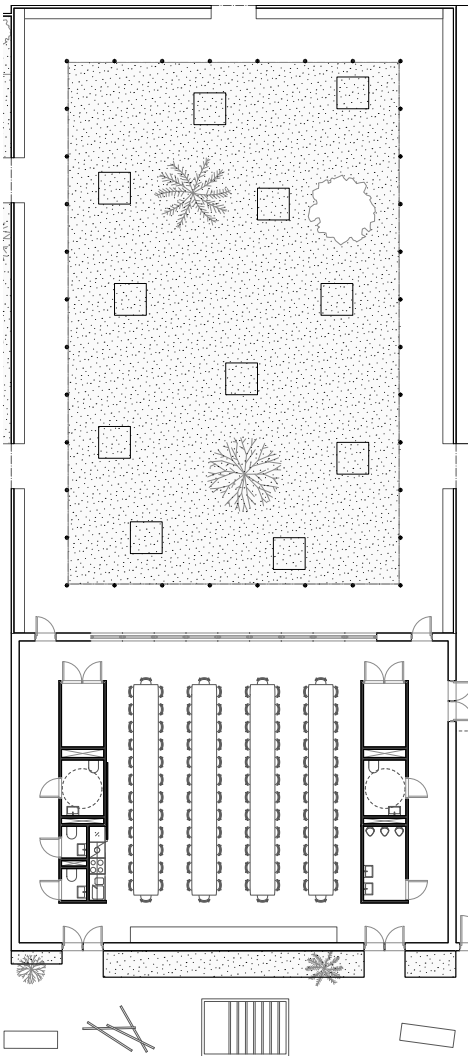


7 Fellesthus og kunsthage

ET SAMLINGSSTED FOR BYDELEN

Kunsthagen er et symbol på den verdien kunstnere har i våre nabolag og offentlige rom. Dette skal være et unikt sted der både beboerne i kunstnerboligene og i Tårnbyen forøvrig vil ønske å oppholde seg og være. Veggene rundt atriumshagen gjør stedet til et eget univers, men åpninger som vender ut mot samtlige bakgårder gjør det samtidig tilgjengelig fra alle kanter. Her skal alle føle at de har rett til å være og det skal alltid være åpent, men måten å komme inn på kan likevel gi en følelse av at dette er en liten hemmelighet. I hagen kan det plantes en rik variasjon av spiselige vekster, slåttemark og andedammer, med små stier man kan vandre gjennom på tvers av atriet. Her og der er det tenkt at det skal lages små plattformer for skulpturer og annen kunst som tåler utevær. Disse kan produseres av kunstnerne i kunstnerboligene, dersom de ønsker det, og byttes ut med jevne mellomrom. Slik vil kunsthagen bli en egen verden som vil leve et liv og la besøkende oppdage noe nytt hver gang de er der.

I tilknytning til kunsthagen foreslår vi et fellesthus som eies og delfinansieres av alle nabolagene i Tårnbyen, men der kunstnerne kan ha en rett til å disponere det en viss prosentandel av året. Her skal det være attraktivt nok til at folk umiddelbart vil forestille seg at det ville være et fint sted å arrangere en fest, et foredrag, en utstilling, en bursdag, en konfirmasjon eller et bryllup. Fellesthuset er på cirka 185 kvm og består av et stort og åpent rom på 120 kvm som kan møbleres for mange forskjellige funksjoner. En kjerne på hver side har lager for sammenleggbare møbler, toaletter og et kjøkken. Huset har også dører mot flere bakgårder slik at rigging og ankomst til arrangementer kan skje fra forskjellige sider.



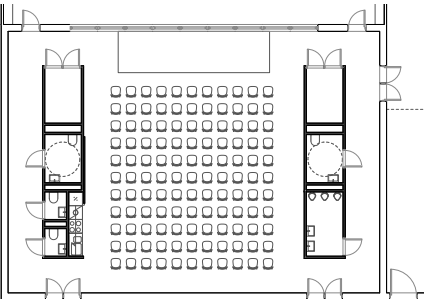
Kunsthagen og fellesthuset



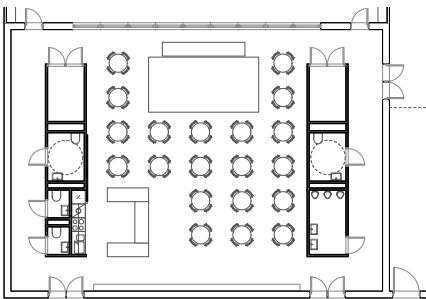
Benker under tak der man kan studere skulpturer og annen kunst blant epletrær, andedammer og slåttemark. Kunsthagen skal være et fint sted å få en pause fra hverdagen, eller å ha arrangementer, uansett vær eller tid på året



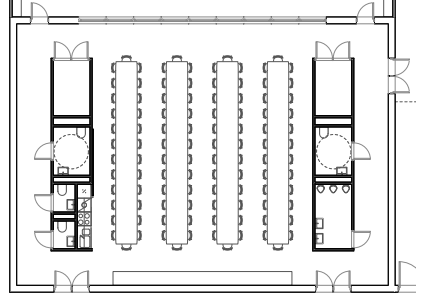
Fellesthus rigget for utstilling



Fellesthus rigget for foredrag/film



Fellesthus rigget for event/fest



Fellesthus rigget for seiskap



Felleshus med utsikt mot kunsthage, rigget for utstilling

8 Arealer

ETASJER	1.	2.	3.	4.	5.	6.	TOTAL
BRA BOLIG-BYGG	439 m²	442 m²	442 m²	442 m²	442 m²	217 m²	2424 m²
BRA ATELIER-BYGG	482 m²	482 m²	482 m²	482 m²	482 m²	317 m²	2727 m²
BYA BOLIG-BYGG	487 m²						487 m²
BYA ATELIER-BYGG	537 m²						537 m²
STUDIO-LEILIGHETER	5	1	1	1	1	0	9
2-ROMS	2	2	1	1	1	0	7
3-ROMS	0	1	2	2	2	0	7
4-ROMS +	0	1	1	1	1	0	4
SUM BOLIGER	7	5	5	5	5	0	27
MAKS ANTALL BOLIG	8	9	9	9	9	9	53
SUM ATELIER-ROM	4	9	9	9	9	7	47
MAKS ANTALL ATELIER-ROM	8	11	11	11	11	9	61

NØKKELTALL

STØRRELSE TOMT	2259 m²
BRA ALLE AREALER	5375 m²
BYA ALLE AREALER	1268 m²
UTNYTTELSE TOMT	238 %
BRA BOLIG + ATELIER	5151 m²
BYA BOLIG + ATELIER	1024 m²
BRA FELLESHUS	185 m²
BYA FELLEHUS	202 m²
BRA SYKKELHOTELL	39
BYA SYKKELHOTELL	42

Det har vært et mål å utvikle et prosjekt som skal fremstå nøkternt og realistisk, men som samtidig kan vise til mange kvaliteter. De viktigste løsningene som vi tror kan bidra til at et prosjekt med dette omfanget kan være kostnadseffektivt inkluderer:

- Svalgangsløsning som betjener hele anlegget gjør at det kun er behov for én trapp- og heiskjerne. Heiskjerner er både plasskrevende og kostnadsdrivende.
- Svalgangsløsningen reduserer også behov for innvendige korridorer og fellesområder som gjør at bygget vil få en svært høy brutto-netto-faktor, samt at alle boliger er gjennomgående.
- Bærende konstruksjoner er basert på SirkTre Rammeverks modulsystem med prefabrikkerte søyler, dragere, bærevegger og dekker i masssivtre og limtre som monteres raskt og enkelt på byggeplass.
- Bygget er designet på modulmål med utgangspunkt i CC60 byggestandard. Dette medfører at alt av hylleware-produkter med standardmål vil kunne tilpasses prosjektet, og mengden materialsvinn reduseres betraktelig.
- Bygget er designet etter “open building”-prinsippet, som medfører at alt av teknisk infrastruktur distribueres gjennom et nettverk av kjerner og åpent ut i leilighetene. Dette reduserer materialbruk til innkledning, samtidig som fremtidige reparasjoner og endringer av infrastrukturen ikke krever totalrenovering.
- Bygget er tenkt som et mulig “nakenbygg”-prosjekt. Det vil si at det kun leveres med bærende konstruksjoner, yttervegger, tak og fellesområder. Innvendig ferdigstilling av boliger og atelierrom gjøres av beboerne med mulighet for stor grad av egeninnsats.
- Gjennomgående løsninger åpner for bruk av naturlig ventilasjon, med potensielt store besparelser på RIV-teknikk.
- Bygget foreslås uten kostnadsdrivende kjelleranlegg. Teknisk infrastruktur og bodareal foreslås istedenfor i tilknytning til heiskjerne og forøvrig i loftsetasjen over atelierbygg.
- Ved å anlegge atriumshager langs fasade 1. etg kan boligbyggets høye sokketasjer utnyttes med stor boligdekning, og samtidig fremstå som et troverdig, attraktivt sted å bo.

- Ved å foreslå kulturtilbud, deling og samvirke med øvrige boligbygg i kvartalet og Tårnparken for øvrig, gjøres det mer sannsynlig at anlegget kan etableres med attraktive fellesområder (kantine/bar, felleshus og kunsthage), som i større grad kan være økonomisk bærekraftig.
- SirkTre Rammeverks prinsipp om bruk av fjernvarme i gjennom radiatorsystem og solceller på tak kan redusere driftskostnader ved oppvarming til nær null.
- Bygget legger til rette for stor grad av gjenbruk av materialer som utfylling mellom det prefabrikkerte søyle-bjelke-systemet. Dette kan potensielt medføre ytterligere besparelser etterhvert som gjenbruksøkonomien modnes, sammenlignet med innkjøp av helt nye materialer.

KALKYLE

Det er ikke gjennomført en egen kalkyle av prosjektet. Siden det derimot i stor grad baserer seg på mange av de samme tekniske løsningene som SirkTre Rammeverk, der det er gjort en beregning, er det rimelig å forvente at en noenlunde tilsvarende kvadratmeterpris kan legges til grunn for ferdigstilling av et nakenbygg.

I SirkTre ligger kvadratmeterprisen på 5200 kr per BTA (nakenbygg), som er cirka 24 % lavere enn standardpris per kvm BTA for et svalgangsbygg i samme størrelse, på cirka 7000 kr per kvm BTA

(Holte kalkulasjonsnøkkel, 2024). Dette medfører at ferdigstilling av et nakenbygg med boliger og atelierer kan forventes å koste et sted mellom 30 og 40 millioner kroner, eller et gjennomsnitt på 1,2 millioner kroner per boenhet i et tilfelle med 27 boenheter.

I virkeligheten ville kostnaden blitt justert basert på boligstørrelser. Ytterligere kostnader ville blitt båret av atelier-delen og drift av kantine/bar. I tillegg kommer eventuelle tomteutgifter og utgifter knyttet til ferdigstilling av hver boenhet og arbeidsrom.

10 Resulatat og fremdrift

Kunstnerboligforeningens ønskede prosjekt for kombinasjon av utleieboliger og arbeidsplasser for kunstnere er overordnet i tråd med kommunens ønsker og mål for en utvidet boligpolitikk, der både nye og alternative boformer og -organiseringer inngår (...) også i tråd med flertallet i bystyrets ønsker for Hovinbyen.

Selvom dette er et mulighetsstudie er målet at det på sikt skal resultere i at det bygges et nytt Kunstnerboligprosjekt i Tårnparken eller tilsvarende sentralt tomt i Oslo. Arbeidet med Kunstnerboliger fortsetter etter ferdigstilling av denne rapporten.

Prosjektet ble presentert for representanter fra Stor Oslo-Eiendom og A-lab i felles workshop onsdag 21. august. Begge parter uttrykte stor entusiasme for prosjektet.

Fredag 30. august ble det presentert i lokalene til Stor Oslo-Eiendom for en utvidet gruppe av selskapets ansatte. De har uttrykt stor entusiasme for å inkludere det i sitt videre arbeid med reguleringen Tårnparken og ønsker å studere ulike finansieringsmuligheter nærmere.

Fremover planlegges det at prosjektet skal publiseres i en rekke ulike kanaler. I første omgang skal det presenteres for flere representanter for arkitektkontoret A-lab. Videre planlegges det å publisere det i ulike nyhetskanaler for arkitektur og byutvikling. Det skal også arrangeres en presentasjon og paneldebatt med UKS og Kunstnerboligforening.

Etter dette vil det kunne være aktuelt å fremlegge prosjektet for Oslo kommune for å gå inn i en dialog sammen med SOE om mulige rammevilkår, tomtstøtte eller annen prosjektstøtte som vil være nødvendig for å realisere hele eller deler av prosjektet i Tårnparken eller Hovinbyen forøvrig.

Prosjekteringsgruppe Fragment:

Arild Eriksen

Kristoffer Røgeberg

Cathrine Finnema

Takk til

Kunstnerboligforeningen

UKS

Stor-Oslo Eiendom

A-Lab

SirkTre

Degree of Freedom

Vill Energi

Oslo Pre

Prosjektet er støttet av Husbanken

OSLO

Hausmanns gate 6

0186 Oslo, NO

BERGEN

Domkirkegaten 11

5017 Bergen, NO

2023 © Fragment AS

www.fragmentoslo.no