



KARTLEGGING AV PILOT MULIGHETER I BYDEL GAMLE OSLO

TØYEN BOLIGBYGGELAG



KARTLEGGING AV PILOT MULIGHETER I BYDEL GAMLE OSLO

ISBN 978-82-692358-3-8 (Trykt, heftet)

ISBN 978-82-692358-4-5 (Digital)

Utgiver

Tøyen Boligbyggelag (TBBL)

hei@toyenboligbyggelag.no

Redaksjon

Sara Armento

Gine Backer-Røed

Ida Tesaker Belland

Nora Hassel Mørch

Ole Pedersen

Bidragstere

Magnus Boysen

Thomas Holth

Ketil Nord

Arfi Ali

Ali Noor

Design og layout

Mads Pålsrud /Growlab Oslo

Illustrasjoner

TBBL

I samarbeid med

A-LAB

DARK Arkitekter

Asplan Viak

Nedenfra Ideelt AS

Rapporten har mottatt økonomisk støtte av Husbanken.

Alle feil og mangler er våre.

*For henvendelse angående bilderettigheter
og sitatrett ta kontakt med oss.*

Støttet av:



asplan
viak

A _ L A B

D A R K



Husbanken

KARTLEGGING AV PILOT MULIGHETER
I BYDEL GAMLE OSLO

TØYEN BOLIGBYGGELAG

Forord

I denne publikasjonen ser vi på muligheter for pilotering for tredje boligsektor i Bydel Gamle Oslo. Vi har vurdert flere aktuelle adresser. For de fleste av adressen har vi kun identifisert en ledig tomt eller tom bygning, og gjort en overordnet vurdering av hvorvidt adressen kan være egnet for et pilotprosjekt. I tillegg til enkeltstående adresser har vi også sett på om det kan være mulig å pilotere for tredje boligsektor i områder som Ensjø og Grønlikaia.

Dette er langt fra en uttømmende liste, og vi kunne like gjerne valgt andre adresser. Like mye som konkrete prosjektforslag, håper vi kartleggingen vil leses som inspirasjon til å se på også andre prosjektmuligheter med nye øyne.

Basert på kartleggingen har vi valgt ut noen muligheter som vi ser mere inngående på. Dette er; en ledig byggetomt på Konowsgate 76, en kombinasjon av borettslag og kommunale boliger med et nytt felleshus for Kolstadgata 7, Gruegata 15 og Hagegata 30, boliger i et nytt bydelssentrum på Oslo fengsel og innslag av kommunale og rimelige boliger på Grønlikaia. Alle forslagene har ulik tilnærming.

I byrådsplattformen for byrådet i Oslo 2019 - 2023 står det:

Byrådet vil legge til rette for utviklingen av en tredje boligsektor som skal sørge for et tilbud av rimelige eie- eller leieboliger. Det skal legges til rette for minst 1000 nye boliger innenfor tredje boligsektor innen utgangen av 2023, i tillegg til studentboliger. Målet skal nås i samarbeid med private og ikke-kommersielle aktører.

Bydelsutvalget i bydel Gamle Oslo vedtok i 2016 at de ønsker at Bydel Gamle Oslo skal bli en pilot på utprøving av ulike boligsosiale løsninger.

Tøyen boligbyggelag mener at Bydel Gamle Oslo sitt ønske om å bli en pilotbydel for gode boligsosiale løsninger i kombinasjon med byrådets ønske om å legge til rette for tredje boligsektor, gjør bydelen til en god kandidat for pilotering av en tredje boligsektor. Vi håper derfor at denne kartleggingen av pilotmuligheter for tredje boligsektor i Bydel Gamle Oslo blir tatt i mot som et positivt bidrag og dytt i ryggen til både byrådet og bydelen, og at noen av de foreslåtte pilotmulighetene kan realiseres. Tøyen boligbyggelag er klare til å bidra der vi kan.

Publikasjonen er ment å ha relevans også som et tverrfaglig innspill til arbeidet med å etablere en tredje boligsektor ulike steder i Norge, uavhengig av de konkrete forslagene som er presentert. Like mye som en presentasjon av konkrete muligheter ønsker vi å diskutere nye mulige måter å utvikle bolig på som et bidrag til å muliggjøre en utvikling av en tredje boligsektor.

Arbeidet i TBBL er i all hovedsak frivillig. Til denne publikasjonen har vi fått støtte fra Husbanken. Deler av denne støtten har blitt brukt i samarbeid med A-Lab, Asplan Viak, Dark og Nedenfra. Tøyen boligbyggelag har brukt noe av midlene til å frikjøpe arbeidstid slik at medlemmene av prosjektgruppen har kunnet bruke arbeidstid til å jobbe med rapporten. De ulike kontorene har bidratt med å frigi minimum det samme antall arbeidstimer som det TBBL har kjøpt fri, i tillegg til faglige innspill og kunnskapsutveksling.

Uten støtte fra Husbanken, A-Lab, Asplan Viak, Dark og Nedenfra Ideelt AS ville ikke denne kartleggingen vært mulig å gjennomføre.

Det redaksjonelle ansvaret hviler likevel på på Tøyen Boligbyggelag alene.

Vi ønsker å takke Gamlebyen beboerforening for å ha delt en initierende kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo. Vi vil også takke deltakere i facebookgruppen: Gamle Oslo står sammen, for gode diskusjoner og innspill til mulige adresser for kommunal forkjøpsrett.

God lesning.

Ole Pedersen
Tøyen boligbyggelag

Innhold

Forord

Innledning

Tredje boligsektor.....	10
Pilotering.....	12

Kartlegging

Oversiktskart.....	16
--------------------	----

1. Tom tomt

St. Halvards gate 27 a og b.....	20
Oslo Gate 18.....	24
Schweigaards gate 41-51.....	26
Kanslergata 6, 8, 12, Clemens’ gate 4 og 6.....	28
Mosseveien 1.....	30
Mossveien 24.....	32
Konows gate 76 – Mulighetsstudie.....	34

2. Tomt bygg

Oslo gate 7	68
Opplandgata 2.....	70
Hagegata 19.....	72
Hagegata 30.....	74
Håkonsgate 12.....	76
St. Halvards gate 28.....	78

3. Bebodd bygg

Kommunal forkjøpsrett.....	82
Fra kommunal bolig til sosial mobilitet.....	84
Kolstadgata 7, Gruegata 15 og	
Hagegata 30 – Mulighetsstudie.....	88

4. Nabolag og områdeutvikling

Ensjø.....	110
Oslo fengsel – Mulighetsstudie.....	112
Grønlikaia – Mulighetsstudie.....	136

Studietur

Kilder

Innledning

Tredje boligsektor

Boligprisutviklingen har gjort at det i dag er vanskelig for vanlige folk å etablere seg på boligmarkedet i flere norske byer. Eiendom Norge har utviklet en indeks som viser hvor stor andel av boligene på markedet en sykepleier ansatt i full stilling kan kjøpe. For Oslo var denne i siste halvdel av 2021 på kun 1.7 prosent.

I lys av denne utviklingen har tredje boligsektor de siste årene fått en større plass i den offentlige diskusjonen om boligpolitikk. Og flere byer har sett på utvikling av en slik sektor som en mulig løsning på utfordringene i boligmarkedet.

I Trondheim og Bergen diskuteres tredje boligsektor blant annet gjennom det forskningsbaserte innovasjonsprosjektet Bopilot. Og i Oslo har byrådet stadfestet i byrådsplattformen at de skal legge til rette for utviklingen av en tredje boligsektor.¹

Men selv om det er stadig flere som snakker om tredje boligsektor er det ingen entydig definisjon av hva dette egentlig er.

Oslo kommune har utarbeidet et faglig grunnlag for tredje boligsektor i publikasjonen Kunnskapsgrunnlag for en tredje boligsektor (2019).

Tredje boligsektor tilbyr boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger. Sektoren er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere tilgang til bolig og en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byen som helhet. Dette er en sektor som eksisterer i mange andre land, og som bør stimuleres til i Oslo.²

Første og andre boligsektor er henholdsvis det kommersielle boligmarkedet og kommunale boliger for vanskeligstilte. Tredje boligsektor er et prisnivå mellom de to første sektorene.

Samtidig beskriver kunnskapsgrunnlaget tredje boligsektor som preget løsninger som er kvalitativt annerledes enn det ordinære boligmarkedet. Forstått på denne måten er tredje boligsektor mer enn kun et økonomisk nivå.

En tredje boligsektor kan åpne for andre boligløsninger enn hva private utbyggere tilbyr i markedet for eksempel ved at de åpner for blandet og fleksibel bruk. Det bør være bygninger med god kvalitet som skaper stedsidentitet og legger til rette for mangfold og integrering av innvandrergupper blant annet.³

Også for Tøyen boligbyggelag er tredje boligsektor mer enn et økonomisk nivå mellom kommunale boliger og det ordinære boligmarkedet. Som en kvalitativt annerledes sektor kan tredje boligsektor heller ikke reduseres til å bli et trinn inn i første boligsektor.

Et forsøk på en definisjon kan basert på dette være:

En ikke-kommersiell boligsektor for den generelle befolkningen.

Til forskjell fra det ordinære boligmarkedet forstås en tredje sektor, i henhold til denne definisjonen, som en ikke-kommersiell sektor. Dette samsvarer med hvordan man forstår tredje sektor som en ideell sektor innenfor andre velferdsområder. Og til forskjell fra andre sektor, som kommunale boliger, er den ikke for en spesifikk målgruppe, men for folk flest.

En slik definisjon åpner for et mangfold av ulike løsninger. Tredje boligsektor er ikke en entydig modell. Men en mangfoldig sektor som åpner opp for å finne nye måter å utvikle ikke-kommersielle boliger for den generelle befolkningen.

1 Plattform for byrådsamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023

2 Kunnskapsgrunnlag for en tredje boligsektor, Oslo kommune, 2019

3 Ibid

Pilotering

Når man snakker om en tredje boligsektor, så må dette være noe mere enn enkelte innslag av alternative boligløsninger.

For at det skal kvalifisere som en sektor må det være en viss andel av det totale boligtilfanget. Formålet med pilotering for en tredje boligsektor må derfor være å prøve ut løsninger, hvorav de mest vellykkede kan skaleres opp slik at de kan bidra til å konstituere en faktisk sektor i volum.

Sarah Prosser, som var med på å skrive Oslo kommune sitt kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk, har foreslått at man kan forstå tredje boligsektor som en slags konseptuell beholder eller samlingsplass hvor kunnskap kan samles, kriterier defineres, debatt holdes og løsninger oppstå.⁴

Tøyen boligbyggelag bygger på denne forståelsen av tredje boligsektor som en samlingsplass for innovasjon og tilfører laboratorium, drivhus og bibliotek som symbolske bilder på hvordan vi kan forstå pilotering, utvikling og skalering av en tredje boligsektor.

⁴ Prosser, 2020, Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det, Tidsskrift for boligforskning Vol.3, Iss.2.



Et **laboratorium** der vi kan prøve ut ulike løsninger og alternativer.



Et **drivhus** der vi kan gi forsøkene gode vekstvilkår i en beskyttet atmosfære.



Et **bibliotek** der vi samler all erfaring og kunnskap som utvikles i laboratoriet og drivhuset.

Kartlegging



Tegnforklaring

- BYDEL GAMLE OSLO
- TOM TOMT
- TOMT BYGG
- BEBODD BYGG
- NABOLAG OG OMRÅDEUTVIKLING
- MULIGHETSSTUDIE

1. Tom tomt

ST. HALVARDS GATE 27 A og B

233/186 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Området er regulert til spesialområde bevaring (offentlig/allmenntilgjengelig formål/ barnehage) med mulighet for bolig i en del av bebyggelsens annen etasje.

Det er riveforbud mot bygninger som var på tomtene på reguleringstidspunktet, men som siden har brent ned.

Areal: 2 140 m² (omtrent)

Eierforhold:

Tomten eies i sin helhet av Groth Ellingsen II AS.

Situasjon:

Eiendommen er en åpen inngjerdet grustomt. Den har tidligere vært bebodd i to perioder (1999 - 2008 og 2010 - 2014) med mobile boliger i en vognlandsby under navnet Brakkebygrenda.

Eiendommen ligger innfor grensen til Middelalderbyen Oslo og har vernestatus automatisk fredet under kategorien arkeologisk minne.

Vurdering:

Det er ingen kjente planer for tomten. Tomten har ligget brakk i lengre tid og bør tas i bruk til beste for nabolag og fellesskap.

Tomten har en historikk som gir et godt grunnlag for videreføring som et pilotprosjekt.

Det er sannsynlig at tomten må ekspropieres for å kunne brukes til et pilotprosjekt. Tomten har også tidligere vært foreslått ekspropiert.

Tomten må også omreguleres for et pilotprosjekt.

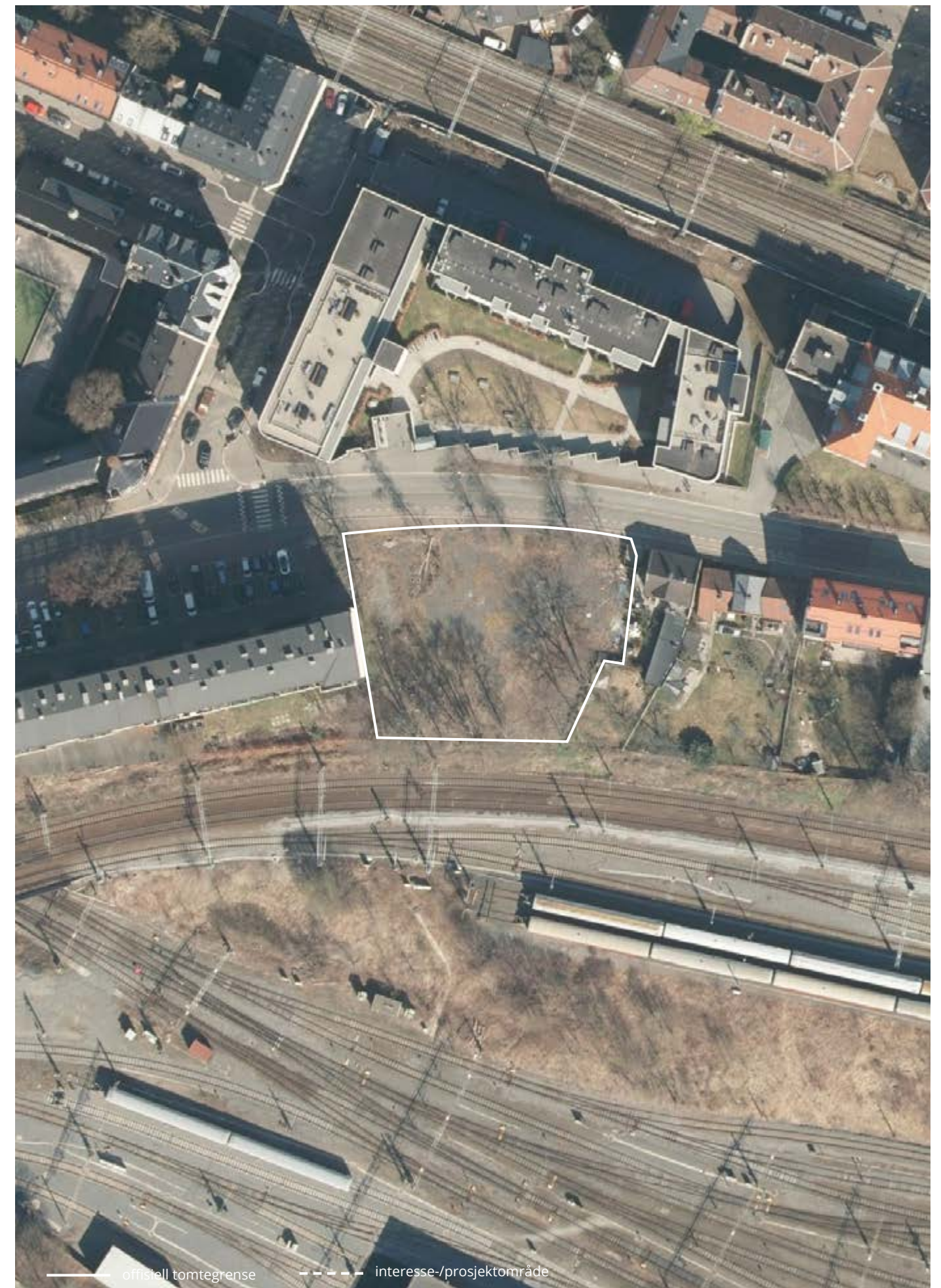
Prosjektforslag

Tidligere bruk av tomten som vognlandsby kan videreføres som et byøkologisk forsøksprosjekt for mikrohus og mobile boligløsninger.

Dette forutsetter at kommunen ekspropierer tomten. Da den har ligget brakk over flere tiår, med unntak av irregulær bosettelse, uten at eier har iversatt tiltak for å ta tomten i bruk, må dette sies å være i offentlighetens og fellesskapets interesse.

Tomten må også omreguleres. Dette gir bydelen en mulighet til å opptre som vertsskap for medvirkning i planarbeid i henhold til Byrådssak 198/2021 - Fastsetting av planprogram for kommuneplanens arealdel hvor bystyret ber byrådet utrede mulighetene for at bydelene kan få en rolle som vertsskap for medvirkning i planprosesser.

Pilotprosjektet bør søke å ivareta tidligere midlertidige beboelsesmålgrupper og verdigrunnlag. Det vil si at prosjektet bør være tilgjengelig for ungdom og unge voksne med liten inntekt og basert på fellesskap og alternativ kultur.



Skisser fra verksted med daværende beboere i 2008



1 Plan av foreslått utnyttelse av tomten. Illustrasjon: Chris Butters



1 Visualisering av forslag. Illustrasjon: Chris Butters

OSLO GATE 18

233/306 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Tomten er delvis regulert som friområde park (S-2255) og delvis som flate: Offentlig kjørebane/veigrunn (S-444).

Areal: Omtrent 150 m2

Eierforhold:

Tomten eies i sin helhet av Oslo kommune.

Situasjon:

Oslo gate 18 er en åpen tomt mellom Oslo gate 18 b, c og d og Oslo gate 20. Tomten deler i tillegg til disse adressene bakgård med St. Halvardsgate 1. Beboere i St. Halvardsgate 1 har siden 1980-tallet vært en viktig miljøskapende faktor i Gamlebyen gjennom rockeklubb, nabolagshus, skatepark og lekeplassen Byen i skyen.

Det har tidligere stått en bygård her. I arkivet hos Plan og bygningsetaten finner vi at det ble innvilget revet en boligblokk 11.06.80.

Eiendommen ligger innenfor grensen til Middelalderbyen Oslo og har vernestatus automatisk fredet under kategorien arkeologisk minne.

Vurdering:

Tomten er velegnet for å pilotere en form for beboer- og nabolagsdrevet boligutvikling. Det at Oslo kommune eier tomten gjør det lett for kommunen å ta initiativ til en pilot her. Også bydelen kan ta et initiativ. En pilotering må nødvendigvis skje i samarbeid med eksisterende bomiljø for å lykkes i best mulig grad. Dersom man klarer å mobilisere det engasjementet for nabolaget som allerede finnes i St. halvardsgate 1, har man et svært godt utgangspunkt for et godt prosjekt.

Det trekker ned at tomten ligger på et vernet område. Men det er grunn til å tro at kjelleren allerede har vært utgravd

siden det har vært en bygård her tidligere, Dette reduserer risikoen for at en evt. ny bebyggelse skal berøre antikvariske verdier. Det er også mulig å bygge et nytt bygg på bakken. Man vil på den måten unngå eller redusere å berøre antikvariske verdier.

Prosjektforslag

Beboerne i nabolaget får en ledende rolle i prosjektet. Denne deltakelsen honoreres av Oslo kommune som en tjeneste for pilotering av tredje boligsektor.

Sammen med beboerne inviterer man til en beboergruppe. Beboergruppen settes sammen på bakgrunn av gitte kriterier. Deriblant tilknytning til nabolaget.

Som pilotprosjekt får prosjektet dedikert saksbehandling hos Plan og bygningsetaten for regulering.

Beboergruppen inngår et samarbeide med arkitekt og annen byggfaglig ekspertise og bygger den nye gården som et modulbasert selvbyggeri i massivtre.

Bygningen organiseres enten som et borettslag eller utleie med rimelige langtidskontrakter og et sterkt oppsigelsesvern for selvbyggerne, på modell av Eksperimentboligene og Selbukassa på Svartlamon.



offisiell tomtegrense

interesse-/prosjektområde

SCHWEIGAARDS GATE 41-51

234/16 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Området inngår i dag i en regulering for område avsatt til jernbaneformål (S-2255), men har en pågående plansak med referanse 201615016. Det pågående planforslaget foreslår et nytt næringsbygg med forretning og bevertning samt lommepark.

Areal: 3 000 m²

Eierforhold:

Tomten eies i sin helhet av Bane Nor.

Situasjon:

Eiendommen utgjør et stort åpent gateløp mellom Schweigaardsgate 39 og 49. Tomta brukes i dag til bussparkering og er på folkemunne kjent som busstomta. Bane Nor planlegger et nytt kontorbygg med syv etasjer over bakken og to til tre underetasjer.

Eiendommen ligger innfor grensen til Middelalderbyen Oslo og har vernestatus automatisk fredet under kategorien arkeologisk minne.

Vurdering:

Tomta er i seg selv velegnet som en pilot for tredje boligsektor med sin attraktive beliggenhet i Schweigaardsgate i overgangen mot delbydelen Gamlebyen. Den er likevel sannsynligvis ikke aktuell som et pilotprosjekt da Bane Nor har etablerte planer for eiendommen.

Prosjektforslag

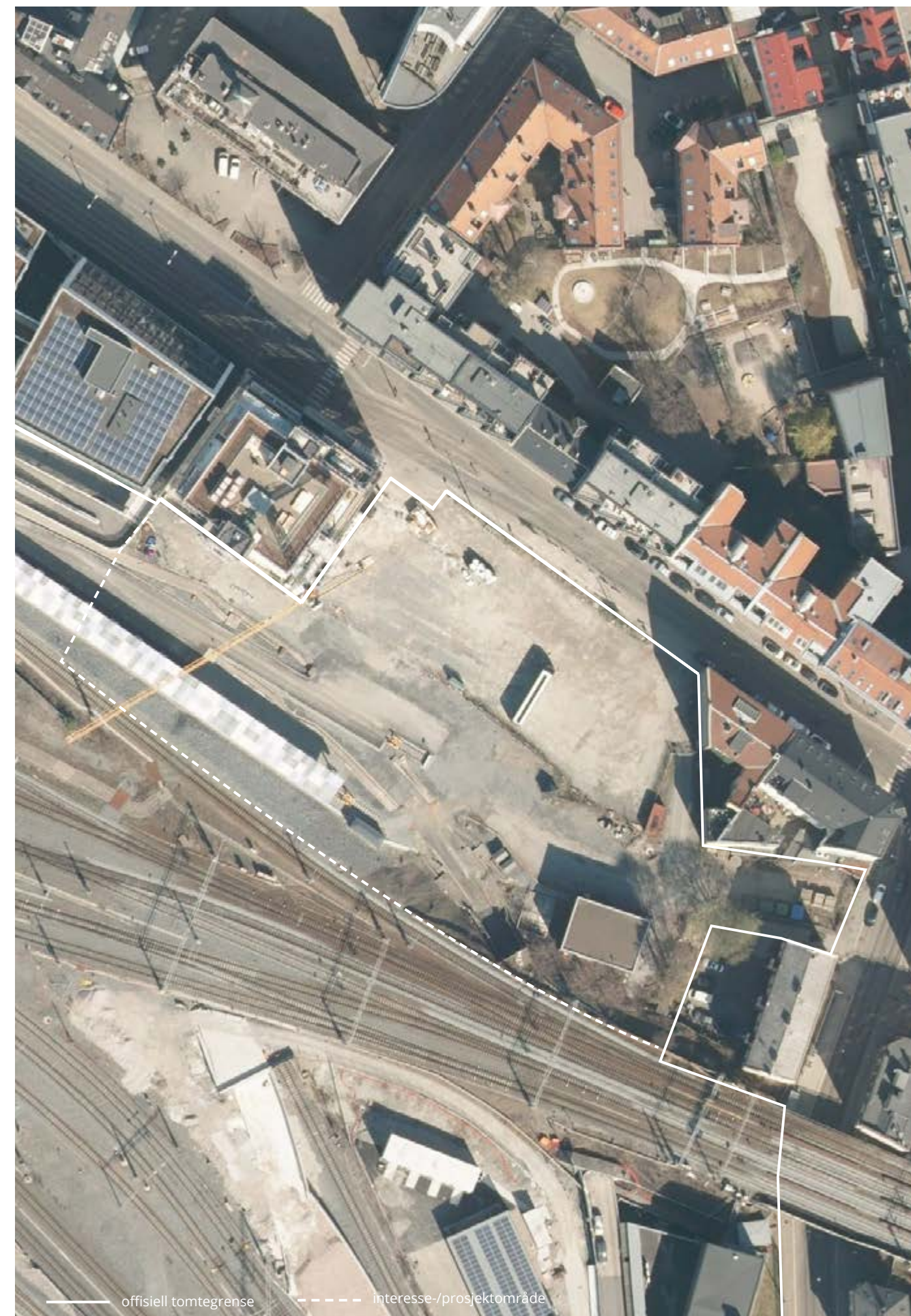
Dersom Bane Nor skulle endre planene sine slik at det kunne bli aktuelt med et pilotprosjekt her er det utallige muligheter.

En mulighet er et modulbasert selvbyggeri med arbeids- og bofellesskap. Arbeidsfellesskapet legges inn mot jernbanesporene som støyskjerming mot boligdelen som legges mot Schweigaardsgate. Dette vil være et av

de største prosjektene som har blitt gjennomført på denne måten. Det vil kunne involvere lærlinger og andre personer i nærområdet med behov for arbeidstrening.

En annen mulighet er å bruke tomta som et forsøksområde for mikrohus og mobil beboelse slik vi kjenner det fra Brakkebygrenda som tidligere var på tomta i St. Halvardsgate 27.

Dersom Bane Nor realiserer det foreslåtte kontorbygget vil det, selv om det ikke blir boliger, være interessant å utforske det som på engelsk kalles for Community Benefit Agreements. Dette er en forpliktende avtale mellom utbygger, politiske myndigheter og nabolag, som ser på hvordan utviklingen kan komme nabolaget til gode både i planleggings-, utbyggings- og driftsfase. En Community Benefit Agreement kan blant annet ta for seg tilbud til barn og unge, arbeidsplasser for nærmiljø og sosial tilgjengelighet for nabolaget.



KANSLERGATA 6, 8, 12, CLEMENS' GATE 4 og 6

233/51, 233/53, 233/54, 233/221 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Hoveddelen av området er regulert som friområde/park i S-2255. Denne er helt eller delvis opphevet som følge av kommuneplanen. Deler av området inngår i reguleringsplan S-4099 som regulerer Bjørvika, Bispevika og Lohavn. Adressen inngår i felt C3 som tidligere var et av flere aktuelle felt for nytt kulturhistorisk museum. Dette er ikke aktuelt lengre.

Areal: 2 000 m2 samlet (omtrent)

Eierforhold: Alle eiendommene er eid av Oslo kommune

Situasjon:

Kanslergata 12 (uten gatenummer men ved siden av Kanslergata 10) er en åpen tomt mellom Saxegaardsgata 3.

Clemens' gate 4 og 6 utgjør sammen med Kanslergata 6 og 8 hjørnet av det som engang var et lukket kvartal. Clemens' gate 4 og 6, Kanslergata 8, og sannsynligvis Kanslergata 6, ble revet i 1969.

De øvrige gårdene i kvartalet har ulike eiere.

Historiske kart på Finn viser at også Kanslergata 12 var bebygd i 1938.

Eiendommen ligger innfor grensen til Middelalderbyen Oslo og har vernestatus automatisk fredet under kategorien arkeologisk minne.

Vurdering:

Tomten er godt egnet for et pilotprosjekt for tredje bolgisektor. Det at tomten er eid av Oslo kommune gjør at det kan være enkelt å sette i gang et prosjekt dersom kommunen ønsker det.

Det som trekker ned er at de kan se ut som om deler av området er regulert til

bevaring. Men det at tomtene har vært bebygd, sannsynligvis også med kjellere, gjør at det bør være mulig å gjøre prelimære undersøkelser for å avgjøre evt. verneverdi.

Prosjektforslag

Det inviteres til en byggegruppe av interesserte framtidige beboere. Interesserte med lokal tilknytning gis prioritet.

Gruppen engasjerer arkitekter og involverer nabolaget i planleggingen.

Prosjektet kan pilotere nye finansieringsmodeller for ikke-kommersiell boligutvikling med en kombinasjon av blant annet personlige private boliglån, startlån, kommunale garantier og grunnlån fra Husbanken til byggegruppen.

Det at tomtene inngår i en bakgård som til sammen vil utgjøre et fullt kvartal gjør at en bebyggelse vil påvirke naboene i den eksisterende delen av kvartalet.

Det vil være nødvendig med en god dialog med naboene, og at det settes inn avbøtende, kompenserende tiltak i den grad utbygging vil gi negative konsekvenser for disse.



MOSSEVEIEN 1

235/19 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Området er berørt av to reguleringsplaner. S-4496 som gjelder Midgardsormen avløpsanlegg fra Gamlebyen til Bekkelaget renseanlegg og omfatter atkomst og atkomstsjakt. Hoveddelen skal ligge under terreng. Atkomstveien skal opparbeides i en bredde av 3 meter og 0,5 meter skulder på hver side.

Området er videre båndlagt etter lov om kulturminner gjennom regulering S-4735.

Deler av området er markert for naturmangfold og fremmede arter. Området inngår også i et større område merket med forurensset grunn.

Eiendommen ligger innenfor grensen til Middelalderbyen Oslo og har vernestatus automatisk fredet under kategorien arkeologisk minne.

Areal: 1500 m2 samlet (omtrent)

Eierforhold: Eiendommene er eid av Oslo kommune

Situasjon:

Tomten har ikke adresse. Oppslag hos Plan og bygningsetaten viser at Mosseveien begynner på gatenummer 6A. Dette er på oversiden av veien. På samme side som denne tomten er første adresse med oddetall Mosseveien 19b. Da dette er helt på begynnelsen av Mosseveien har vi valgt å angi adressen som Mosseveien 1.

Området er en tomt som ligger ved siden av rundkjøringen mellom Mosseveien, Kongsveien, Konowgate, og Oslo Gate. Tomten ligger på nedsiden av veien mellom en liten stikkgate fra Oslo Gate og Mosseveien.

Det står i dag en brakkerigg på tomten i forbindelse med arbeid på jernbanen.

Vurdering:

Tomten kan være egnet for et pilotprosjekt for tredje bolgisektor. Det at tomten er eid av Oslo kommune trekker opp.

Gjeldende regulering, vernestatus, naturmangfold og forurensset grunn er kompliserende faktorer.

Tomten er også i utgangspunktet en vanskelig tomt med kupert terreng og underliggende tekniske installasjoner.

Prosjektforslag

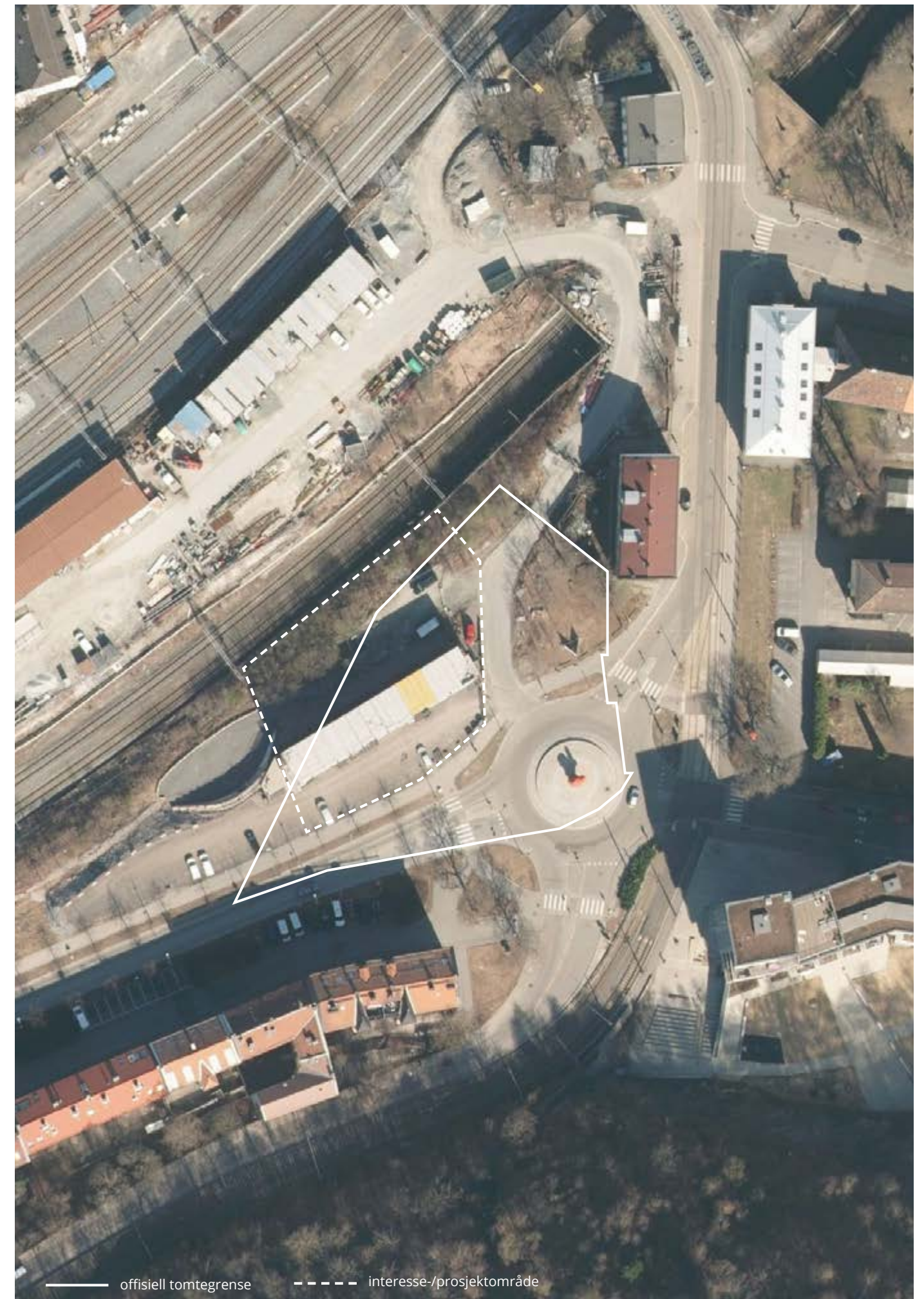
Da det er underliggende tekniske anlegg kan det ikke bygges kjeller. Dette eliminerer også mulighet for at det skal være noe av antikvarisk verdi.

Man kan sette en bygning uten kjeller opp på tomten, Dette vil kunne gjøres uten behov for å grave, bortsett for fundamentering. Dette kan enten være et bygg som flyttes dit og bygges opp på nytt etter modell av Selbukassa på Svartlamon, eller et modulbasert massivtrehus.

Basert på den sentrumsnære, men likevel noe usjarmerende beliggenheten, vil det ikke være attraktivt for barnefamilier som ser etter et varig hjem i et oppvekstsperspektiv.

En bedre egnet bruk av tomta vil kunne være rimelige utleieboliger, for enslige personer som har bruk for rimelig bolig i en periode av livet.

Prosjektet bør ha gode felleskapsløsninger som legger til rette for et godt bomiljø. Det kan også inkluderes leie til eie-løsninger som gjør det mulig for beboerne å spare egenkapital i boligen mens de bor der.



— officiell tomtengrense

- - - - - interesse-/prosjektområde

MOSSEVEIEN 24

235/32 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Tomten er regulert til Spesialområde - bevaring (kontor, allmennyttig formål (forsamlingslokale, kultur) i S-4448. Under grunnen er det trase for Follobanen regulert i S-4375.

Areal: 1 900 m2 (omtrent)

Eierforhold: Eiendommen er eid av Bane Nor

Situasjon:

Eiendommen ligger på en liten høyde ved siden av rundkjøringen ved det vestre tunnellini laget til Ekeberg tunnelen.

I forbindelse med arbeidet på Follobanen ble tidligere verneverdig bygg på tomten revet.

Regulering S-4448 sier:

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og byggehøyder.

Det er forurenset grunn på deler av området.

Vurdering:

Tomten kan vurderes for pilotering. Bane Nor har ingen kjente planer for tomten. Det vil være et ubenyttet potensiale om tomten blir liggende ubrukt.

Man vil måtte rense forurenset grunn. Og det er sannsynligvis ikke mulig å bygge med kjeller.

Selv om tomten ligger rett ved en stor rundkjøring, så ligger den på en liten høyde og det kan være mulig å skjerme den noe mot støy og forurensning.

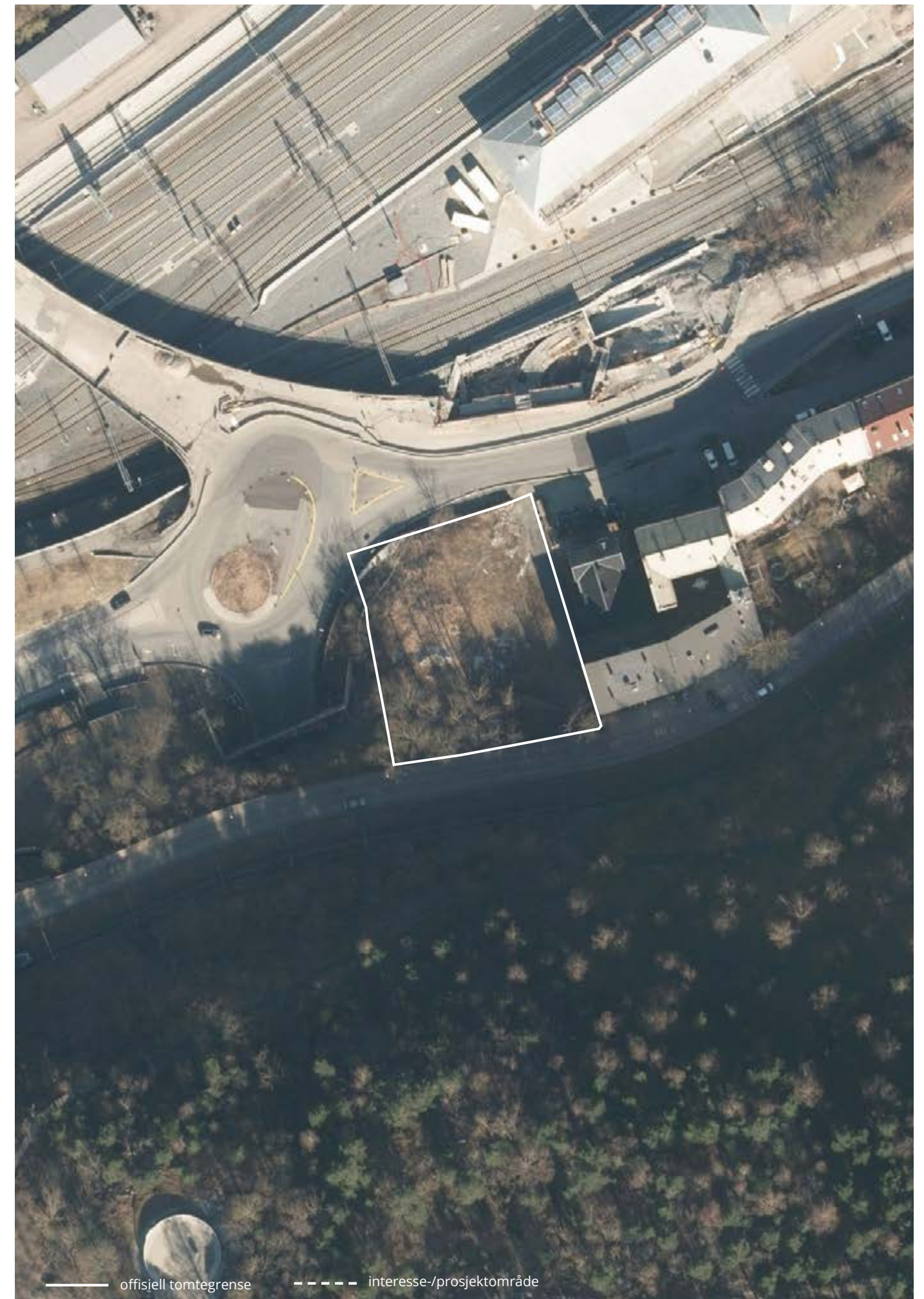
Prosjektforslag

Det bygges et nybygg i henhold til tradisjonell byggeskikk slik at man gjenskaper det tidligere bygningsmiljøet på tomten.

Da dette er innenfor utviklingsområdet for indre by, bør det være mulig å utfordre byggegrenser med tanke på dimensjoner og byggehøyder. Ved å bygge i tradisjonell stil vil man likevel kunne ivareta intensjonen i begrensningen i reguleringen bedre enn dersom man bygger et moderne bygg med samme dimensjoner.

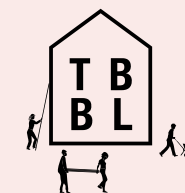
Nærhet til trafikkert vei og avstand til skoler og barnehager gjør at det kanskje ikke er barnefamilier man vil pilotere for her.

Som på Mosseveien 1, kan det være mere naturlig å organisere boligene som rimelige leieboliger med fellesskapsløsninger og mulighet for å spare egenkapital gjennom husleie.



KONOWS GATE 76

236/63 og 236/65 (gårds-/bruksnr)



A _ L \ 3

Visjon

De to ubebygde tomtene i Konows gate 76 tilbyr en unik mulighet for en diskusjon om forvaltning av kommunale tomter og kan bli det aller første byggeprosjektet i Oslo i det som defineres som tredje boligsektor.

Adressen er utpekt som pilotprosjekt i Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk (Oslo kommune, 2019) for "*utvikling og tildeling av rimelige boliger*".

De utpekte tomtene resulterer av et planinitiativ av EBY for å omregulere Ekebergskrånningen (Konows gate 68-78, ref. saksnummer 201801313). Etter en dialog med PBE ble saken avsluttet i juli 2019 uten et konkret forslag.

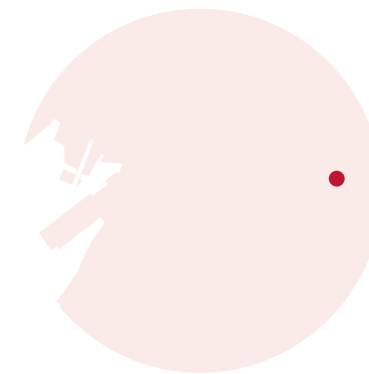
Denne mulighetsstudien er et samarbeid mellom TBBL og A-LAB. Forslaget viser en metode for prosjektutvikling hvor sosial bærekraft, offentlig rom, bokvalitet og prosessen for realisering er de viktigste premissene. Prosjektområdet er vurdert fra et helhetlig perspektiv og er sett i sammenheng med de store planprosessene på politisk nivå.

Prosjektforslaget består av tre hovedmomenter og tre tilsvarende skalaer:

1. Bynivå: Omregulering til "forsøksområde" med muligheter for å eksperimentere med nye boformer og modeller for tredje boligsektor.

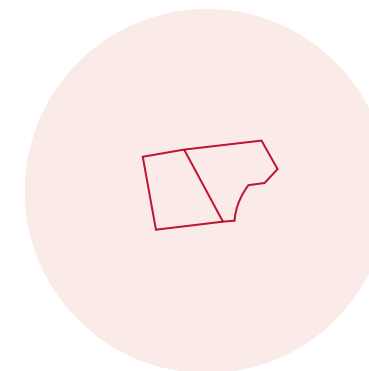
2. Nabolagsnivå: Etablering av offentlig rom på gateplan som samlingspunkt for beboere og som utgangspunkt for det arkitektoniske grepet.

3. Byggenivå: Innføring av et nytt konsept for å regulere felleskapet gjennom oppholdsarealer som kan være inne eller ute (tilsvarende MFUA).



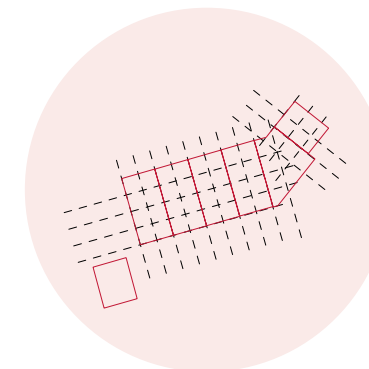
BYNIVÅ

Omregulering til "forsøksområde" med muligheter for å eksperimentere med nye boformer og modeller for tredje boligsektor.



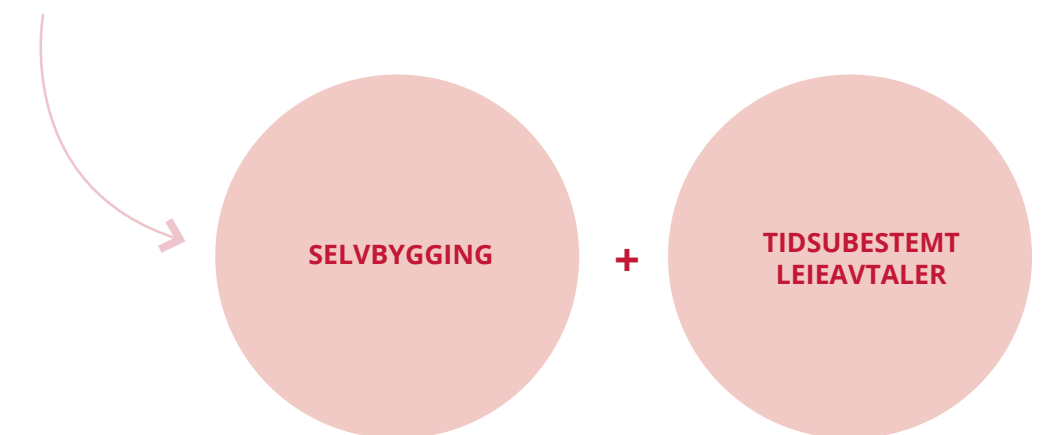
NABOLAGSNIVÅ

Etablering av offentlig rom på gateplan som samlingspunkt for beboere og som utgangspunkt for det arkitektoniske grepet.



BYGGENIVÅ

Innføring av et nytt konsept for å regulere felleskapet gjennom oppholdsarealer som kan være inne eller ute (tilsvarende MFUA).



I Konows gate 76 er det mulig å gjennomføre samme modell som på Svartlamoen, Trondheim. Selvbygging vil holde boligkostnader relativt lave, selv om omfanget må vurderes i den videre prosessen. Ved å ta i bruk tidsubestemt leieavtaler vil man oppnå en stabil bosituasjon som ikke er avhengig av boligeierskap.

Bakgrunn

Tomtene ligger innenfor et område som ble foreslått omregulert av EBY i 2018-2019. Sakshistorikken er av interesse for både områdeanalyse og tilbakemelding fra Bymiljøetaten, Byantikvaren og PBE. Volumstudien laget av EBY omfattet et større område med ulike grunneiere (Konows gate 68-78) og bestod av tre kompakte blokker i 4-7 etasjer. Etter at to grunneiere trakk seg fra samarbeidet ble planområdet redusert til de parsellene som eies av Oslo kommune. Saken ble avsluttet i 2019 som konsekvens av manglende svar om fremdrift og innsendelse av avtalte materialer.

Siden tomtene er eiet av Oslo kommune, og regulert til bolig, ble de foreslått for pilotering av boliger for innbyggere med middels eller lave inntekter i Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk (2019). I Pilot 5 nevnes EBY som mulig samarbeidspartner.

Ut ifra dokumentasjonen som er tilgjengelig i sakshistorikken er det ikke mulig å se en kobling mellom EBYs forslag til områderegulering og forslaget til Konows gate 76.

Pilot 5 vurderes om et fornuftig grunnlag for etablering av innovative boformer og prosesser for tredje boligsektor i Gamle Oslo, både med tanke på målgrupper, forvaltningsform (utleieboliger) og mulig samarbeid og virkemidler. Ut ifra offentlig dokumentasjon tilgjengelig er det ikke igangsatt noen mulighetsstudie med midler fra budsjett i 2019.

Søk alle saker

Saker i kart

Planinnsyn

Heissaker

Postliste

Plankunngjøringer

Om Saksinnsyn

Om abonnement

Til mobilversjon

Til BYA Saksinnsyn

Konows gate 68 - 78 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger - Plansak avsluttes

Saksnummer

Mottatt sak

Status

201801313 - Regulerings sak

26.01.2018, Avsluttet: 26.02.2020

Saken er avsluttet

Ikke abonnerbar sak

Vis på kart

Gnr/Bnr

Adresse

Søker

Tiltakshaver

Saksbehandler

236/54, 236/56, 236/60, 236/63, 236/65

KONOWS GATE 76

OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

Saken er avsluttet

Dokumenter (15)

Saksgang (2)

Vis/skjul alle filer

17

04.07.2019

Plansak avsluttes

Til .

16

14.05.2019

Varsel om avslutning av plansak

Til OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

15

22.03.2019

Ber om tilbakemelding

Til OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

14

04.09.2018

Materiale til dialogmøte om planavgrensning

Fra OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

13

18.09.2018

Referat fra dialogmøte 13.09.18

Til OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

12

13.08.2018

Ny avgrensing av planområde

Fra OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

11

27.03.2018

Referat fra oppstartsmøtet

Til Eiendoms- og byfornyelsesetaten

10

03.03.2018

Område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet

Til .

9

07.03.2018

Invitasjon til oppstartsmøte

Til Eiendoms- og byfornyelsesetaten

8

28.02.2018

Uttalelse

Fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

7

20.02.2018

Uttalelse

Fra Bymiljøetaten

4

29.01.2018

Oppdaterte illustrasjoner konsept 1

Fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

3

06.02.2018

Uttalelse

Fra Byantikvaren

2

26.01.2018

Bestilling av oppstartsmøte

Til Byantikvaren

1

25.01.2018

Bestilling av oppstartsmøte

Fra OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFØRNYELSESETATEN

Vis/skjul alle filer

I denne saken er 30 filer elektronisk tilgjengelig.

Åpne utskriftsvennlig versjon av denne siden

1
Utsnitt fra Oslo kommune - Saksinnsyn
201801313 - Regulerings sak

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201801313

38

Pilot 5 og 6:

Boligforsyning for Oslos innbyggere med middels eller lave inntekter som har utfordringer med å etablere seg i dagens boligmarked.

PILOT 5:

HVOR: Konows gate 76, Bydel Gamle Oslo

HVA: Pilotering av utvikling og tildeling av rimelige boliger – Oslo sentrum

Tomten er liten og klar for utprøving av nytenkning om sosial boligbygging i et område som kan egne seg for middels- og lavinntektsgrupper.

- **Spilt inn av:** EBY

- **Bakgrunn:** Dette er en kommunal tomt (1,5 mål) under EBYs forvaltning som er regulert til bolig og hvor man trolig kan gå rett til byggesak. Slike små tomter åpner for løsninger fra et bredere spekter av aktører, noe som øker sjansen for innovative løsninger. Tomten ligger ganske sentralt i Bydel Gamle Oslo, som har boligutfordringer knyttet til ulike former for behov, og hvor tilgangen til rimelige boliger eller boliger til overkommelige priser ville gi et positiv bidrag til bydelen. Kommunen kan utlyse en konkurranse om de beste løsningene for å oppnå boligosiale mål.

- **Behovet:** Boliger til unge i etableringsfasen eller husstander med lav eller midlere inntekt som har behov for forutsigbare boforhold mens de etablerer seg. Rimelige utleieboliger med en utleieperiode på fem år, kan bidra til at husstandene får mulighet til å spare opp nødvendig egenkapital for å etablere seg i eiemarkedet. Et slikt tilbud kan for eksempel kombineres med boliger til flyktninger og på den måten bidra til bedre integrering og gi interkulturell kompetanse.

- **Mulig samarbeid:** EBY, bydelen og andre kommunale virksomheter kunne samarbeide i utformingen av en konkurranse.

- **Virkemidler som kan utprøves:** Dette er en anledning for EBY og andre kommunale aktører til å prøve ut verktøykassen med virkemidler, både under utvikling og i et endelig konsept. Egendrift av boligene eller mindre boenheter med større fellesarealer kan bidra til å senke prisene.

- **Inspirasjon fra:** Amsterdam Startblokk¹² – etablert for å gi tilgang til grupper uten økonomiske ressurser til å komme inn i det ordinære eie- eller leiemarkedet, i dette tilfelle unge voksne (18–25 år) og flyktninger. Beboerne står for driften av utleieblokken selv og får rimelige leiekontrakter i fem år, samt arrangerer aktiviteter for å bygge fellesskap.

- **Administrative konsekvenser:** Piloten vil kreve samarbeid mellom flere virksomheter i kommunen og utarbeidelse av et konsept for boligene. Boligbehovene må avklares med bydelen.

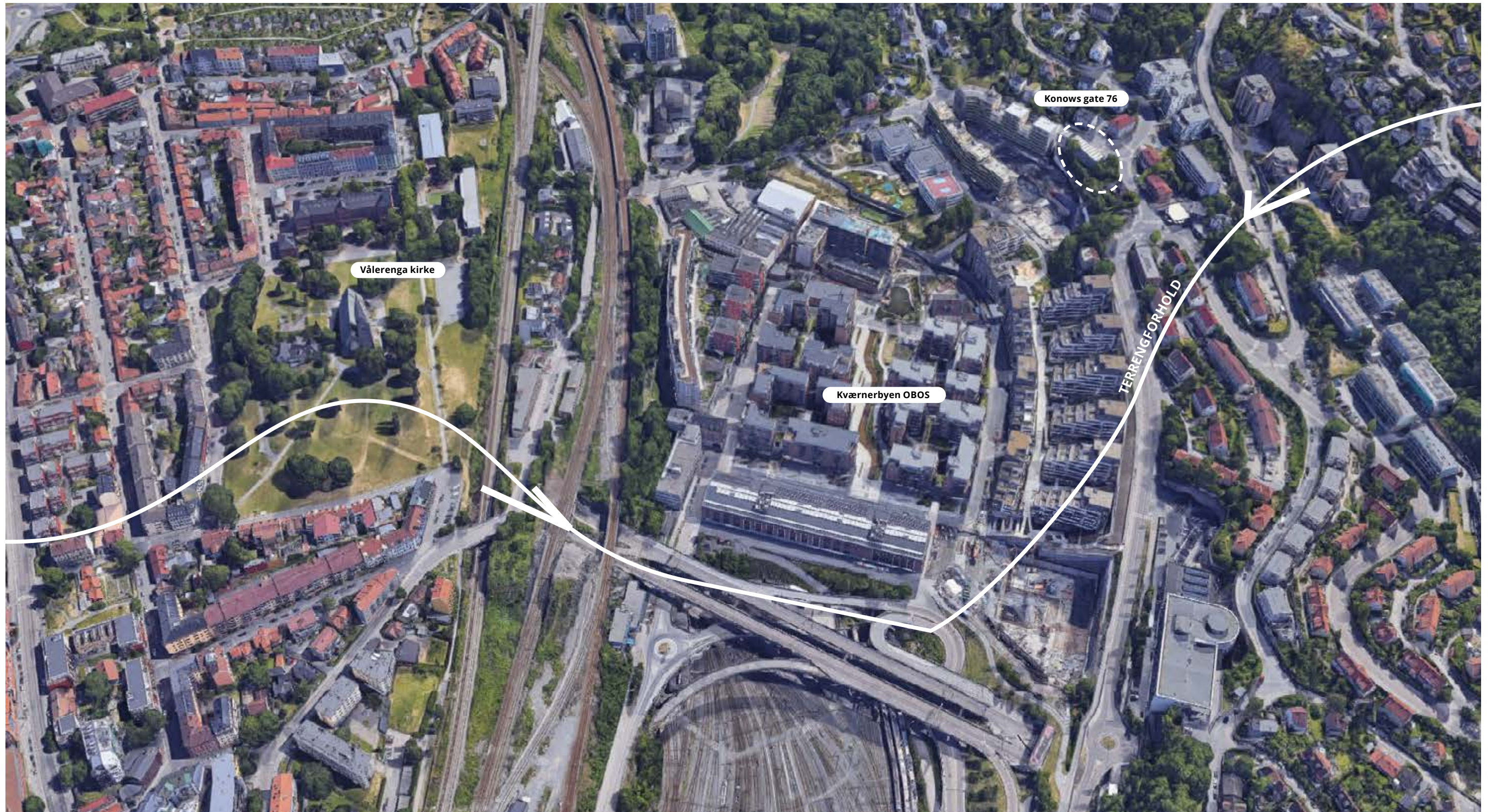
- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten. Samlede økonomiske konsekvenser for kommunen avhenger av hvilke alternativer som velges og må avklares ifm. utarbeidelsen av løsningskonseptet/anskaffelsen. Midler til igangsetting av arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019.

- **Grunnlag for å sette i gang:** Tomten er kommunal og gir grunnlag for å teste ut ulike boligløsninger og gjennomføringsmodell som kan gi rimelige boliger. For eksempel gjennom en konkurranse der bransjen utfordres til å fremme innovative og kostnadseffektive løsninger. Tomt og bygg er av en slik størrelse at det bør være interessant for flere aktører og skape god konkurranse.

2
Utsnitt fra Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk, side 140-141
Oslo kommune, 2019

39

Området



Kilde: Google Maps 3D

Tomten

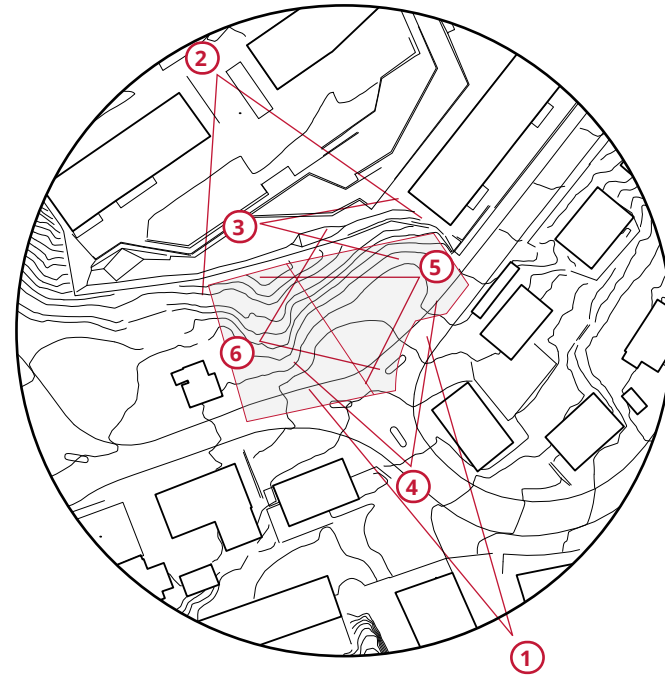
Oktober 2021,
Bilder TBBL



1



2



3



4

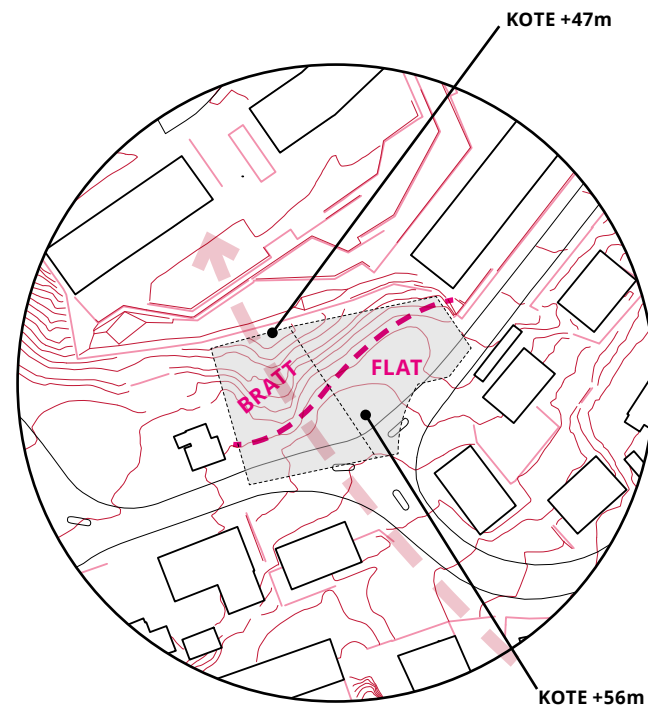


5



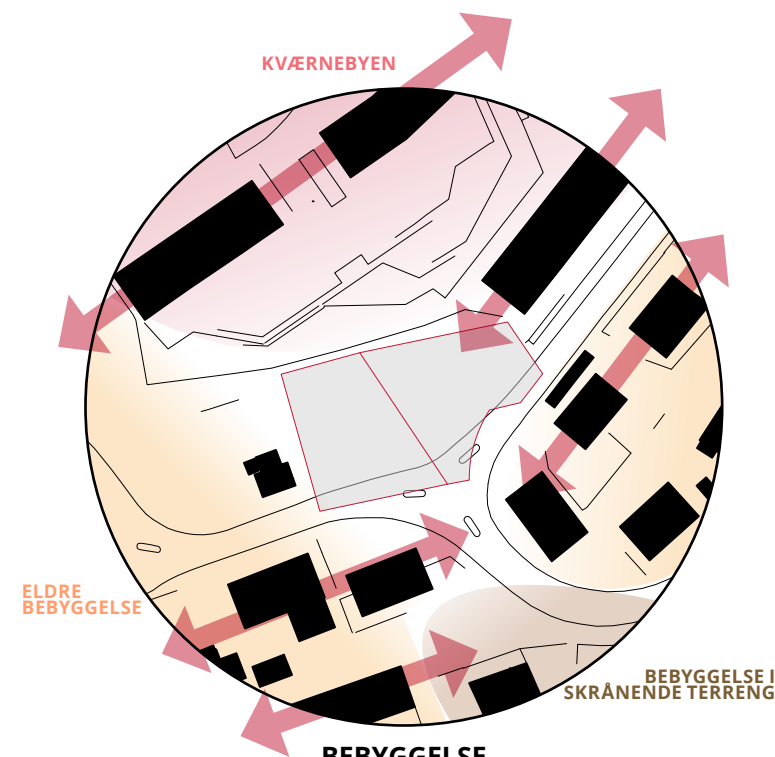
6

Tomteanalyse



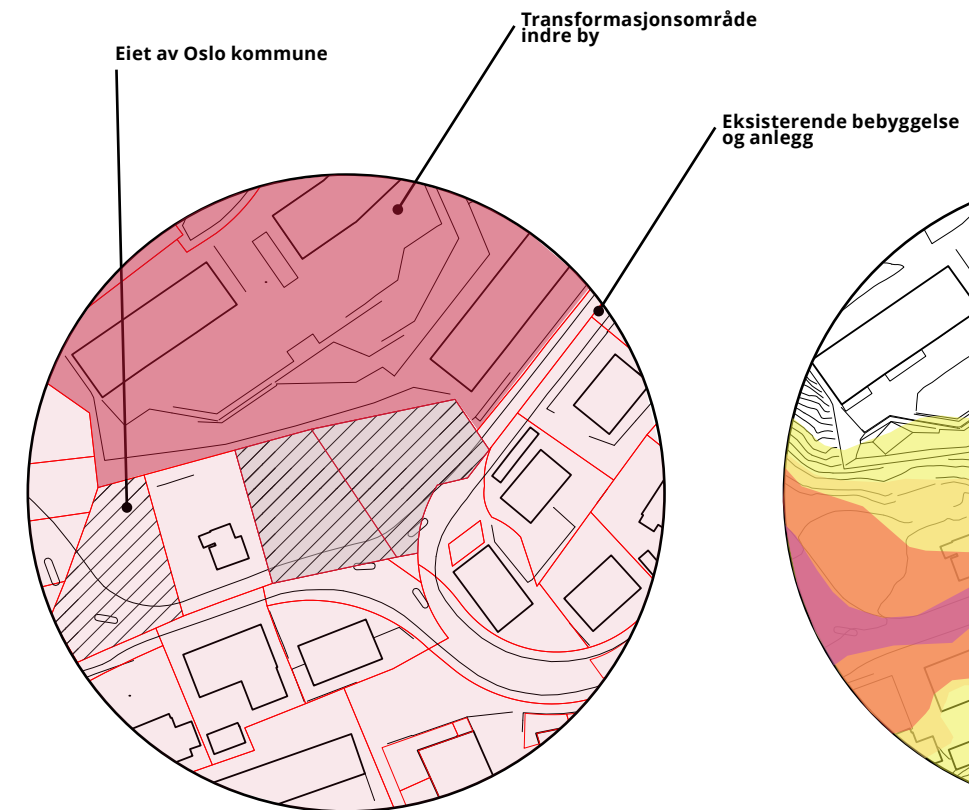
TOPOGRAFI

Tomtene er preget av en koteforskjell på ca. 9m i fallretning sør-nord. Området langs fortauet og sør-øst er relativt flatt mens på vestsiden går terrenget bratt ned i en liten dal. Det er bygget støttemur og trappekoblinger i forbindelse med OBOS prosjektet.



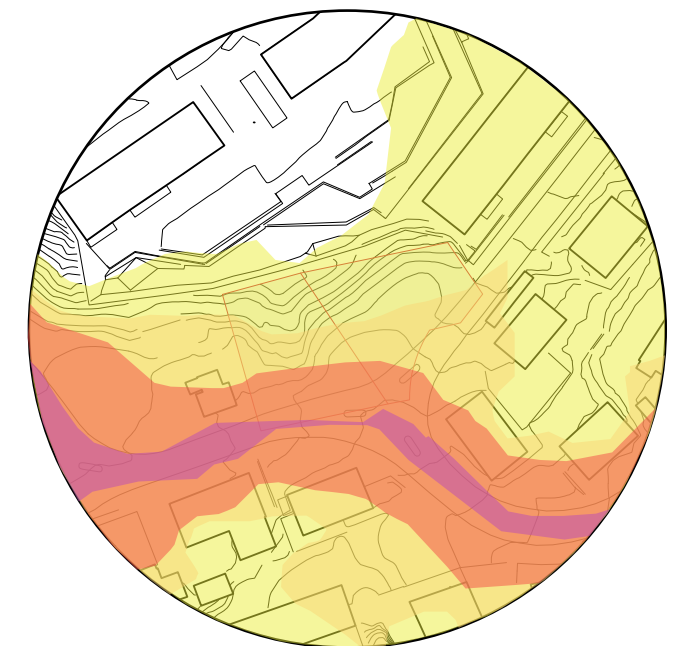
BEBYGGELSE

Bebyggelsen ligger i retning øst-vest og består av ulike boligtypologier: Store leilighetsblokker i lamell på nordsiden (Kværnebyen), kompakte eneboliger fra 30-tallet og lavblokkbebyggelse med noen utadrettet funksjoner i første etasje på sørsiden.



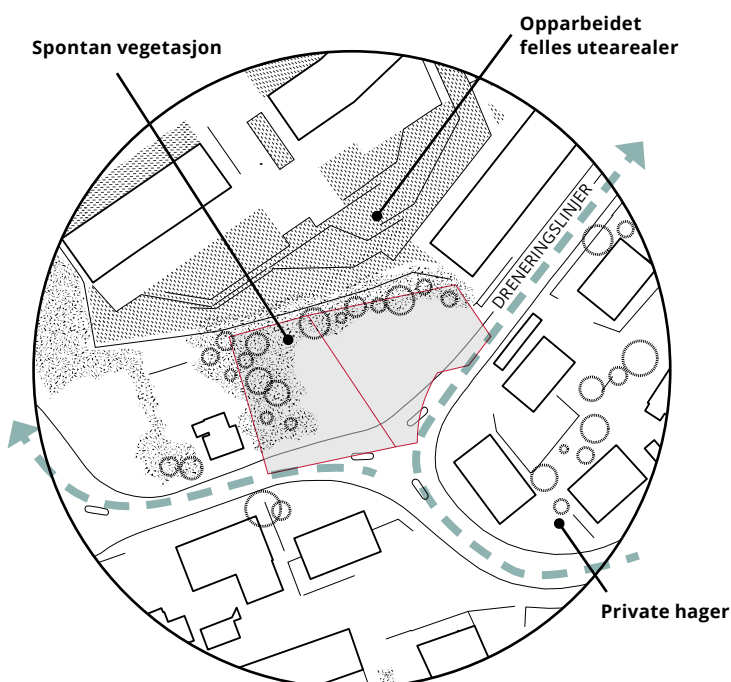
TOMTESTRUKTUR

Planområdet ligger mellom et transformasjonsområde og eksisterende bebyggelse og anlegg. Tomtene er eiet av kommunen samt at en tredje tomt på vestsiden er avsatt til offentlig plass. Eksisterende regulering oppfattes som rotete og ikke i samsvar med dagens situasjon.



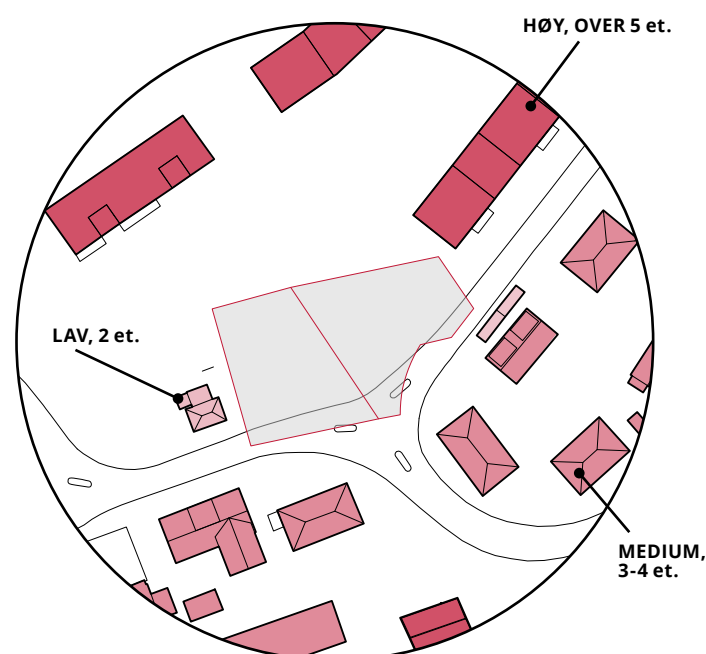
STØY

Eiendommene er utsatt for relativt høye støynivåer fra både biltrafikk og offentlig transport (gul og rød sone, 55-70dB) langs Konows gate. Enebakkeveien har lavere støynivåer og er utsatt for mindre trafikk. Det er ikke ventet at dette vil endre seg i fremtiden.



BLÅGRØNN STRUKTUR

Planområdet er relativt frodig med trær og busker; restene av en sammenhengende skog som dekket skråningen mellom E6 og Svartdalen til 2008. Overvann dreneres i dag via veistruktur. Bevaring av eksisterende vegetasjon kan bidra til å bremse flomveiene og redusere risiko for ras.



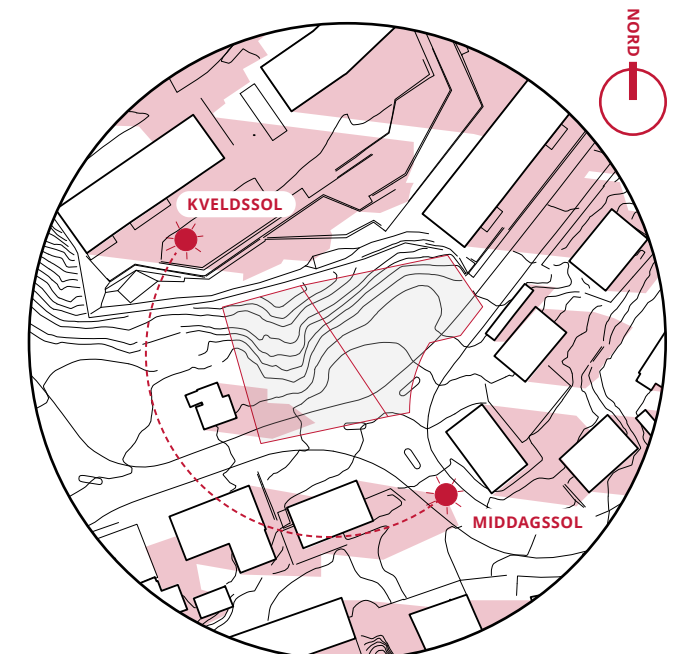
HØYDER

Bebyggelsen i nærområdet består av både høye og lave blokker (fra to etasjer til åtte-ti etasjer) som er bygget i mer eller mindre skrånende terreng. Det er ulike takformer: flatt tak, takterrasser, valmtak og salttak med tverrfløy og takopplett.



GATE OG BYROM

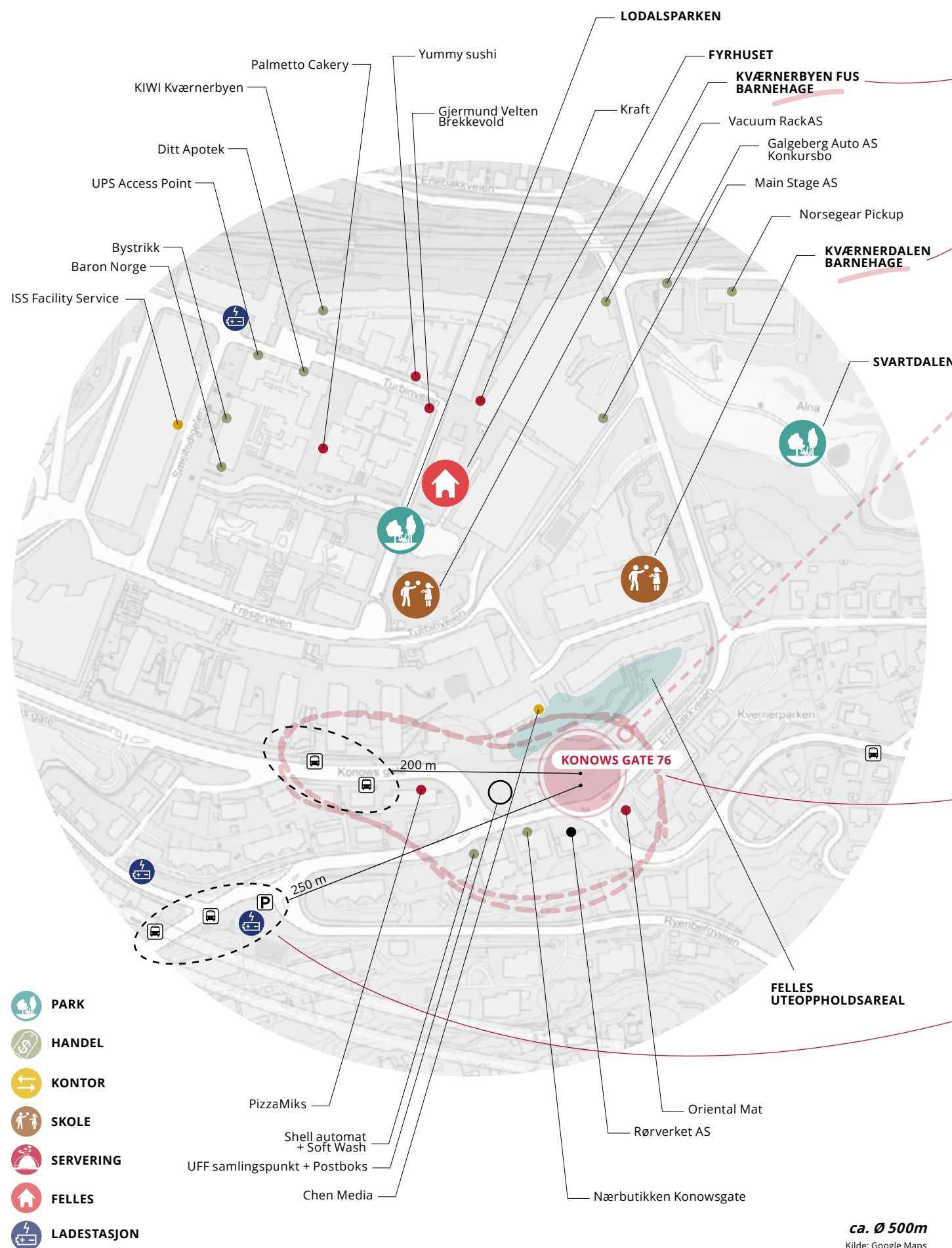
Området ligger synlig ved krysset mellom Konows gate og Enebakkeveien og er et viktig utsiktspunkt til Vålerenga kirke. Fra området er det tilgang til uteområdene til OBOS bygg via utvendig trapp på østsiden.



SOLFØRHOLD

Bildet viser solforhold 21.05, kl. 18:00. Området ligger på nordsiden av Ekeberg og blir skyggelagt tidligere enn den motsatte siden av dalen. Tomtene ligger høyt og har likevel relative gode solforhold både fra sørsiden og vestsiden selv om terrenget skråner nedover.

Områdetjenester



BARNEHAGER I NÆRHETEN GJØR OMRÅDET ATTRAKTIV FOR BARNEFAMILIER

MULIGHETER FOR PARTNERSKAP I BYGGEPERIODE

KROLOFTET
KRUTTVERKET

spireverket.no

"en arena der unge uten jobb og utenfor skolegangen kan få verdifull arbeidstrening innen design og håndverk" ytesammen.no - 15.11.2021

CLUSTER MED UTADRETTET FUNKSJONER

TILGANG TIL OFFENTLIG TRANSPORT, PARKERING OG LADING

Kartleggingen av tjenester innenfor en radius på ca. 500m viser at det eksisterer to soner med en høy konsentrasjon av utadrettede funksjoner. En i nord, i hjertet av Kværnebyen; og en i sør rundt krysset mellom Konowgate og Enebakkeveien. Den siste har potensiale for å bli forsterket ved å tilrettelegge for fotgjengere og sykkeltrafikk. Området byr på barnehager, uteområder, offentlig transport og ulike tjenester. Særlig virksomheter, som Restaurant Kraft (nominert som beste nabolagsrestaurant i 2021, Aftenposten), og Kroloftet / Kruttverket, bidrar til å gjøre området attraktivt for ulike målgrupper.

Reguleringsplaner og kart

Gjeldende reguleringsplan S-444, 22.07.1952

OPPSUMMERING:

Fasadelengde: 32m (40m dersom to eller flere bygnigner bygges sammen langs byggelinje)

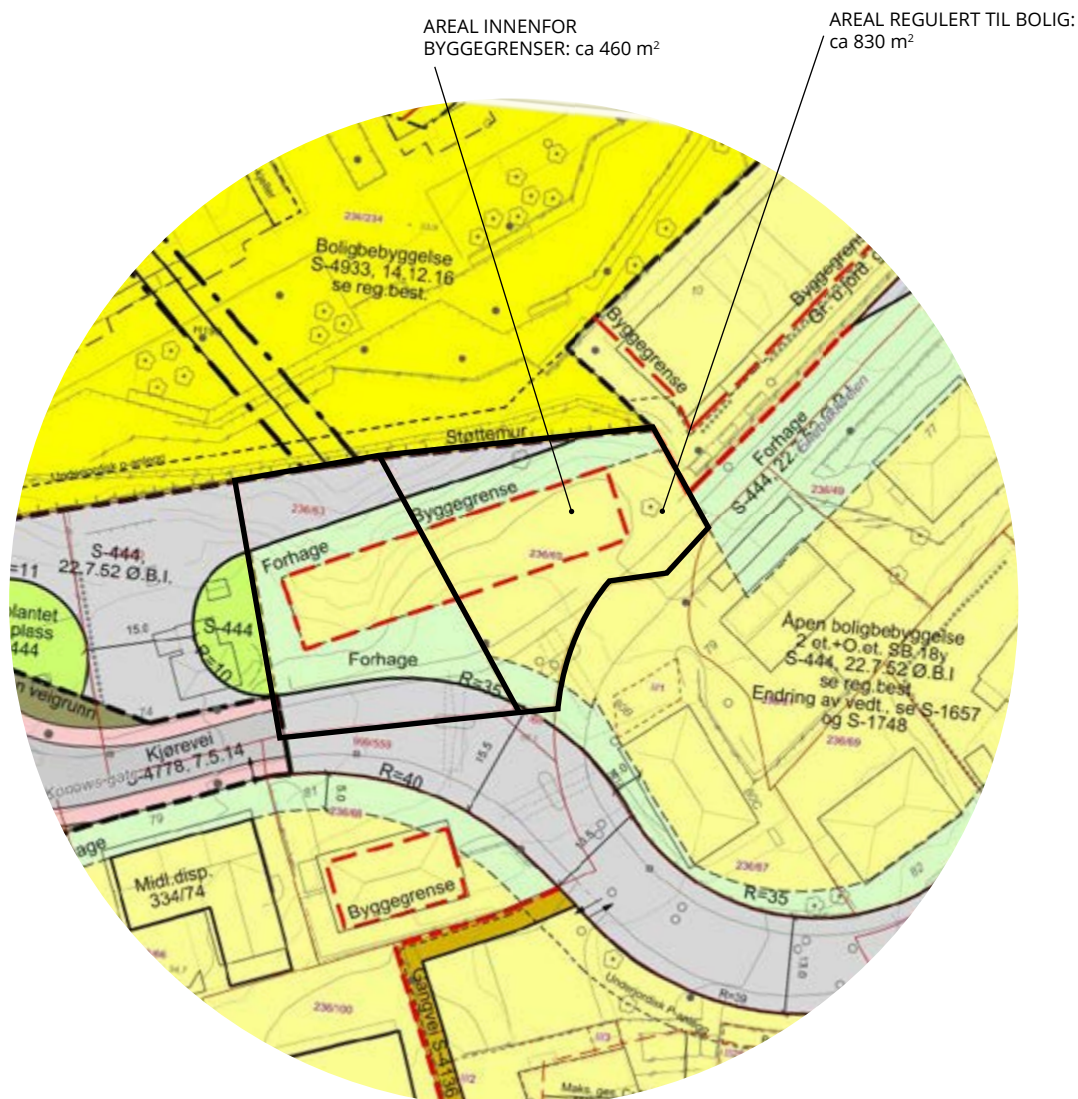
Høyder: 2 etasjer + O.E. (overetasje)

Tak: Hellende tak eller flatt tak innenfor hellingsvinkel 45°

Oppbevaring: Min. 10% av leilighetens gulvflate til oppbevaringsrom, dog aldri under 3m², isolert mot kulde, fuktighet o.l.

Program: Kjelleren innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantall. Kjelleren innredet som portnerbolig (maks. 3 værelser + kj.) eller kjellerom for beboerne regnes ikke med i etasjeantall.

Tilbygg: Tillatt uthus eller garasje, frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen, maks 1et.



Kilde: Planinnsyn Oslo kommune

PBEs vurderinger og forutsetninger for anbefalinger:

(ref. Konows gate 69-78, PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøte, 03.03.2018)

1.

Planområdet er delvis avsatt til transformasjonsområde og delvis avsatt til eksisterende bebyggelse i kommuneplanen

Oslo kommune er positiv "til at området omreguleres for å sikre en regulering som er i samsvar med dagens- og mulig fremtidig situasjon."

2.

Planområdet, terrengformasjon og støynivå fra vei gir sterke føringer for ny bebyggelse og uteoppholdsarealkravene vil være utfordrende å ivareta

" (...) det kan bli krevende å få til gode uteoppholdsareal for boligene i henhold til utearealnормen, både med hensyn til krav om støy, sol, samlet form og romlighet i fremtidig situasjon."

3.

Bebyggelsen må videreføre lavblokkstrukturen langs Konows gate og Enebakkveien med maksimalt 3 etasjer, eventuelt 3,5 etasjer med valmet eller saltak

" (...) vil gi en god tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det vil også gi en god overgang mellom eksisterende og den nye bebyggelsen (...) "

4.

PBE støtter boligformål med utadrettet virksomhet i første etasje

" Rundt planområdet er det flere lavblokker i 2,5 til 3,5 etasjer med næring i første etasje. Området fungerer derfor som et lite lokalsenter med mindre næringslokaler, og etablering av boliger med en andel næring med utadrettet virksomhet i første etasje kan bidra til å styrke dette."

NOTAT

Reguleringsrammene er ikke entydige. Reguleringsbestemmelser og kart fra 1952 er strengere enn anbefalingene fra PBE som åpner for både høyere bygg og en miks av funksjoner. For å se på konsekvensene av disse to føringene i forhold til nabobebyggelse og utnyttelsesgrad har det blitt utarbeidet en enkel volumstudie der man ser på ulike kombinasjoner av hva som er tillatt.

Selv om volumene er innenfor de overnevnte rammene er det ikke en garanti for at prosjektet tilfører kvaliteter til omgivelsene. I tillegg er det ikke mulig å tilfredstille de kravene som forventes av et prosjekt anno 2021. Øvelsen er likevel nyttig for å komme til en referanse for å utvikle prosjektforslaget videre.

Volumstudie

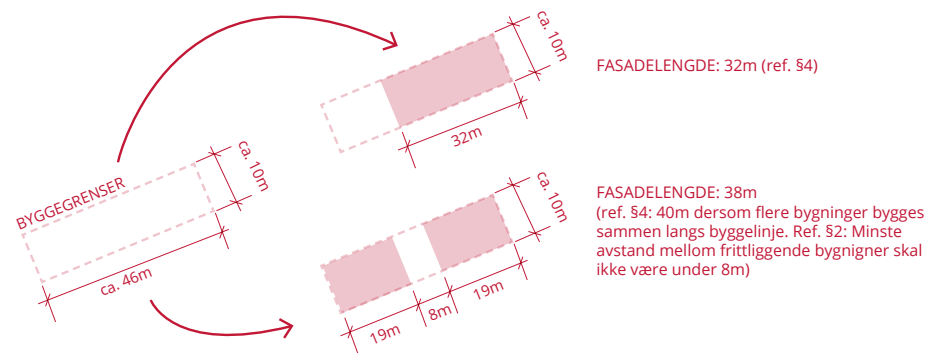
Studien viser konsekvenser av gjeldende regulering og anbefalinger fra PBE. Den er ment kun som talløvelse for å ha en bedre forståelse av tomteutnyttelse og forholdene mellom bygningen, terreng og omkringliggende bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan S-444, 22.07.1952

HØYDE = 2 et. + O.E.

FASADELENGDE 32m

FASADELENGDE 38m



FASADELENGDE 32m

FASADELENGDE 38m

PBE anbefalinger

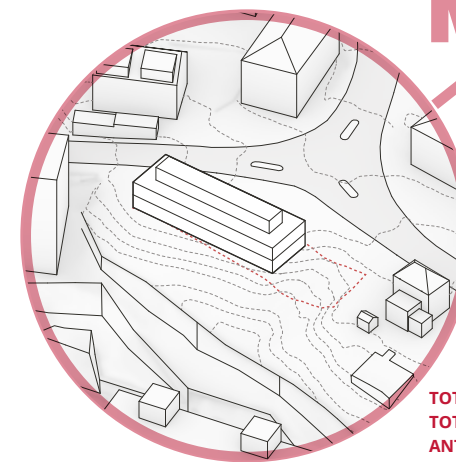
(ref. Konows gate 69-78, PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøte, 03.03.2018)

HØYDE = 3,5 et.

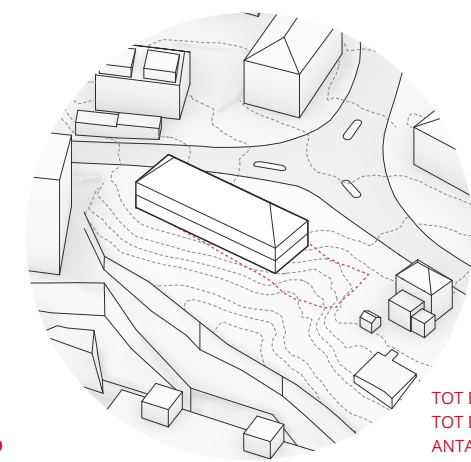
FLATT TAK 45°

HELLENDE TAK 45°

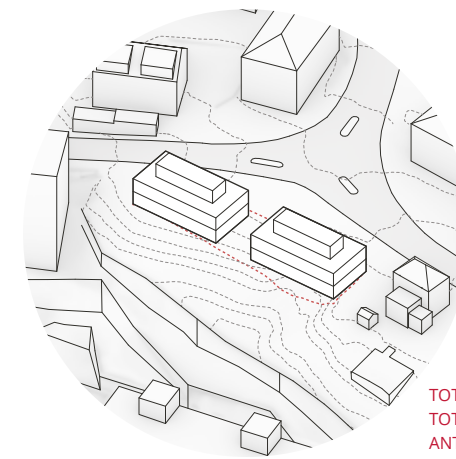
MIN



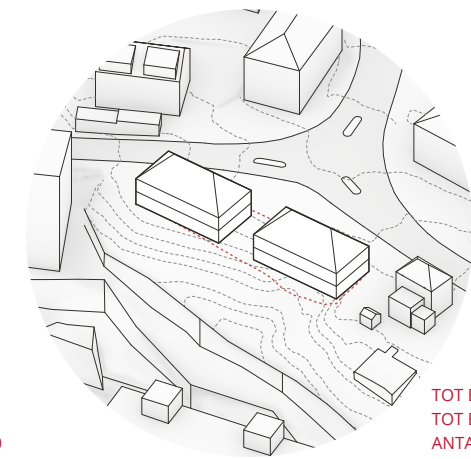
TOT BTA: 744 m²
TOT BRA: 670 m²
ANTALL LEILIGHETER: 9



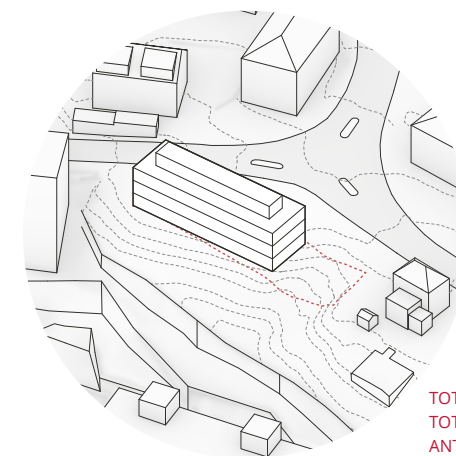
TOT BTA: 858 m²
TOT BRA: 772 m²
ANTALL LEILIGHETER: 10



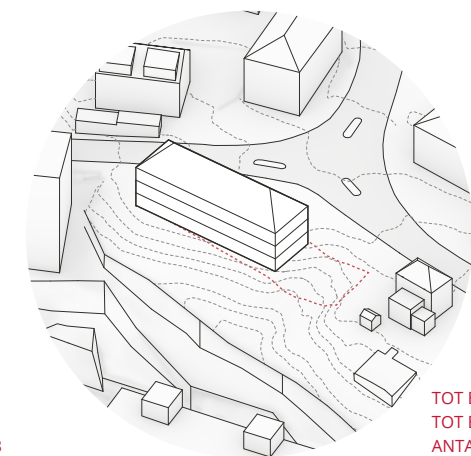
TOT BTA: 864 m²
TOT BRA: 778 m²
ANTALL LEILIGHETER: 10



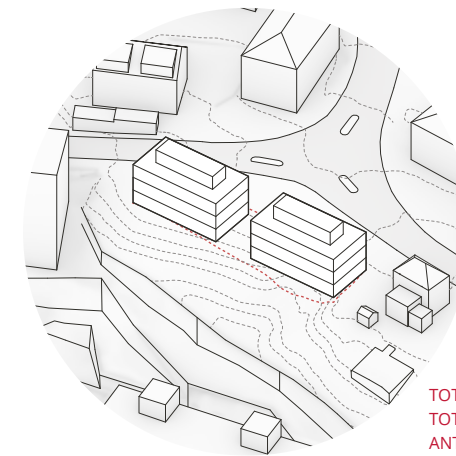
TOT BTA: 1003 m²
TOT BRA: 903 m²
ANTALL LEILIGHETER: 12



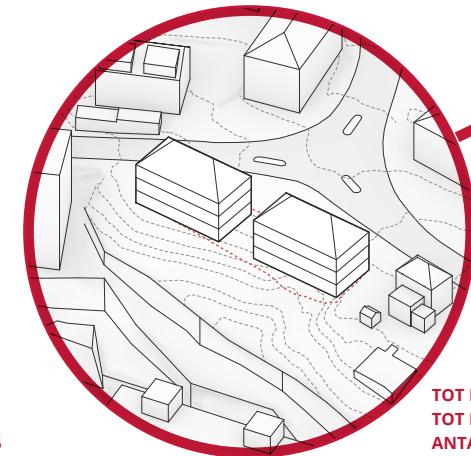
TOT BTA: 1064 m²
TOT BRA: 958 m²
ANTALL LEILIGHETER: 13



TOT BTA: 1178 m²
TOT BRA: 1060 m²
ANTALL LEILIGHETER: 14



TOT BTA: 1244 m²
TOT BRA: 1120 m²
ANTALL LEILIGHETER: 15



TOT BTA: 1383 m²
TOT BRA: 1245 m²
ANTALL LEILIGHETER: 17

MAKS

Oppgaveforståelse, metode og strategi

Tomten

Vår tomteanalyse og dialogen mellom EBY og PBE peker mot en felles konklusjon: utfordrende solforhold, vanskelig terreng og belastende situasjon med tanke på støy. Disse forholdene er imidlertid ikke særlig verre enn for den omkringliggende bebyggelsen. Volumstudien viser at selv en lav eller moderat utnyttelsesgrad innenfor de eksisterende rammene og PBE's anbefalinger gir nok m² BRA til å kunne begrunne en investering.

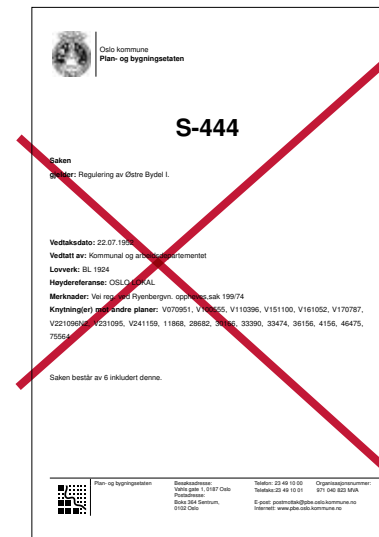
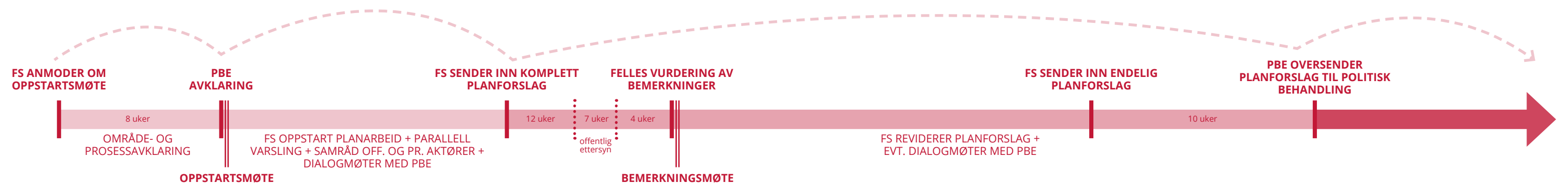
Ved å endre reguleringsplanen fra 1952 for å ta hensyn til den nåværende situasjonen og ha en fornuftig disponering av tomten vil mulighetene bli enda gunstigere og den iboende tomteverdien øke.

Metode

Utgangspunktet for å etablere nye rammer og regler for denne og eventuelt andre tilsvarende tomter er tomten selv. Prosjektforslaget bygges med utgangspunkt i forholdene på stedet, samtidig som det innarbeider konsepter og behov typiske for tredje boligsektor. Målet er å oppnå arkitektonisk kvalitet, bokvalitet og harmonisk tilpasning til omgivelsene ved å utfordre lovverket og eksperimentere med innovative løsninger. Ved å bruke denne tomten som forsøksområde vil det være mulig å, via en medvirkningsprosess, undersøke både problemstillinger og løsninger rundt temaer som fremdeles er lite diskutert. Ikke bare om arkitektur og byutvikling, men også boligpolitikk, borgerskap og demokrati.

STRATEGI: Strategien for denne tomten består av tre hovedkonsepter:

- Mulige veier for omregulering;
- Midlertidig strategi for tomteaktivering i omreguleringsperiode;
- Ny definisjon av krav til oppholdsareal. Fra MFUA (Minste Felles Uteoppholdsareal) til MFOA: Minste Felles Oppholdsareal ute eller inne.



OMREGULERING

Reguleringsplan og bestemmelser fra 1952 er utdaterte og tar ikke hensyn til den nåværende situasjon i området.

Det må etableres nye rammer og regler for tomten som er i henhold til gjeldende overordnede planer, føringer og lovverk.

FORSLAG 1: FORSØKSOMRÅDER

Lokalisere flere tomter som egner seg som **forsøksområder**, og fremme en samlet reguleringsplan for disse. Områdene trenger ikke å være fysisk tilknyttet hverandre for å inngå i samme detaljreguleringsplan. Planen må inneholde klare bestemmelser som forutsetter at realisering av tiltak innenfor planen skal innfri hovedhensikten: **Tredje boligsektor**.



FORSLAG 2:

Etablering av **forsøksområder** i den reviderte kommuneplanen, slik at det er mulig å gå rett til byggesak. Områdene kan reguleres til "boligformål", men ha egne feltbestemmelser i kommuneplanen som sikrer føringer for prosjekter innen tredje boligsektor.

HUSBANKEN (i samarbeid med TBBL) kan bidra til å formalisere krav til **forsøksområder**.



FORSLAG 3:

Omregulering via **fast-track** hos PBE: kortere behandlingstid, merknader ivaretas gjennom en konstant medvirkningsprosess

Realisering

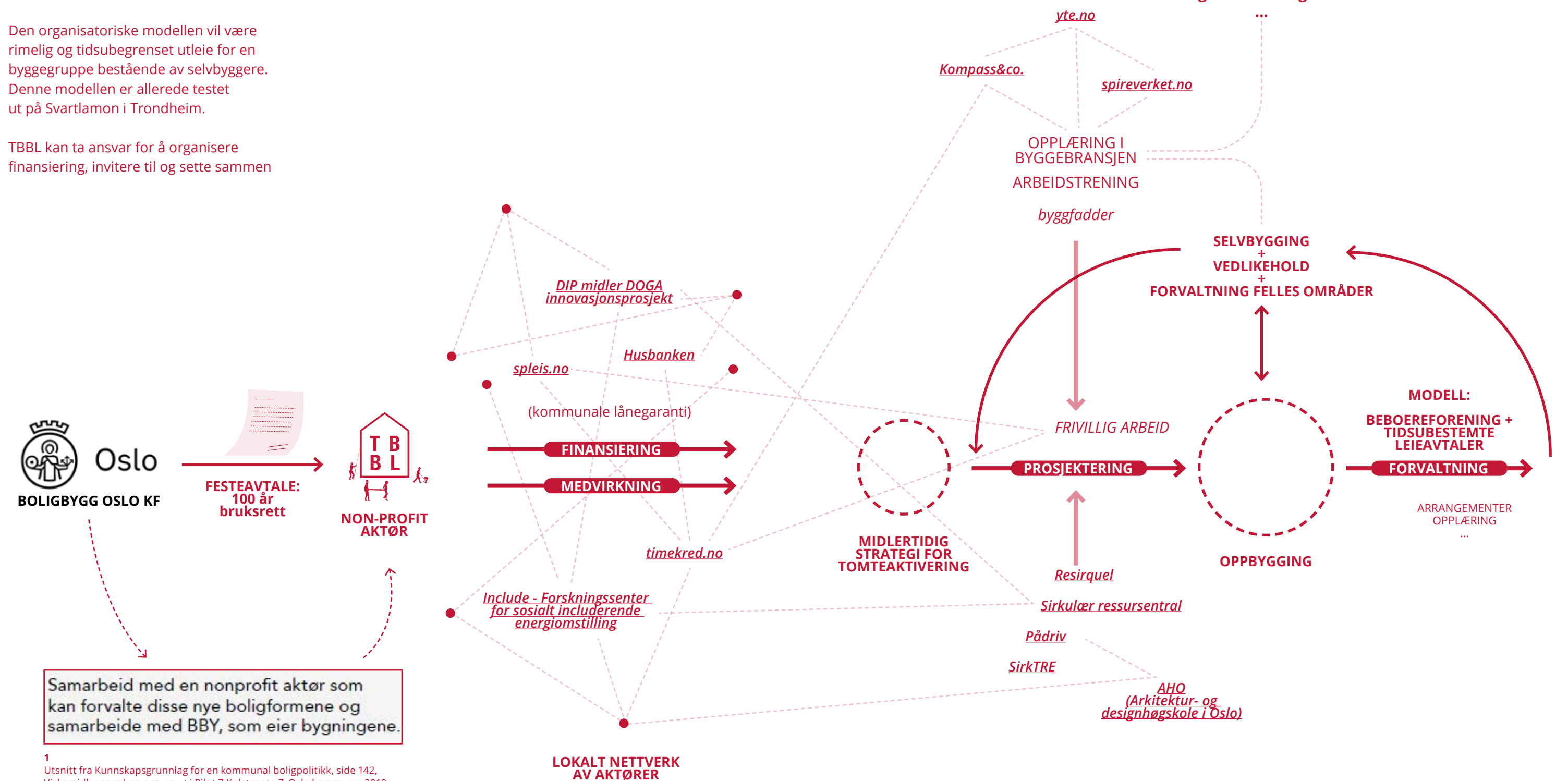
Gjennom en festeavtale med hundre års varighet vil TBBL ha mulighet til å mobilisere de ulike kreftene og interessene som allerede ligger i nabolaget og skape nye synergier i kominasjon med den kompetansen og de nettverkene vi har utviklet siden oppstarten i 2017.

Den organisatoriske modellen vil være rimelig og tidsubegrenset utleie for en byggegruppe bestående av selvbyggere. Denne modellen er allerede testet ut på Svartlamon i Trondheim.

TBBL kan ta ansvar for å organisere finansiering, invitere til og sette sammen

byggegruppen, starte en midlertidig strategi på tomten, styre prosjekteringen, følge opp byggefasen med innslag av selvbygging, og forvalte og administrere bygget i drift.

Gi oss tomten, vi gjør resten!



Samarbeid med en nonprofit aktør som kan forvalte disse nye boligformene og samarbeide med BBY, som eier bygningene.

¹ Utsnitt fra Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk, side 142, Virkemidler som kan prøves ut i Pilot 7 Kolstagata 7, Oslo kommune, 2019

Prosjektforslag: grep

AMFI: Treplattung på ulike nivåer tilpasset terrengforhold og bygget rundt de eksisterende trærne. Her kan man nyte både utsikten og kveldssol, mens barna kan leke i klatreparken. Dette området er ment som mer privat for beboere.

FELLES AREALER (storkjøkken/stue, vaskerom, arbeidsrom, hjemmekontor, spillerom, treningsal): For beboere, over to etasjer, koblet via innvendig trapp/mini-lift. Direkte tilgang til takterrasse og felles uteoppholdsarealer.

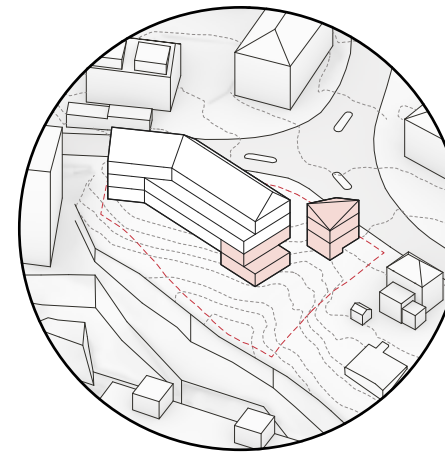
FELLES TAKTERRASSE



FORHAGER: Semi-privat sone for boliger i første etasje.

MINI TORG: Samlingpunkt mellom Nabohuset og felles arealer. Orientert mot sør, kan brukes for felles arrangementer, food-trucks, infopunkt, og som midlertidig biloppstillingsplass for varelevering eller i forbindelse med boligfunksjon.

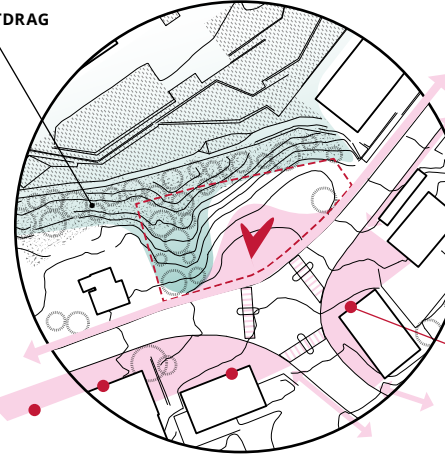
NABOHUS (sykkelparkering, verksted, byttepunkt og mini-bibliotek): Bygningen utformes som paviljong, programmeres med nabolagsfunksjoner og fungerer som skjerm mot støy.



1. VOLUM

Utgangspunktet er volumstudien med maks utnyttelse iht anbefalinger fra PBE, som består av to frittstående volumer på maks. 3,5 etasjer. Referansetall for utnyttelse er 1 383 m² BTA.

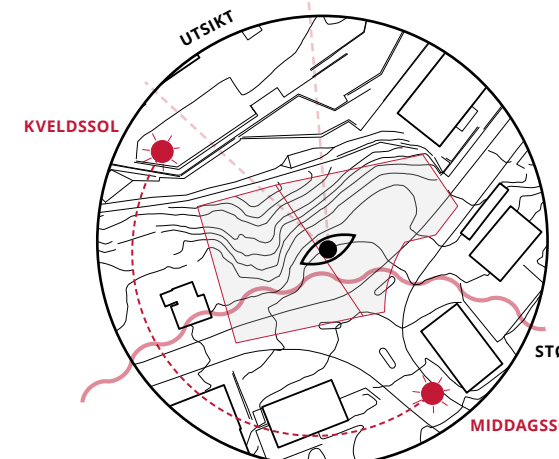
GRØNTDRAG



EKSIST. UTADRETTET FUNKSJONER

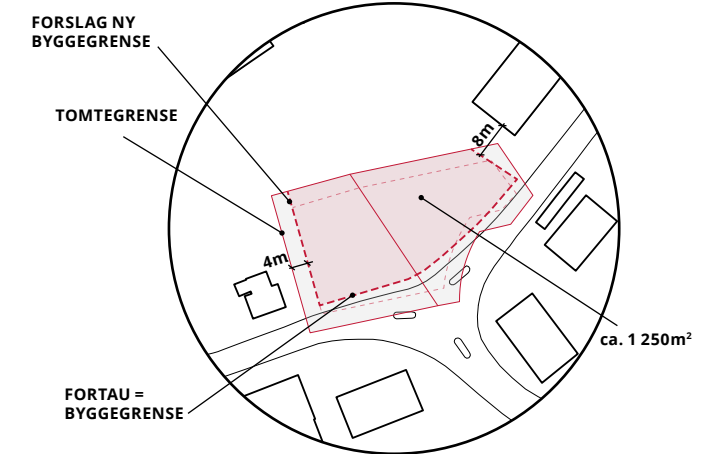
3. OFFENTLIG ROM

Prosjektet bygges rundt et offentlig rom og samlingspunkt i midten av krysset. Det eksisterende grøntdraget beholdes i et samspill med volumet. Felles arealer i bygget bidrar til å definere og skape et nytt pulserende hjerte i Konows gate.



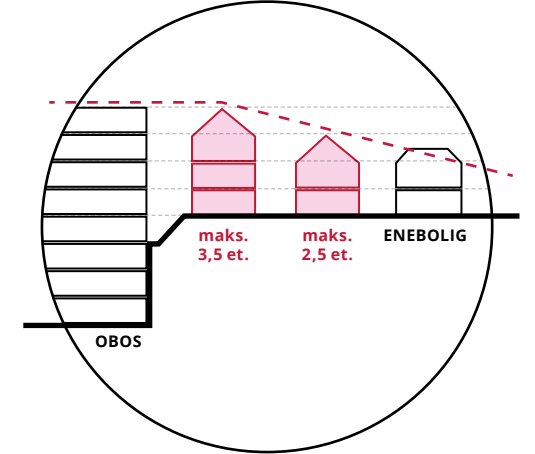
5. OMGIVELSER

Prosjektet utformes slik at støyproblematikken, gode solforhold og utsikt er ivaretatt og de ulike tiltakene ikke er i konflikt med hverandre.



2. BYGGEGRENSER

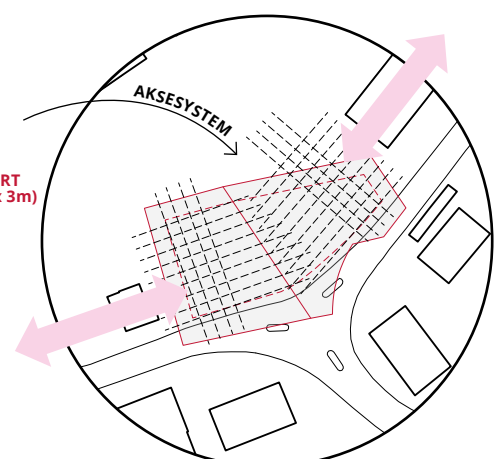
Byggegrenser blir endret slik at de følger fortauslinjen og forholder seg til nabobebyggelsen. Mot nord er det ikke bygninger i nærheten og derfor ikke behov for å beholde 4m avstand fra eiendomsgrænser.



4. BEBYGGELSE

Volumet mot øst, i form av lamell på 3,5 etasjer, har samme høyde som OBOS bygg, mens volumet mot øst, mer kompakt, tilpasses eneboligen med maks. høyde på 2,5 etasjer.

MODULBASERT SYSTEM (ca. 3 x 3m)



6. BYGGESYSTEM

Det etableres et aksessystem basert på en modul 3x3m i samme retning som nabobygninger. Størrelsen på modulen er beregnet ut ifra transportmuligheter, og tillater allsidig bærekonstruksjon og fleksibel planløsning.

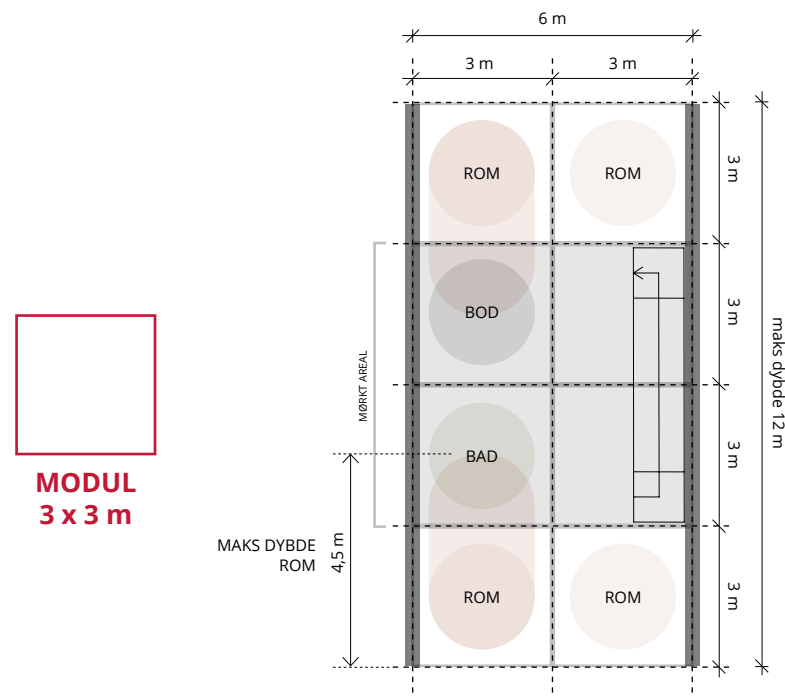
Prosjektforslag: bygg

Bygningen er basert på en modul 3 x 3 m. Denne størrelsen tillater ulike byggesystemer, fra modulære enheter til prefabrikerte elementer i massivtre. Dimensjonene er tilpasset lastebil og er relativt enkle å håndtere på byggeplassen. Modulene kan settes sammen i ulike konfigurasjoner med en maksimal dybde på 12 m. Systemet gjør det mulig å ha ulike boligtypologier innenfor samme volumoppbygging (fotavtrykk og høyde): Rekkehus over to eller tre etasjer med separate innganger, eller leiligheter med inngang via svalgang og heis.

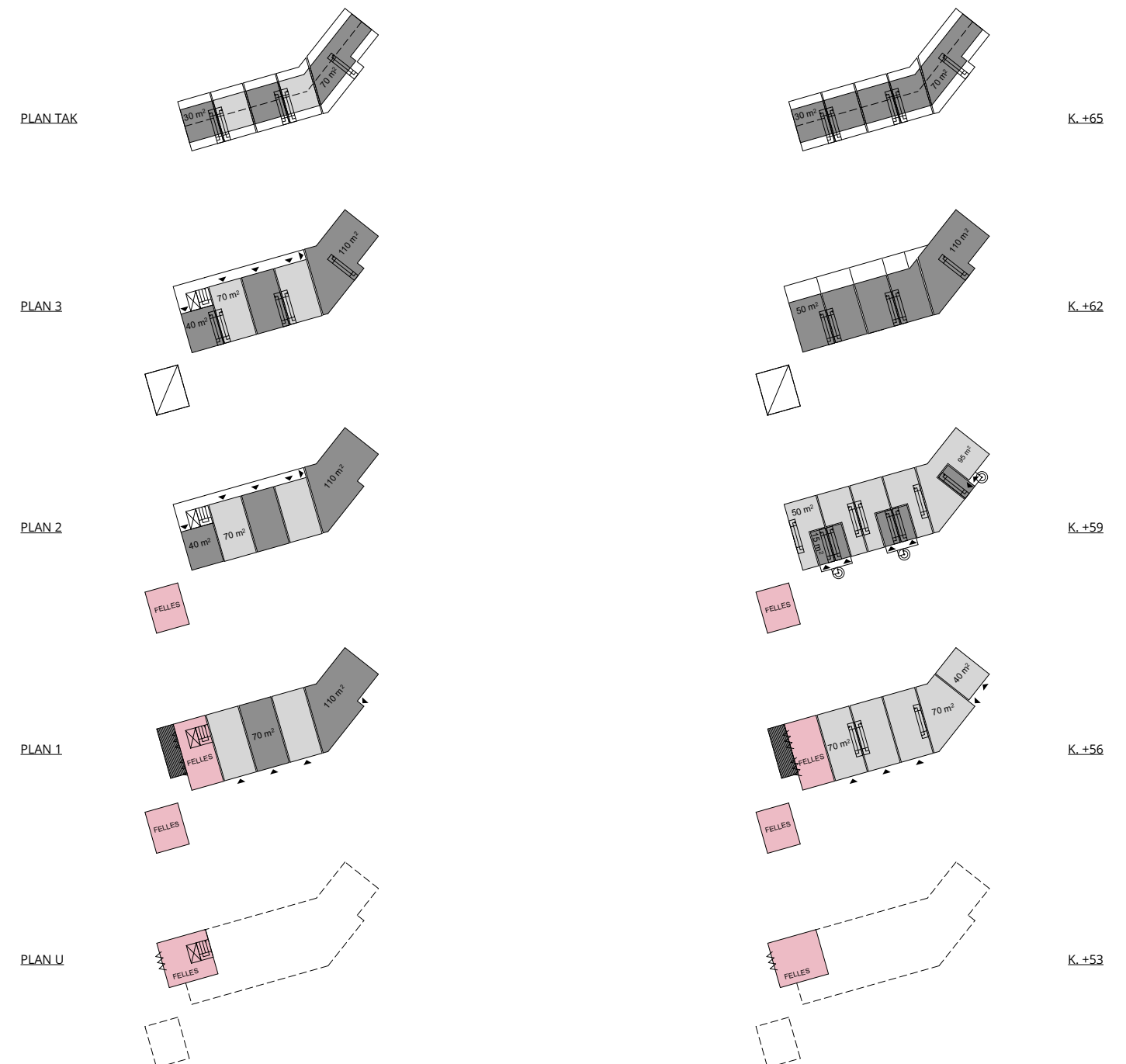
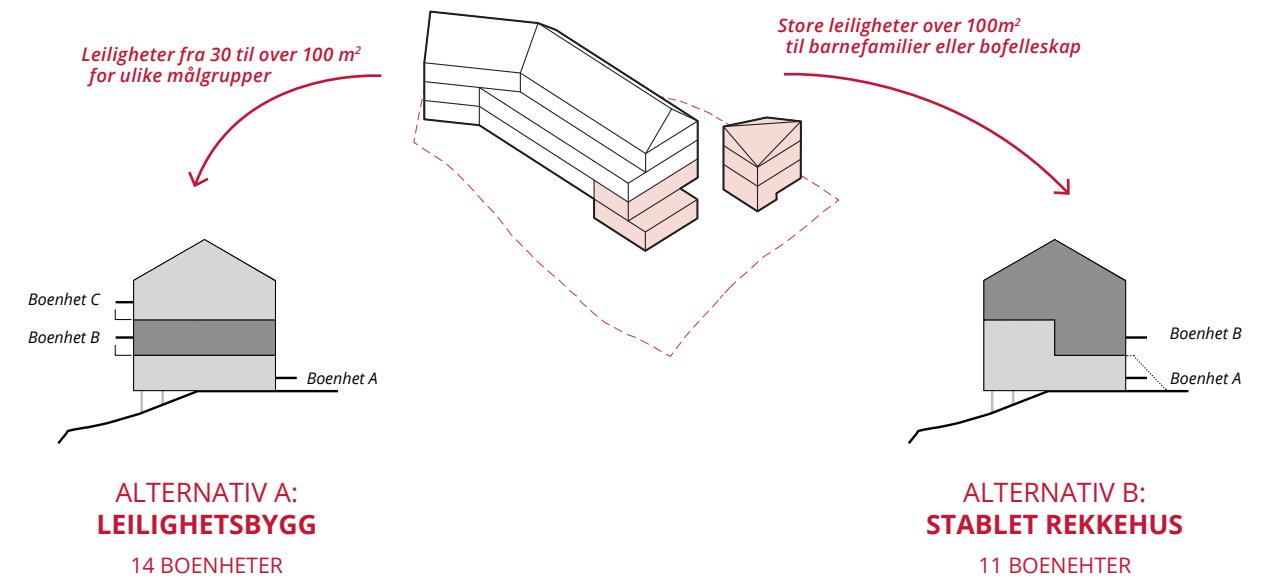
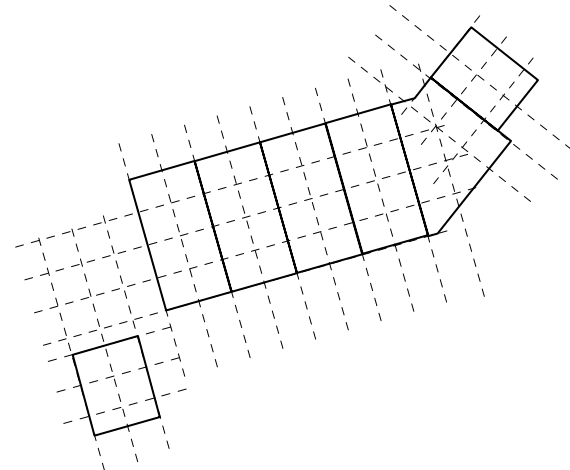
Konseptet innebærer en viss grad av selvbygging. Valget av boligtypologi er

derfor avhengig av beboergruppen og finansiering. Det har derfor blitt foretrukket enkle og ikke-kostnadsdrivende løsninger fremfor komplekse operasjoner, som for eksempel terrengbearbeiding for å bygge en kjelleretasje.

På grunn av støy må alle leiligheter være gjennomgående. Brannsikkerhet er ivaretatt via brannbil mot Konows gate og stige eller trapp på den motsatte siden.



Leilighet
ca. 70m² BRA



Prosjektforslag: felleskap

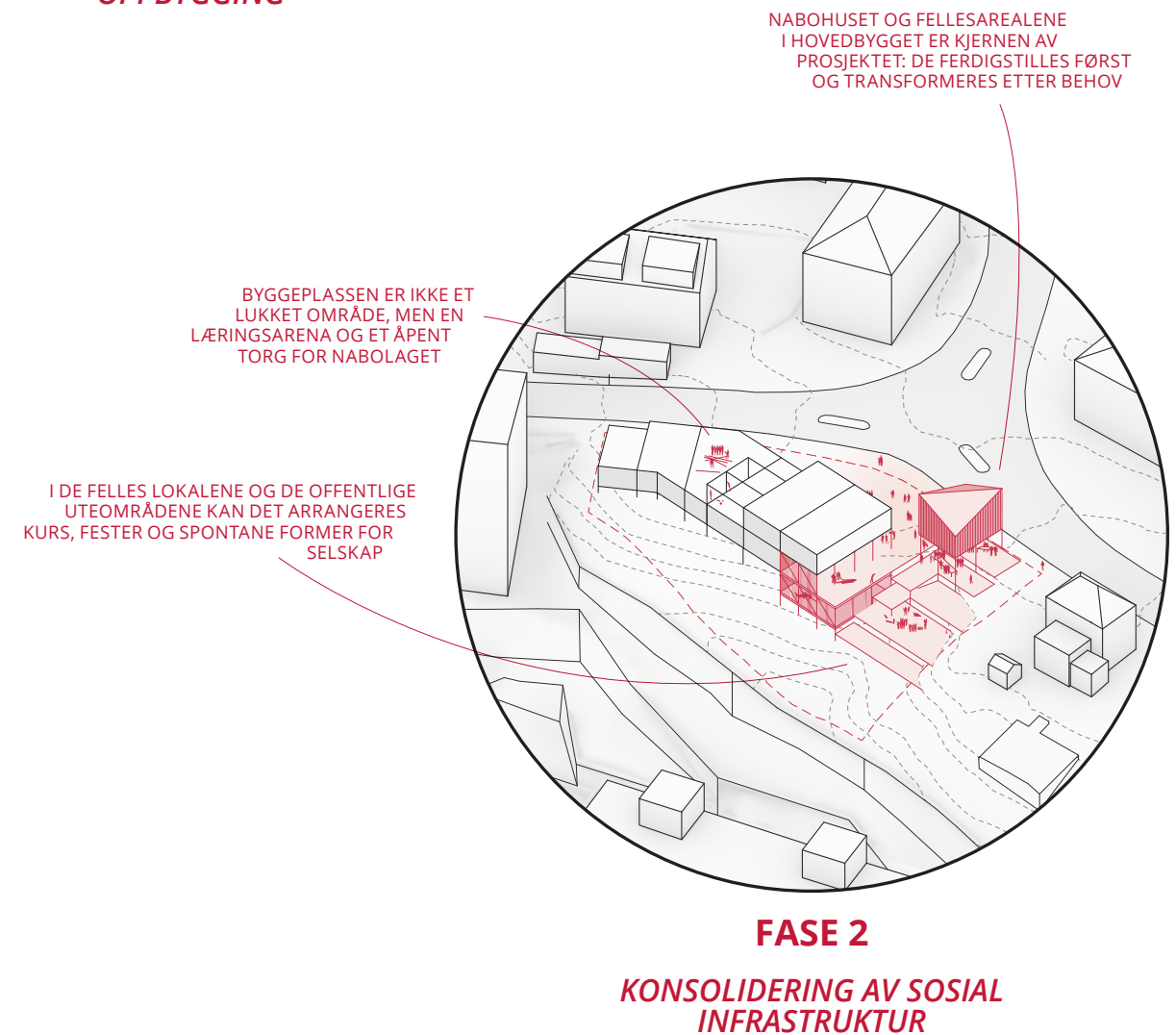
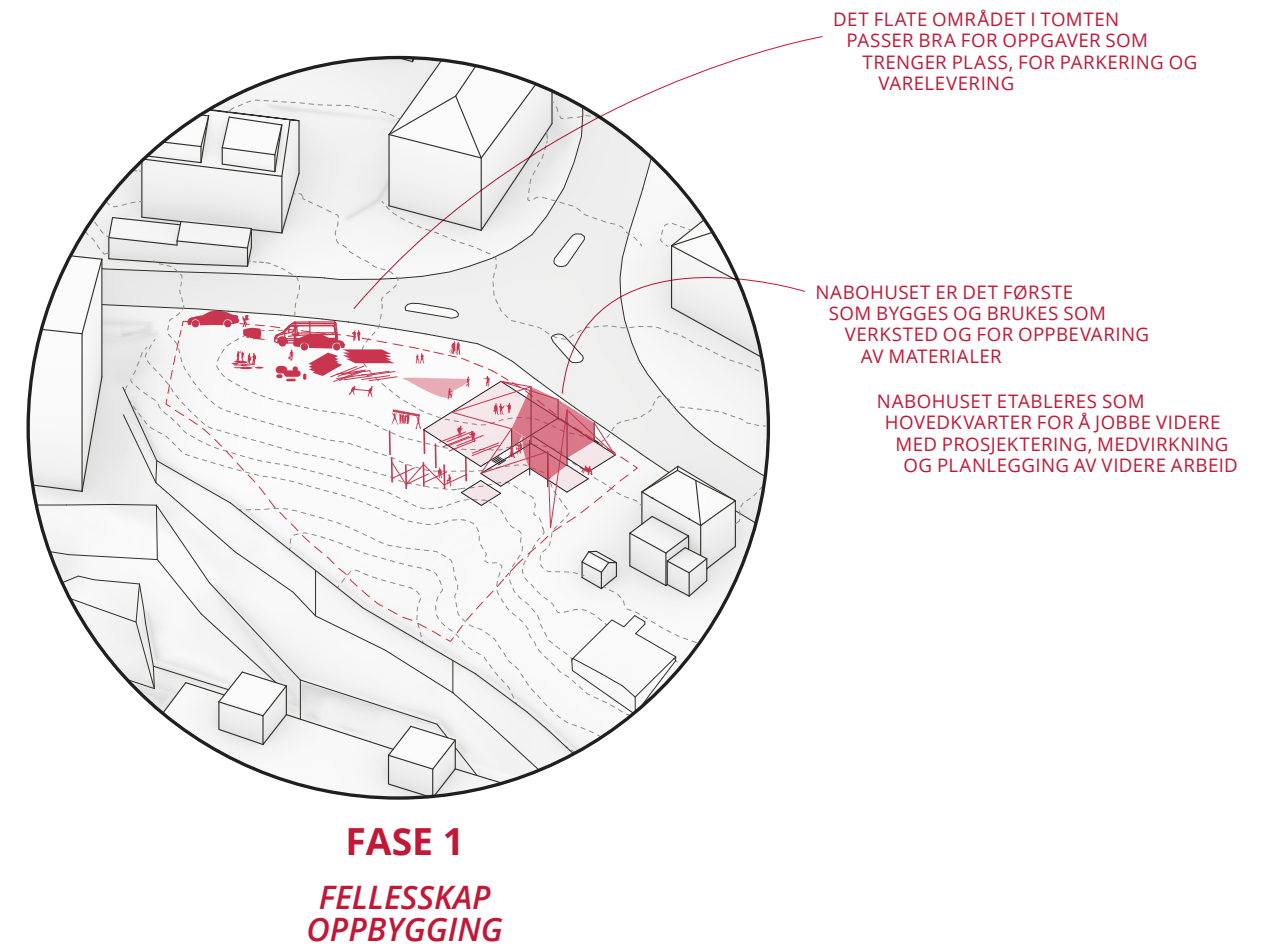
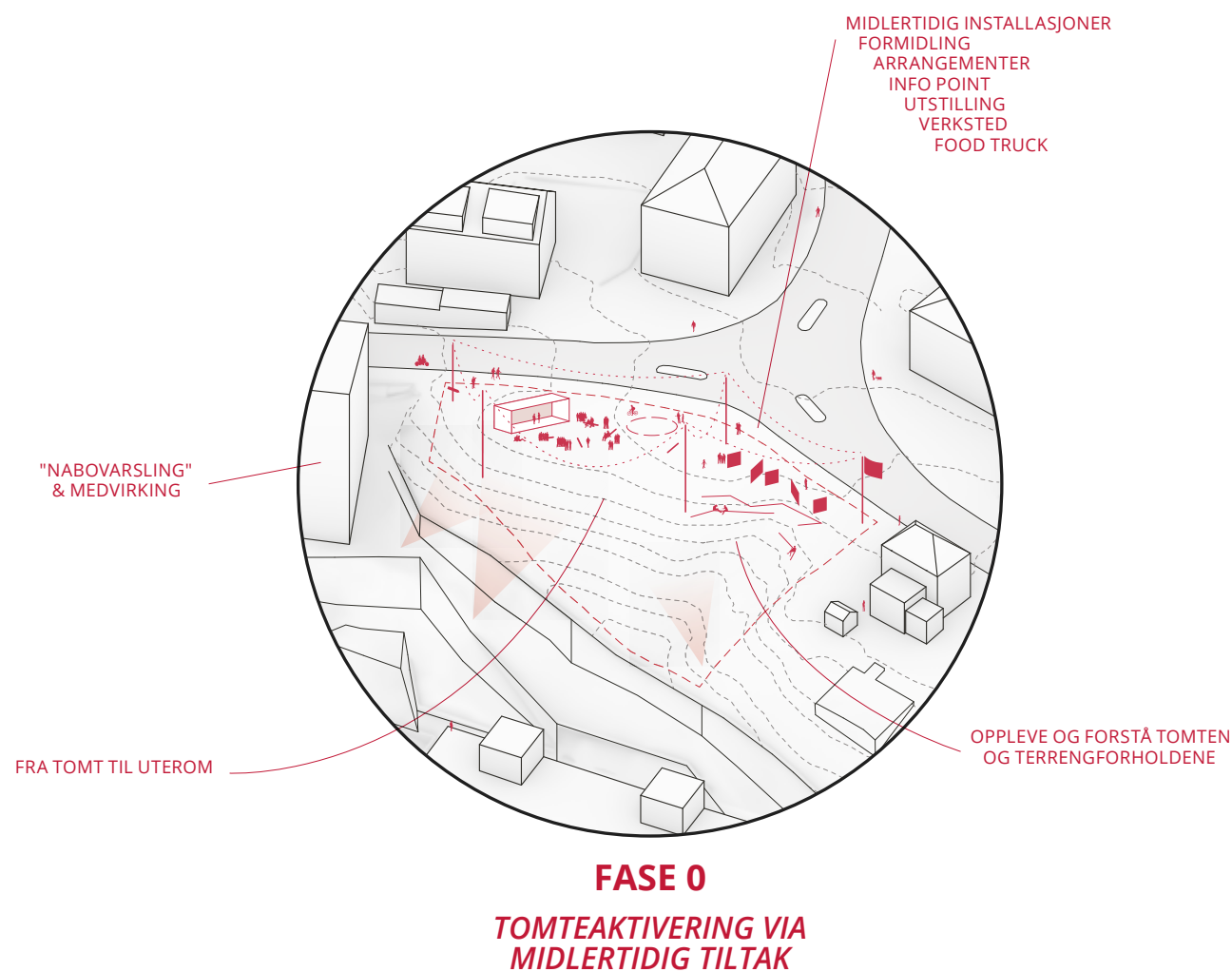
Et prosjekt er ikke bare en fysisk struktur, men en kollektiv innsats. Det viktigste i dette prosjektet er felleskapet og det sosiale nettverket som skapes parallelt med at det bygges. Vi ønsker at dette prosjektet skal være en pilot for en sosialt bærekraftig måte å bygge og leve, og for å skape god stemning i nabolaget.

Byggeprosessen tar tid, men det er mye som kan gjøres mens man venter på byggetillatelse: man kan skape uterom,

nettverk og lære hvordan våre byer skapes og fungerer. Byggeplassen kan være en læringsarena.

Og så bygger vi et hus.

Sammen.





Nøkkelinformasjon

Beregnet areal for valgte teiger: 916 m² + 898 m² = 1 814 m²			
BEBYGD AREAL (BYA): ca. 478 m²			
Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	UTEOPPHOLDSAREAL	TOT. FELLES OPPHOLDSAREAL (innvendig + utvendig)
BOLIG: 1 408 m² FELLES: 243 m²	BOLIG: 1 267 m² FELLES: 218 m²	ca. 300 m² (50 % terrassering + 50 % torg)	ca. 500 m²
TOT. 1 651 m²	TOT. 1 486 m²	ca. 23 % av m² BRA bolig	ca. 40 % av m² BRA bolig
ca. 15 % FELLES			

Prosjektforslaget er utarbeidet på skissenivå. Målsetningen er å danne et utgangspunkt for å starte en dialog med offentlige myndigheter om hvordan man kan oppnå nye former av bokvalitet innenfor rammene etablert av dagens lovverket.

BOAREAL OG FELLES FUNKSJONER

Forslaget oppnår omtrent samme BTA-bolig som volumstudien basert på PBEs anbefaling (1 383 m²). I tillegg til rent boligareal kommer ca. 200 m² til felles funksjoner, som utgjør ca. 15% av totalt BTA.

UTEAREALNORMER

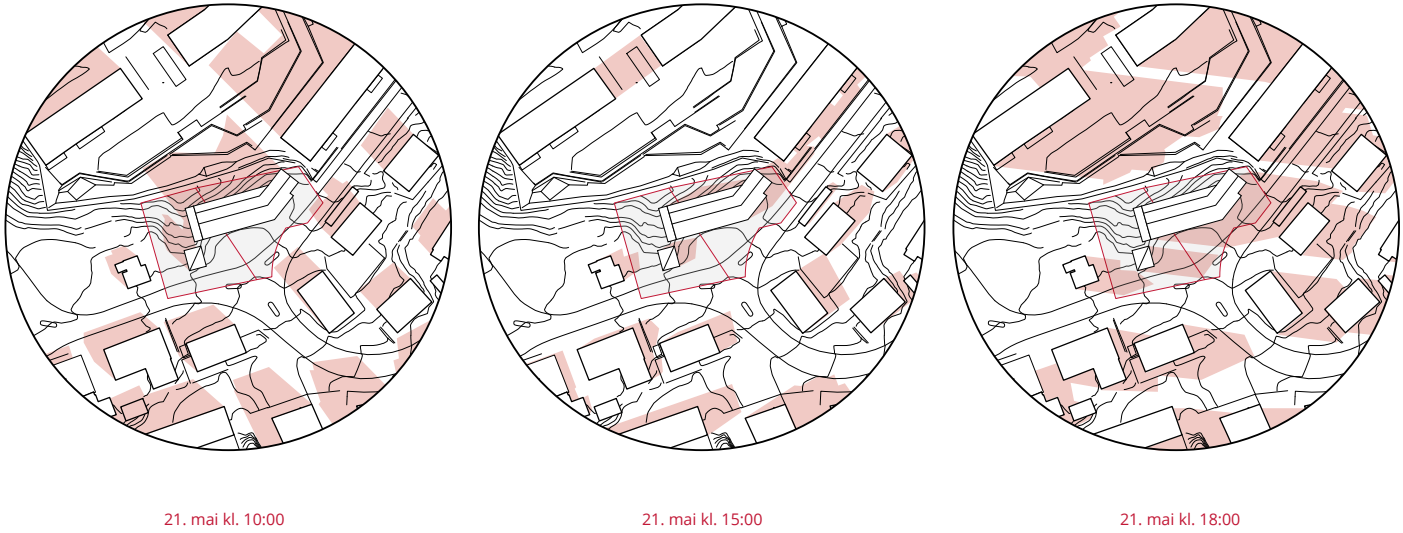
Terrengforholdene på tomten gjør det vanskelig å oppnå uteoppholdsarealer i henhold til Oslo kommunes utearealnormer. På grunn av utdatert regulering kan det også stilles spørsmål ved hvilken type område som skal brukes som referanse og hvordan tomtegrunnlaget skal beregnes.

Prosjektforslaget viser hvordan det kan skapes gode fellesareal som ivaretar hensynet med normen og gode kvaliteter med to tiltak:
A. Skreddersydd terrassering av terrenget mot nord-vest.
B. Feksibelt oppholdsareal: Fellesarealer innvendig (som vi kaller MFIA) kompenserer for deler av minste felles uteoppholdsareal (MFUA).

Ved å bruke denne tomten som "forsøksområde" kan det altså testes ut nye konsepter, for eksempel "Sosial overflatefaktor" (ref. Tord Bakke, www.bakkeplan.org).

TILGJENGELIG BOENHET

Alle boenhetene har mulighet til å ha alle nødvendige hovedfunksjoner på inngangsplanet. Krav om tilgjengelig boenhet er oppfylt for begge boligtypologiene.



PARKERING

Det er ikke tatt med parkeringsplasser i prosjektforslaget. Nærheten til bussholdeplasser og til en offentlig parkeringsplass med el-lading vurderes som tilstrekkelig for å dekke behovet. I de siste årene har bildelingstjenester også blitt mer populære og tilgjengelige. Det er tilrettelagt for sykkelparkering og deler av fellesarealer er tenkt som sykkelverksted for både beboere og naboer.

SOLFORHOLD

Selv med utfordrende solforhold i Kvernerbyen viser solstudien at det er relativt gode solforhold på eiendommen, også i skråningen. Tomten ligger høyt og ikke i skyggen av nabobebyggelsen. Nytt bygg vil ikke påvikre solforhold negativt for omliggende bygg. Krav om gjennomsnittlig dagslysfaktor kan oppfylles med boligtypologien med svalgang.

BRANNSIKKERHET

I begge boligtypologiene er brannsikkerhet ivaretatt gjennom to uhavengige rømningsveier per boenhet, samt mulighet for redning via brannbil fra hovedveien.

STØY

Bygget vil ha en støyutsatt side. Private uteoppholdsarealer kan plasseres skjermet på motsatt side. "Nabohuset" plasseres også slik at det skjermer for felles uteoppholdsarealer på baksiden. Alle boenheter er gjennomgående og det er mulig å ha halvparten av støyfølsomme rom mot stille side.

A-LAB bidragsyttere:

Sara Armento
Magnus Berg Jørgensen
Kjerstin Bjerka
Bianca Diaconu
Kristine Holter-Andersen
Mari Markman
Christian Nord
Pål Erik Olsen
Karun Tugay Candir

2. Tomt bygg

OSLO GATE 7

234/16 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Eiendommen er i dag regulert til jernbaneformål i regulering S-2255.

Bane Nor ved Reiulf Ramstad arkitektkontor har inne planforslag for detaljregulering: Nytt boligbygg og ombygging eksisterende bygård med saksnummer 201802760.

Areal:

Grunnflate eksisterende bygg omtrent 280 m².

Eierforhold:

Eiendommen eies av Bane Nor

Situasjon:

Bygget er et to etasjers murbygg med kjeller og loft. Bygget står i dag tomt og er preget av dårlig vedlikehold og forfall.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus påpeker i høringsuttalelse at murgården er en del av den helhetlige og godt bevarte murgårdsbebyggelsen i Gamlebyen. Fortidsminneforeningen er svært opptatt av at dette helhetspreget ikke brytes.

Riksantikvaren er opptatt av kulturlagene som ligger i bakken og mener når det gjelder Oslogate 7, at den nasjonale verdien av de bevarte kulturlagene er vesentlig større enn samfunnsinteressen i en fortetting av den aktuelle tomta. Også andre aktører som Gamlebyen historielag, Gamlebyen beboerforening og flere privatpersoner har engasjert seg gjennom høringsuttalelser.

Vurdering:

Bygget og eiendommen er godt egnet for et pilotprosjekt. Det vil i en evt. pilotering være viktig å ta hensyn til kulturlagene i bakken. Da Bane Nor har egne planer for eiendommen er det lite sannsynlig at den vil bli brukt til pilotering.

Dersom Bane Nor skulle ønske å bruke tomten til et pilotprosjekt vil bygget og eiendommen være godt egnet.

Prosjektforslag

Bygget som står på eiendommen rehabiliteres ved bruk av tradisjonshåndverk slik at det i størst mulig grad tilbakeføres til originalt uttrykk med en oppgradert teknisk stand.

Det bygges et lignende bygg ved siden av i samme stil. Dette bygget bygges uten kjeller for å ikke forringe kulturlagene i bakken under boligen. Disse byggene vil til sammen forsterke det helhetlige uttrykket med murgårder fra slutten av attenhundretallet på begge sider av veien.

Bakgården gjerdes inn som et attraktivt uteareal for barnefamilier.

Med sentral beliggenhet og kort avstand til barnehager og barneskole vil boligene framstå som attraktive for barnefamilier.

Det bør derfor inviteres til en byggegruppe med barnefamilier. Boligene kan organiseres som en miks av familieboliger til ordinær markedspris og en leie til eie modell som gir barnefamilier med lav inntekt mulighet til å spare kapital i egen bolig.

Det kan etableres en boligorganisasjon som forvalter leie og leie til eie. Boligorganisasjonen bør ha tilbakekjøpsrett på boligene for å sikre at subsidie ved å gi tilgang til bolig under markedspris, forblir i boligen og ikke forsvinner med førstegangskjøper.



OPPLANDGATA 2

232/229 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Del av eiendom hvor det i dag står en murgård er regulert som bolig i S-2255. Området der det tidligere sto en trevilla er regulert til bevaring S-3625. Det er pågående plansak for området med saksnummer 201417185.

Areal: 540 m2 (omtrent)

Eierforhold: Eiendommen eies av Hans Martin Skoglund

Situasjon:

Det er i dag en bevaringsverdig gullistet murgård fra 1901 på eiendommen. Det sto tidligere en trevilla på hjørnet mellom Opplandgata og Strømsveien. Denne har stått til forfall og vært søkt tillatt revet i flere omganger av eier. I 2014 ble søknad om riving innvilget grunnet bygningens tilstand som reelt kondemnabel og skjemmende for omgivelsene.

Gårdeier ønsker å bygge et nytt leilighetskompleks, fremfor å gjenoppbygge den revne trevillaen i henhold til reguleringsbestemmelsene i S-3625 som sier at ved brann eller annen uopprettelig skade skal ny bebyggelse oppføres på samme sted med dokumentert utseende som før.

Den pågående plansaken ser ut til å være fastlåst. I siste brev fra Plan og bygningsetaten stiller etaten seg tvilende til om det vil være mulig å komme videre i plansaken.

Vurdering:

Den eksisterende bygningen og tomten i seg selv virker å være svært godt egnet til ett pilotprosjekt som kombinerer ivaretagelse av tradisjonell bebyggelse med dagens boligbehov.

Et pilotprosjekt vil være avhengig av at gårdeier ser dette som hensiktsmessig. Pilotprosjektet kan realiseres ved at eier

frivillig selger eiendommen til Oslo kommune eller at Oslo kommune overtar eiendommen ved ekspropriasjon.

Prosjektforslag

Det etableres en byggegruppe som er villig til å bidra med egeninnsats for å sette i stand den gamle murgården. Arbeidet gjøres i samarbeid med byggfaglig kompetanse, der innsatsen fordeles mellom byggegruppen og profesjonelle håndverkere.

Det engasjeres også tradisjonshåndverkere som kan lede arbeidet med å gjenoppbygge den revne sveitservillaen i henhold til tradisjonell byggestil.

Prosjektet kan lede til at byggegruppen inngår i et borettslag der egeninnsats inngår i fastsetting av pris for de enkelte enhetene. Borettslaget har en tilbakekjøpsklausul som hensyntar egeninnsatsen samtidig som den sikrer at boligene forblir rimelige også for neste kjøper. En annen mulighet er at det blir leieboliger der deltakerne i byggegruppen får tidsubestemte kontrakter som hensyntar egeninnsatsen i fastsettelsen av leiepris. Det kan også være en kombinasjon av dette.



HAGEGATA 19

229/14 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Tomten er regulert som offentlig bygning med tilhørende anlegg i S-2255. Den berøres også av pågående plansak 201809736 om Kolstadgata - Møteplass ved Tøyen skole.

Areal: 466 m2 BTA (hentet fra Utdanningsetatens Utredning for ny bruk av rektorboligen ved Tøyen skole)

Eierforhold:

Bygningen eies av Oslo kommune.

Situasjon:

Bygningen ligger i skolegården til Tøyen skole. Det er en tidligere rektorbolig. Bygningen har stått tom i lengre tid.

Utdanningsetaten gjorde en utredning i 2018 der de så på ny mulig bruk av rektorboligen. Det ble vurdert fem forslag: Husvokterbolig Kulturskole, Glasshus, Nærhus og Teknologiarena. Det ble gjennomført innspillsmøter med elever ved Tøyen skole, profesjonelle aktører i området og lokale entusiaster og foreldreutvalget ved skolen.

En tabell i utredningen viser at forslaget om husvokterbolig og nærhus er ønsket av og forankret hos innbyggerne. Utdanningsetaten anbefaler å gå videre med forslagene kulturskole, glasshus og teknologiarena.

Utredningen ble behandlet i bydelsutvalget i oktober 2018. I vedtaket anbefaler de Utdanningsetaten å videreutvikle de samme tre konseptene som ikke har forankring i befolkningen.

Bydelsutvalget ber også Utdanningsetaten vurdere om rektorboligen kan brukes midlertidig til den settes i stand.

Vurdering:

Bygningen bør tas i bruk. Da bygninges tidligere bruk har vært som bolig, vil en videreføring av dette formålet ikke kreve

bruksendring. Det bør da være mulig å gjennomføre en enkel rehabilitering av bygget uten at dette utløser krav til teknisk forskrift.

Det kan være mulig å beholde andre etasje som bolig mens første etasje får en bruksendring som gjør at det kan brukes som forsamlingslokale.

Dersom andre planer for bygget realiseres vil det ikke være aktuelt som et pilotforslag for bolig.

Prosjektforslag

Bygningen pusses opp i samarbeid med nabolaget. Første etasje får en funksjon som fellesareal for skolen og nabolag.

Skoleelevene sier i utredningen at de ønsker seg: Filmhus/prosjekthus, musikkrom, danserom, datahus med muligheter for klasseundervisninger, digitalopplæring med ipad, mac og lekseoppfølging digitalt, hus med kontor, sosiallærer, helsesøster, trivselederekontor, info.hus med saft, brosyre etc.

Bruken av førsteetasje kan organiseres på en slik måte at den kan brukes av skolen på dagtid og av nabolaget på ettermiddag/kveld. Funksjoner må samkjøres slik at de supplerer og ikke konkurrerer med Aktivitetshuset K1.

Boligen i andre etasje kan leies ut rimelig/gratis, evt. avregnes mot lønn, til en egnet familie som kjenner nabolaget og kan forvalte driften av huset, og låse opp og igjen ved behov. Dette vil også bidra til å trygge skolegården på kveldstid.

Dersom Utdanningsetaten planlegger å realisere noen av planene for bygningen i nær fremtid, kan den leies ut midlertidig til en familie som kan ivareta en lignende, men noe moderert, funksjon som i prosjektforslaget.



offisiell tomtegrense

interesse-/prosjektområde

HAGEGATA 30

231/157 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplanene S-1186 og S-2255. S-1186 fra 1973 er den reguleringsplanen som lå til grunn for utbyggingen rundt Tøyen Torg på 70-tallet, mens S-2255 er en større områderegulering for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Begge planene er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 – Smart, Trygg og Grønn.

Bygningen er kommunalt listeført med vernestatus.

Areal: 3000 m2 BTA (omtrent)

Eierforhold:

Bygningen eies av Oslo kommune

Situasjon:

Bygningen står på Tøyen Torg. I førsteetasje mot Tøyen Torg og kjeller holder Deichman bibilotek og en rekke butikker til. I 2014 ble beboerne tvangsflyttet som et resultat av Tøyen - Munch avtalen. Boligene fra andre til femte etasje har stått tom siden da.

Bystyret har vedtatt at bygningen skal inngå som en av flere piloter for å utvikle nye veier til egen bolig.

Vurdering:

Bygningen er svært godt egnet som en pilot for tredje boligsektor. Den har en stor synlighet på Tøyen Torg og er godt kjent av både lokale beboere og andre interesserte i bolig- og byutvikling. Bystyrets vedtak om at den skal være en pilot gjør også at det er politisk tilrettelagt for pilotering.

Prosjektforslag

Tøyen boligbyggelag har laget et eget mulighetsstudie for Hagegata 30. I mulighetsstudiet ser vi på hvordan en pilot i bygningen kan møte det lokale boligbehovet på en best mulig måte. Mulighetsstudiet så på alle med en utilfredsstillende bosituasjon

og udekt boligbehov som primær målgruppe. I dette inngår det også flere enn de man tradisjonelt ser på som vanskeligstilte,

Vi så først på konsept for boformer basert på Plan- og Bygningsetaten sitt temahefte om sosiale boformer.

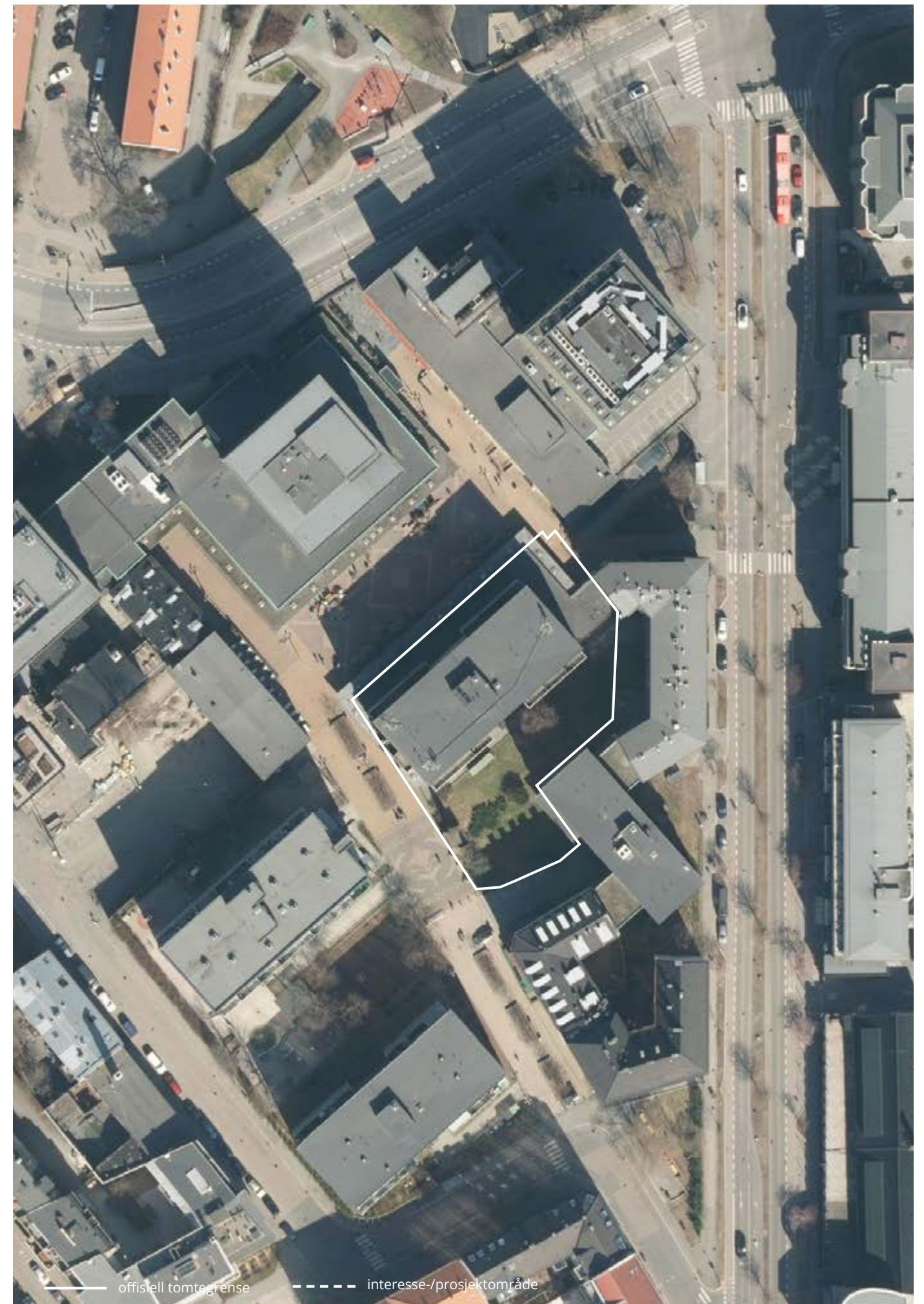
Deretter så vi på den fysiske bygningen med de begrensningene og mulighetene som ligger i denne.

Videre presenterte vi forslag til fellesfunksjoner, planløsninger og etasjeplaner.

Forslagene var kun ment for å synliggjøre ulike muligheter og prinsipper. Faktiske løsninger må utformes sammen med de fremtidige beboerne.

Etter å ha sett på den fysiske bygningen presenterte vi forslag for prosess, organisering, kostnadsberegning og finansiering.

Tøyen boligbyggelag sitt prosjektforslag for Hagegata 30 finnes i sin helhet på www.toyenboligbyggelag.no.



HÅKONS GATE 12

229/14 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Bygningen er på en eiendom som er regulert for bolig i regulering S-2988.

Bygningen er også listeført som enkeltminne - prioriterte kulturminneinteresser.

Areal: 310 m2 grunnflate (omtrent), fem etasjer.

Eierforhold:

Eiendommen eies av Oslo Eiendomsinvest AS

Situasjon:

Bygget er et fem etasjers murbygg med kjeller og loft. Bygget står i dag tomt og er preget av dårlig vedlikehold og forfall.

Søk hos Plan og bygningsetaten viser at det ble opprettet sak om forsømt vedlikehold og sikring allerede i 1983, med tilhørende pålegg om riving.

I 1996 ble det søkt om tillatelse til rehabilitering av bygården samt utbygging av loftsareal. Søknad om rehabilitering ble igjen levert i 2004. Det har ikke vært mulig innenfor denne kartleggingens omfang å undersøke hva som faktisk har vært rehabilitert. Men vi ser av saksdokumentene i den siste søknaden om rehabilitering at det også er gitt pålegg om riving med frist 2004.

Rødt foreslo i bydelsutvalget for Bydel Gamle Oslo at bydelsutvalget skulle oppfordre byrådet til å iverksette de tiltak som trengs slik at kommunen kan overta leiegården Håkonsgate 12 og sette gården i stand slik at de 24 leilighetene kan tas i bruk.

Vurdering:

Bygget og eiendommen er godt egnet for et pilotprosjekt. Det framstår ikke som hensiktsmessig å la en slik bygning stå tom gjennom flere år.

Dersom eier ikke har umiddelbare og konkrete planer for å ta bygningen i bruk

bør kommunen vurdere å ekspropriere bygningen for å bruke den til å pilotere for tredje boligsektor.

Kommunen bør også følge bygningen for å se om eier forsøker å selge den. Dersom den blir forsøkt solgt bør kommunen vurdere å ta i bruk kommunal forkjøpsrett for å kjøpe bygningen.

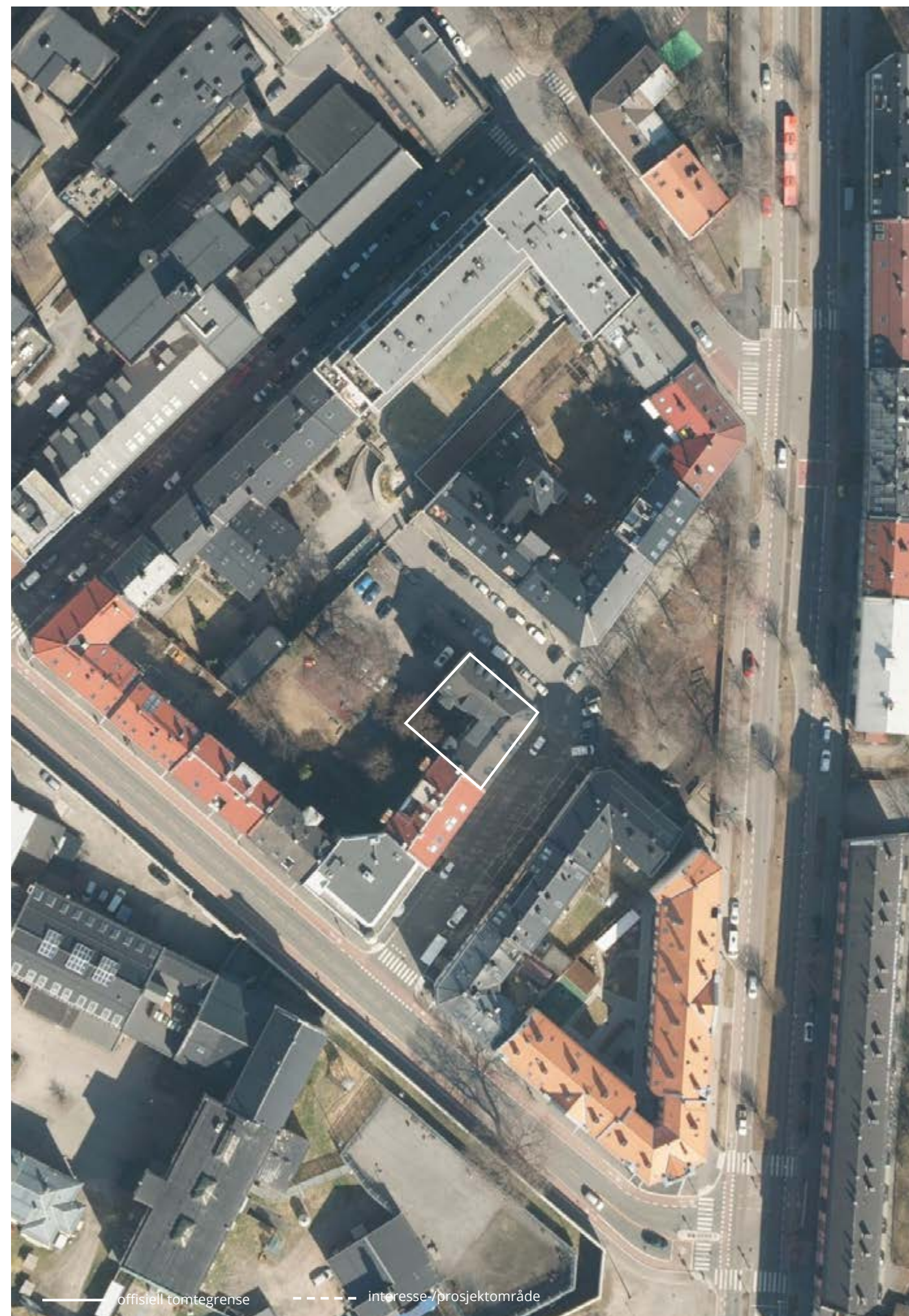
Prosjektforslag

Kommunen eksproprierer bygningen for å pilotere for tredje boligsektor, Kommunen utlyser deretter interessenter for å delta i en byggegruppe. Dette kan gjøres av kommunen selv, eller gjennom en aktør som Tøyen boligbyggelag.

Byggfagelever med behov for lærlingeplasser, og andre som ønsker arbeidspraksis innenfor byggfag oppfordres spesielt til å søke.

Bygningen rehabiliteres gjennom en kombinasjon av profesjonell bistand, lærlinger, arbeidspraksis og egeninnsats.

Boligene kan organiseres som etablererboliger, rimelige leieboliger, leie til eie, borettslagsboliger med tilbakekjøpsrett eller en kombinasjon av disse tilnærmingene.



ST. HALVARDS GATE 28 (ST. HALVARDSHJEMMET)

233/187 (gårds-/bruksnr)

Regulering:

Tomten er regulert som bolig med tilhørende anlegg i S-2255.

Det er en pågående byggesak med saksnummer 202119514, der det søkes bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon.

Deler av bygningen er kommunalt listeført. Opprinnelig sjokoladefabrikk fra første kvartal av 1900 tallet.

Areal: Eiendommen er samlet på 2 800 m² (omtrent).

Eierforhold:

Eiendommen eies av Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Situasjon:

Bygningen står i dag tom. Den har tidligere vært brukt som sykehjem og midlertidig akuttovernatting etter at sykehjemmet ble lagt ned i 2017.

Kirkens bymisjon ved Hille Melby arkitekter har en pågående byggesak der de søker å bruke bygningen til omsorgsinstitusjon.

Kirkens bymisjon har også vurdert flere ulike boligpiloter som generasjonshus og overgangsboliger med boskole, og galleri og kunstnerresidens.

Vurdering:

Bygningen er lite egnet som pilotprosjekt for tredje boligsektor.

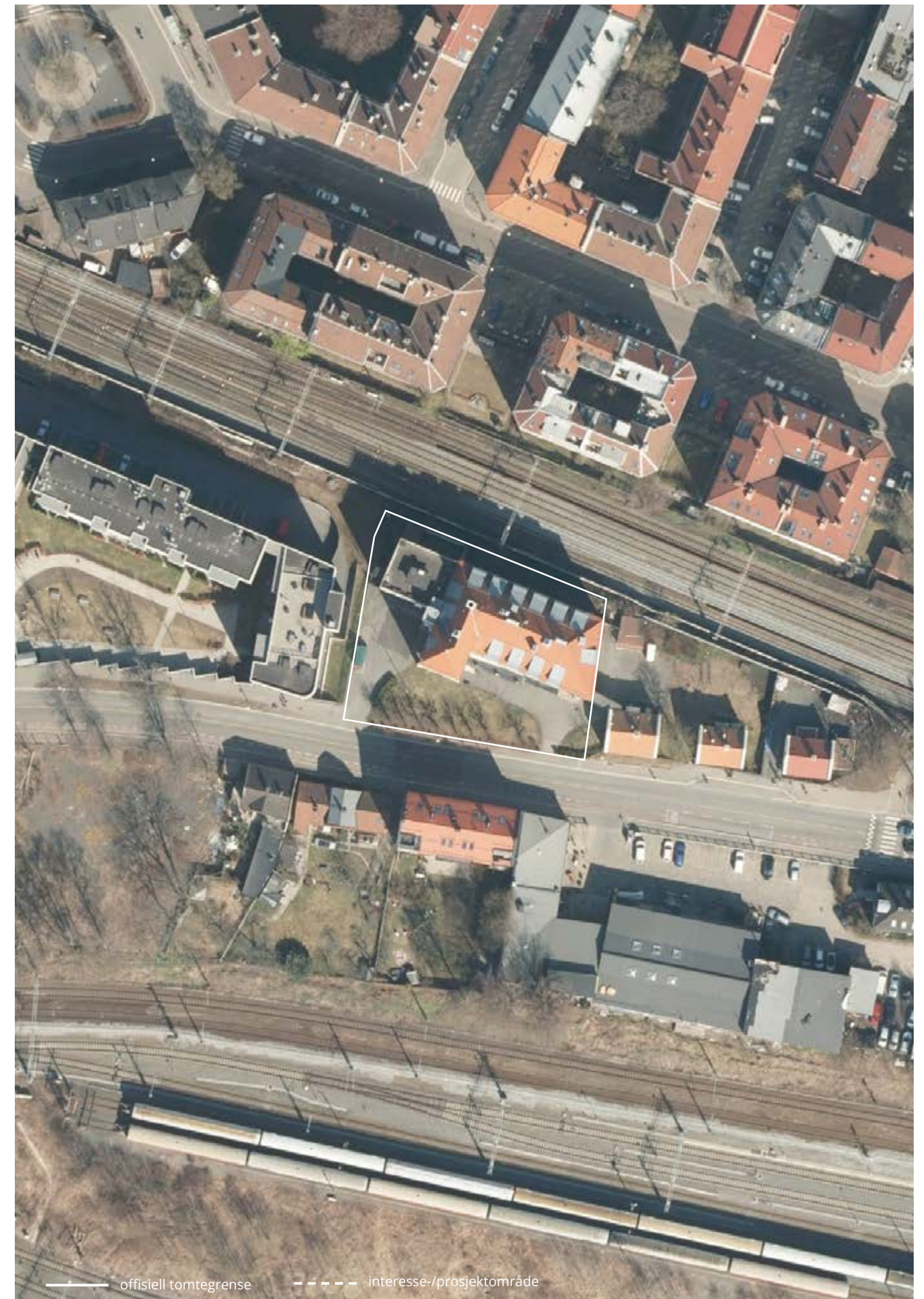
Kirkens bymisjon har utarbeidet mulighetsstudier der de har fått konstatert at bygget ikke kan rives eller til- og påbygges da dette vil være i strid med antikvariske interesser. Til og påbygg i 30 meters sone fra jernbanespor kan heller ikke påregnes gjennomført i henhold til jernbaneloven. Evt.

tilbygg mot St. Halvards gate vil ikke kunne bygges på grunn av automatisk fredede kulturminner i bakken foran huset. Bygget må med andre ord utnyttes slik det er nå, og da er utviklingsmulighetene noe begrenset. Enkelte bruksformål som for eks. boliger og studentboliger blir ikke mulig å få inn på grunn av dagens støykrav som vil gjøre det umulig å etablere ensidige leiligheter mot jernbanespor. Bygget er også for bredt for å etablere gjennomgående leiligheter med tilfredsstillende lysforhold.

Prosjektforslag

Bygningen er i utgangspunktet ikke egnet for bolig. Kirkens bymisjon har også konkrete planer for bygningen. Vi har derfor ikke et eget prosjektforslag her.

Dersom planene for bygningene ikke blir realisert kan det være spennende å følge opp forslaget om galleri kombinert med kunstnerresidens. Da er det mulig å se for seg galleri og atelierer på den støyutsatte siden mot jernbanen, og boliger mot den stillere siden mot gata.



3. Bebodde bygg

Kommunal forkjøpsrett

Kommunal forkjøpsrett er et juridisk rammeverk Oslo kommune kan ta i bruk for å skaffe flere boliger innenfor tredje boligsektor. Det store antallet leieboliger i Oslo gjør at dette er en tilnærming som har et stort potensiale for skalering.

Vi har identifisert et lite antall leiegårder som Oslo kommune bør være oppmerksom på dersom de selges.

Identifiserte leiegårder:

- Mosseveien 8, 235/23 (gårds-/bruksnr), eies av Den nye AS Lakkegaten 18
- Motzfeldtsgate 19b, 230/213(gårds-/bruksnr), eies av Geir Tangen
- Normannsgata 2, 234/47 (gårds-/bruksnr), eies av Byrom AS
- Oslo gate 1, 234/47 (gårds-/bruksnr), eies av Bane Nor Eiendom AS
- Oslo Gate 35, 233/316 (gårds-/bruksnr), eies av Bane Nor Eiendom AS
- Schweigaardsgate 58 a - c , 233/378 (gårds-/bruksnr), eies av Schweigaardsgate 58 AS
- Vålerenggata 60, 232/398 (gårds-/bruksnr), eies av Kirsti Mette Egge

Denne listen er langt fra utfyllende. Adressene er kommet gjennom et spørsmål stilt i facebookgruppen Gamle Oslo står sammen. Det er sånn sett en tilfeldig sammensatt liste over leiegårder i Bydel Gamle Oslo, basert på innspill fra aktive medlemmer i nevnte gruppe.

Det er viktig å understreke at det ikke er noe særegent med disse leiegårdene som gjør at de er listet opp her. Vi har ingen kunnskap hverken om hvordan de er drevet eller om de er vurdert solgt.

Hensikten med adressene er sånn sett ikke som konkrete forslag til pilotprosjekter, men å vise til potensialet for å bruke kommunal forkjøpsrett som rammeverk for å etablere boligpiloter.

Kommunal forkjøpsrett er et juridisk rammeverk befestet i Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Med leiegård menes utleieeiendom hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse og inneholder minst fem boliger.

En kommune har forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommune der eiendommen ligger. Dette gjelder ikke overføringer ved arv, skifte eller ekspropriasjon.

Som overføring av eiendomsrett regnes også erverv av aksjer, sameieandeler eller parter i et leiegårdsselskap. Dersom femti prosent av aksjene, andeler eller parter selges, utløses dette kommunal forkjøpsrett. Det er altså ikke nødvendig at hele gården, eller selskapet som eier gården, selges, men kun femti prosent, for at kommunal forkjøpsrett skal utløses.

Prosjektforslag:

Dette er strengt tatt ikke et prosjektforslag, men en redegjørelse for en mulig strategi som Oslo kommune kan ta i bruk sammen med beboere i leiegårder for å gjøre leiegårder om til piloter for tredje boligsektor.

Forslaget innebærer at Oslo kommune tar en proaktiv rolle i å identifisere leiegårder og hvilke av disse som kan egne seg som piloter. Dette kan kombineres med innføring av kontroll av leiegårder med tanke på plan og bygningsloven, brannvern, standard på utleieobjekt og andre lovpålagte krav for utleier. For utleiery som ikke følger opp de lovpålagte kravene kan det oppleves som lettere og mere hensiktsmessig å selge gården, enn å iverksette nødvendige tiltak.

Det kan også være andre årsaker til at utleiery ønsker å selge leiegårder og/eller selskap som forvalter utleiegårder.

Kommunal forkjøpsrett kan skje på vegne av leieboerne i den aktuelle gården når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie. Kommunen kan også benytte kommunal forkjøpsrett på vegne av studentsamskipnad, eller selskap som ledes av kommune eller stat.

Aktiv bruk av kommunal forkjøpsrett kan på denne måten både bidra til å omgjøre flere leiegårder til borettslag og brukes til å bygge portefølje for det nye selskapet Oslobolig.

Når man kjøper en leiegård sammen med beboerne, kan Oslo kommune ha egne statutter i vedtektene til borettslaget som opprettes som sikrer at den eventuelle gevinsten leieboerne får ved overtakelse av gården, blir i borettslaget og ikke blir til profitt ved første videresalg.

En måte dette kan sikres på er ved at borettslaget har tilbakekjøpsrett på boligen basert på en boligprisindeks. Dette er en løsning som gir beboeren mulighet til å spare kapital i egen bolig, samtidig som det eliminerer risikoen for at det gjennomføres salg med penger under bordet.

Fra kommunal bolig til sosial mobilitet

ADRESSER:

Tøyengata 47, 229/205 (gårds-/bruksnr)
Schübelers gate 2, 229/129 (gårds-/bruksnr)
Kolstadgata 7, 231/269 (gårds-/bruksnr)
Gruegata 15, 231/269 (gårds-/bruksnr)
Brinken 2 c-h, (gårds-/bruksnr)

Regulering: Alle eiendommene er regulert til bolig i henhold til S-2255 og S-2281 (Kolstadgata 7 og Gruegata 15).

Eierforhold: Alle eiendommene er eid i sin helhet av Oslo kommune.

Situasjon:

Dette er heleide kommunale gårder. Alle boligene i disse gårdene er kommunale. Kommunal bolig er et tilbud til de som: ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller med annen offentlig hjelp. Eller trenger spesiell tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

Noen av de heleide kommunale gårdene har utfordringer med bomiljø. Årsakene til dette er komplekse og sammensatte. Felles for mange kommunale beboere er at innrettingen av de kommunale boligene har en innlåsingseffekt som utgjør en fattigdomsfelle. Beboerne kan på sies å bli låst inne i fattigdom.

For det første er det slik at den kommunale bostøtten er innrettet slik at den reduseres dersom man øker inntekten. Velferdsetaten viste i en analyse (Saksnummer 201901825-3) i 2019 at dersom en beboer i en kommunal bolig økte inntekten sin med nærmere 100 000 kroner fra kr 144 000 til kr 240 000 så ville den månedlige disponible inntekten etter husleie kun øke med knappe 400 kroner, fra kr 5 999 til kr 6 394¹.

I tillegg er det slik at man mister retten til kommunal bolig dersom inntekten går over

en viss grense. Denne grensen er per mars 2022 på 4 x G (grunninntekten), kr 425 000, for en enslig og 5 x G, kr 530 000, for et par. Dersom man øker inntekten slik at den kommer over denne grensen mister man retten til kommunal bolig og vil ikke få fornyet kontrakt. For mange som opplever dette blir det umulig å finne en ny bolig i samme nærmiljø og skolekrets. Det betyr at man som kommunal beboer må velge mellom økt inntekt eller fortsatt tilknytning til nabolag, skolekrets og oppvekstmiljø.

Vurdering:

Det oppleves som prekært å låse opp innlåsingseffekten i de kommunale boligene for å muliggjøre lokal sosial mobilitet, slik at man kan øke egen inntekt uten å miste tilknytning til nærmiljø, nettverk og nabolag. Det er også grunn til å anta at økte muligheter for lokal sosial mobilitet vil være positivt for det generelle bomiljøet.

Med kommunen som eier av den enkelte leiligheten og hele gårder, bør det være relativt enkelt å iverksette piloter for å låse opp innlåsingseffekten og forbedre bomiljøet.

Det vil være av overordnet betydning at pilotering skjer i tett samarbeid med eksisterende beboere.

Prosjektforslag

Oslo kommune velger ut en, flere eller alle disse gårdene som pilot for tredje boligsektor og kommunal bolig som plattform for lokal sosial mobilitet.

Det opprettes et borettslag enten av kommunen selv eller i samarbeid med en ideell aktør som Tøyen boligbyggelag.

Når beboere øker inntekten slik at de mister retten til kommunal bolig får de tilbud om å kjøpe boligen. Enten ved leie til eie eller ved



bruk av startlån. Beboerne får også rabatt på boligen avhengig av hvor lenge de har bodd der og hvor mye de har betalt i husleie.

Det opprettes en beboerforening i den enkelte gård på tvers av beboere i borettslag og kommunale boliger. Beboerforeningen har ansvar for bomiljø og andre saker som berører alle beboerne, slik at det oppleves som et helhetlig bomiljø uavhengig av den enkelte beboers disposisjonsform.

Inntekten Oslo kommune får ved salg av boligene går til reinvestering i nye kommunale boliger andre steder i bydelen.

Dersom beboeren ønsker å selge boligen videre har borettslaget tilbakekjøpsrett til samme pris som beboeren kjøpte boligen for, justert i henhold til en boligprisindeks.

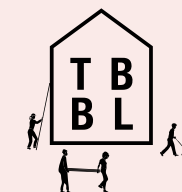
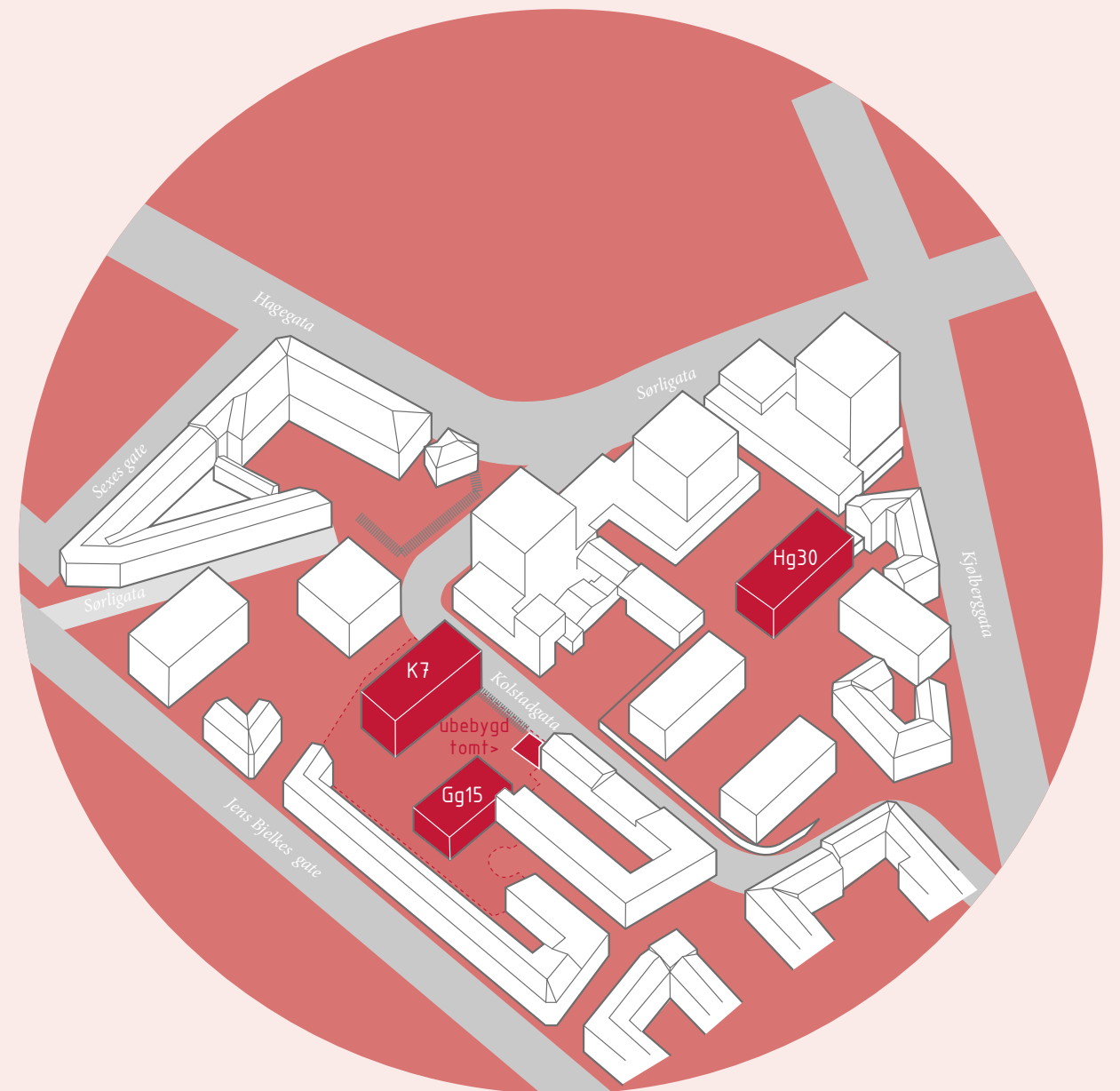
Man vil på denne måten både låse opp innlåsnings-effekten samtidig som det gradvis utvikles et mer stabilt og variert bomiljø.



Rivertz' arbeiderboliger i Tøyengata 47, oppført 1913, var Kristianias første kommunale boliger.
Foto: Anders Beer Wilse/Oslo byarkiv. Lisens: CC BY SA 4.0

KOLSTADGATA 7 + GRUEGATA 15 + HAGEGATA 30

236/63 og 236/65 (gårds-/bruksnr)



D A R K



Visjon

Visjonen for forslaget er et blandet bomiljø som skaper muligheter for sosial mobilitet i nabolaget.

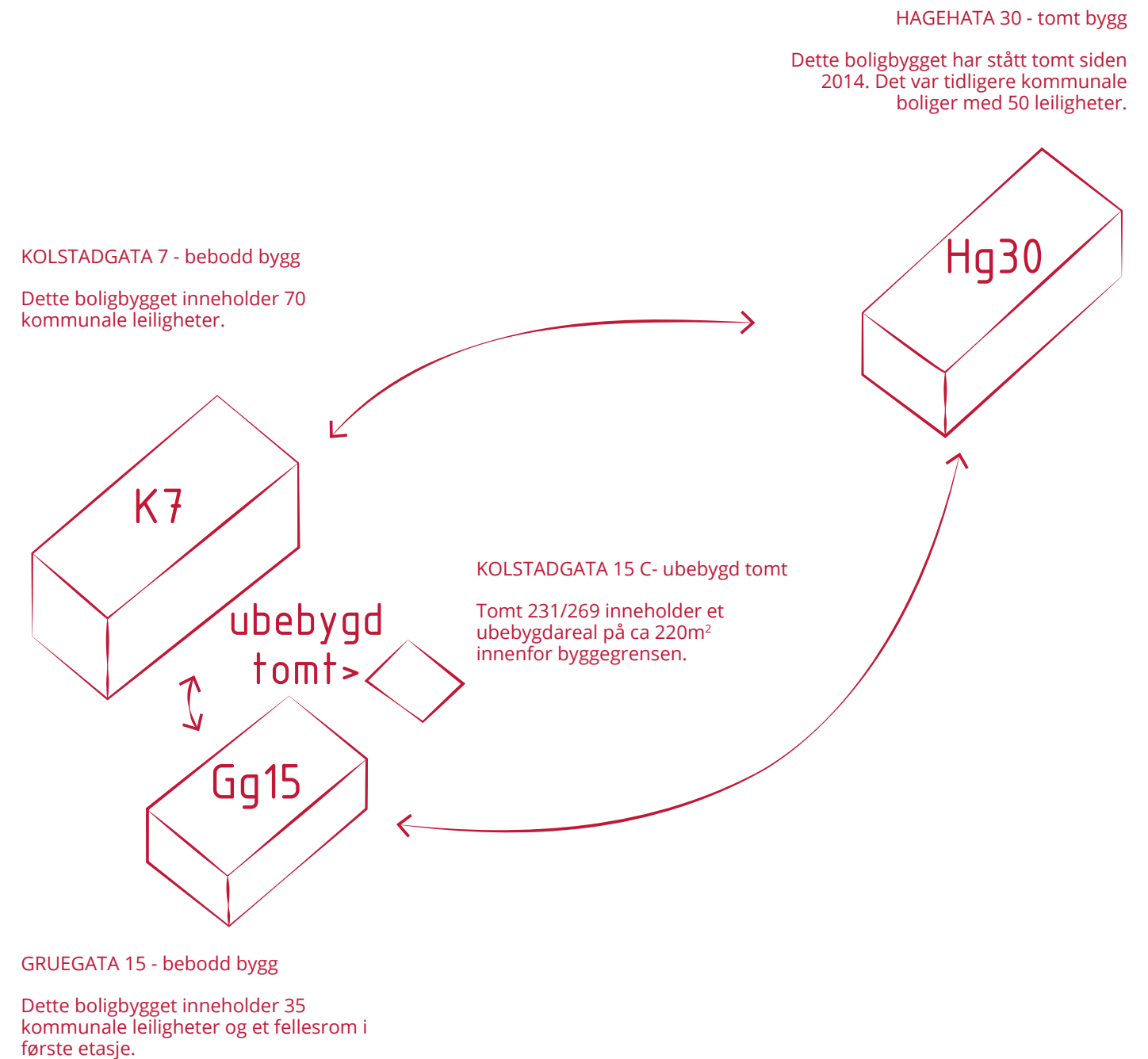
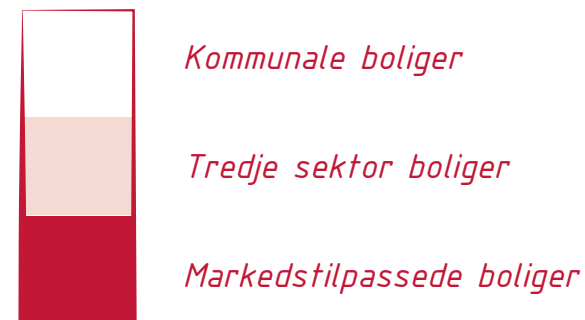
Vi har sett for oss et fremtidig scenario der Hagegata 30, Kolstadgata 7 og Gruegata 15 består av et blandet bomiljø med en tredjedel kommunale, en tredjedel tredje sektor og en tredjedel markedstilpassede boliger.

Vi har utforsket en modell som skaper muligheter for sosial mobilitet. Dette gjøres ved at det etableres et felles borettslag for en del av leilighetene. Samtidig som en del av leiligheten forblir kommunale boliger. Dersom en beboer eller familie øker inntekten sin slik at de går over grensen for rett til kommunal bolig, får de muligheten til å kjøpe boligen til en redusert pris. Boligen går da fra å være en kommunal bolig til å bli en del av borettslaget.

En del av visjonen er også at det skal bli større fleksibilitet slik at det blir lettere å bytte bolig dersom privat-/ familiesituasjonen endrer seg. De tre blokkene har tilsammen nok antall boliger til at det bør være mulig å organisere for en viss grad av fleksibilitet slik at det blir mulig å bytte bolig internt i borettslaget dersom boligbehovet endrer seg.

Vi ser også på muligheten for et nytt felleshus mellom Kolstadgata 7 og Gruegata 15. Dette kan bli et delt fellesareal for de tre blokkene, som også er et tilbud til nabolaget forøvrig.

I motsetning til mulighetsskissen som vi presenterer i *Hagegata 30 - som pilot for tredje boligsektor* foreslår vi her å beholde gjeldende planløsning i alle tre blokkene. Inspirert av Svartlamon sine boliger på Mellomon, foreslår vi at en leilighet i hver blokk settes av som fellesareal, som beboerne etter hvert kan bestemme hvordan de ønsker å disponere.



The map displays several key areas and regulations:

- Top Left:** Frøimråde (lek). S-2281, 23.1.78 se reg best.
- Middle Left:** Byggeområde for boliger Maks G = 1.35 Maks. 8 Et. S-2281, 23.1.78 Se reg best. Disp plan vedt bystyret 7.12.83 (Tøyen)
- Bottom Center:** Fellesområde (lek-opphevd) Vedt 18.11.99 (S-2201)
- Right Side:** S-3095, 26.9.2018 FORSLAG VAR REF. 2018
- Other Labels:** Tøyen, 649, 64A, 70, 72, 18A, 18B, 22, 62C, 62B, 62A, 62D, 62E, 62F, 62G, 62H, 62I, 62J, 62K, 62L, 62M, 62N, 62O, 62P, 62Q, 62R, 62S, 62T, 62U, 62V, 62W, 62X, 62Y, 62Z.

Bakgrunn

Tøyen boligbyggelag har lenge jobbet med Hagegata 30 og hatt nabolagsverksteder sammen med kommunale beboere på Tøyen. Vi har både styremedlemmer og ordinære medlemmer som bor og har bodd i Kolstadgata 7, Gruegata 15 og Hagegata 30.

Vi har gjennom vår tilstedeværelse på Tøyen utviklet en forståelse av generelle utfordringer med boligmarkedet lokalt, sammen med utfordringer ved de kommunale boligene og hvordan de er organisert spesielt.

Den generelle utfordringen ved boligmarkedet lokalt henger sammen med at Tøyen er et nabolag med over hundre år historie med fattigdom. Også i dag er det mange beboere som har det man kaller for vedvarende liten inntekt. Samtidig så har Tøyen og Bydel Gamle Oslo gjennom flere år vært blant de områdene som har hatt høyeste boligprisvekst nasjonalt. Når den høyeste boligprisveksten møter den fattigste befolkningen, så gjør dette noe med tryggheten og det sosiale limet i nabolaget. Og når barn blir tvunget til å flytte fra skolekrets og venner, så gjør det noe med oppvekstvilkår.

Men vi ser også at det ikke bare er fattige familier som har problemer på boligmarkedet. Statistikkbanken for Oslo kommune viser at mens det for Oslo generelt er 31,1 prosent boliger med fire rom eller mer, så er det tilsvarende for Bydel Gamle Oslo kun 16,4 prosent.¹ Dette betyr at det også for familier som har god inntekt er vanskelig å finne seg en egnet bolig selv om de kan få både store leiligheter, rekkehus og enebolig om de flytter fra Tøyen.

Det typiske eksempelet er en familie med to barn. Familien har etablert seg, gjerne for første gang, i en treromsleilighet. Når barna blir større ønsker de seg hvert sitt rom. Familien har både god inntekt og oppspart egenkapital i nåværende bolig. De er ressurssterke, engasjert i nabolaget og ønsker å bli boende på Tøyen. Men etter å ha lett i et par år, uten å finne en egnet bolig, velger de å flytte ut av nærområdet.

For de kommunale boligene på Tøyen er den største utfordringen slik vi ser det at de fungerer som en felle som holder folk i fattigdom. Når det også er mange beboere med innvandrerbakgrunn så blir det også hemmende for integreringen.

For å ha rett til kommunal bolig må du ha en inntekt under 4G (425 000,- i 2021) for enslig og 5G (532 000,- i 2021) for par. Dette kalles for inntektstaket.

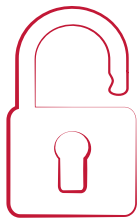
Dersom en beboer øker inntekten over inntektstaket vil beboeren miste rettigheten til kommunal bolig. For det fleste vil økt inntekt likevel ikke gjøre det mulig å finne ny bolig på det ordinære boligmarkedet i Bydel Gamle Oslo. Økt inntekt kan derfor bety at man blir tvunget vekk fra nabolaget sitt. Dersom man har etablert sosiale nettverk og har barn med tilknytning til barnehage og skole kan det oppleves som vanskelig. Innrettingen av de kommunale boligene er på denne måten en barriere som motvirker sosial mobilitet.

En tilleggsutfordring ved de kommunale boligene, som mange av de beboerne vi har hatt kontakt med gir uttrykk for, er en opplevelse av manglende fleksibilitet og umyndiggjøring.

En måte dette kommer til uttrykk på er når hjemmeboende barn blir over 18 år. Man risikerer da å få beskjed om at man må flytte til en mindre bolig, siden man ikke har forsørgeransvar. Det er heller ikke mulig å beholde boligen mot å betale ekstra husleie. Men dersom barnet har egen inntekt blir dette lagt til inntektsgrunnlaget for familien, som da risikerer å miste retten til kommunal bolig.

Tøyen boligbyggelag har tidligere laget en mulighetsskisse for Hagegata 30. Vi har nå laget et forenklet mulighetsstudie for Hagegata 30 sammen med Kolstadgata 7 og Gruegata 15.

Forslaget skaper mulighet for lokal sosial mobilitet ved å låse opp innlåsingeffekten i de kommunale boligene, slik at det er mulig for kommunale beboere å øke inntekten uten å bli tvunget bort fra nabolaget. Ved innslag av tredje boligsektor møter man også det lokale boligbehovet for de som har rett til kommunal bolig men ikke får det på grunn av manglende kapasitet. Og de som ikke kvalifiserer til kommunal bolig, men heller ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig på det ordinære boligmarkedet. Til sist så møter vi behovet for egnede boliger også for ressurssterke barnefamilier med tilknytning til nabolaget og god økonomi ved å ha en andel markedstilpassede boliger.



Låse opp
innlåsingeffekten i de
kommunele boligene

¹ Utsnitt fra Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk, side 141-142 Oslo kommune, 2019

Pilot 7:

Nytenkning om utvikling av kommunale gårder til blandet beboersammensetning

PILOT 7:

HVOR: Kolstadgata 7, Tøyen, Bydel Gamle Oslo og kommunale gårder i bydel Sagene.

HVA: Nye boligtyper for å gi blandet beboersammensetning i kommunale gårder

***Svarer på:** innovativ og reell beboermedvirkning og involvering, mål i kommuneplanen om «alternativt boligtilbud som ligger mellom det ordinære markedet og kommunale boliger», en vei ut av kommunale boligkontrakter uten å bli tvunget ut av hjemmet (Tøyen) samt nye boligformer for blandet beboersammensetning på Sagene*

- **Spilt inn av:** Kolstadgata, tredje rundebordsmøte, Tøyen Boligkonferanse, Tøyen boligbyggelag:

- **Bakgrunn:** På Tøyen er det en kommunal blokk med leietakere som har spilt inn under en

workshop på Tøyen Boligkonferanse, bl.a. at de vil engasjere seg i utviklingen av nye modeller for forvaltning av kommunale leiligheter, samtidig som det ikke går ut over naboene deres som har behov for tett oppfølging. De har etablert gårdsstyre og har regelmessig diskusjoner med Tøyen Boligbyggelag om mulighetene. På Sagene er det et overskudd av kommunale boliger, og tiltak for en blandet beboersammensetning kan bidra til bedre bomiljø i de kommunale boligblokkene og i nabolaget.

- **Behovet:** Piloten krever en modell som åpner for blandede løsninger i nåværende kommunale blokker, som gir dem som får tildelt disse leilighetene, et forutsigbart boforhold til en overkommelig pris uten inntektsbegrensning.

- **Mulig samarbeid:** Bydel Gamle Oslo, Bydel Sagene, BBY, gårdsstyret i Kolstadgata 7, muligens Leieboerforeningen, TBBL, Ramaas Bolig, Husbanken

² Faksimile: Utsnitt fra Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk, side 141-142. Oslo kommune, 2019

Husbanken

- **Virkemidler som kan prøves ut:**
 - Dette er kommunalt eide boliger, og det er brede muligheter for å tenke nytt og styre løsninger.
 - rett-til-å-bo-andel, alternativ finansiering, delt eierskap (inspirert av den finske modellen), borettslag, startlån.
 - Samarbeid med en nonprofit aktør som kan forvalte disse nye boligformene og samarbeide med BBY, som eier bygningene.

- **Inspirasjon fra:** Finlands boligløsninger (kapittel 2.4, om rett til bo), Danmarks rett til beboerdemokrati i almenboliger (kapittel 2.3)¹.

- **Administrative konsekvenser:** NOE v/BBY, bydelene og EHA må utforske reell medvirkning i samarbeid med beboerne, eventuelt med en ekstern aktør for å forvalte nye typer boliger. Krever avklaring av juridiske forhold og tydelige modeller for eierskap og forvaltning. Avhengig av hvordan boligene organiseres kan det også være behov for å endre tildelingsforskriften eller lage supplerende tildelingsforskrifter.

- **Økonomiske konsekvenser:** Det kreves ressurser til å utarbeide en mulighetsstudie for å avklare løsninger som dekker det identifiserte behovet og formålet med piloten og hvordan man kan gjennomføre en konkurranse som ivaretar formål og målgruppe. Midler til igangsetting av pilot og eventuelt arbeid med mulighetsstudie er innarbeidet i budsjett for 2019. Hvis «leie til eie» blir en del av modellen, må kommunen sørge for at subsidiene blir i leiligheten, og at salgsbeløpet reinvesteres i sosiale boligprosjekter for å unngå tap av eiendom for de mest vanskeligstilte.

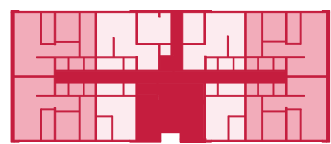
- **For å sette i gang:** Det er gode muligheter for å kopiere modellen og potensialet i å prøve ut nye modeller innenfor den kommunale boligmassen. Boligbygg, EHA og bydelene måtte bli enige om å utrede en detaljert modell for hvordan en mer variert beboersammensetning kan etableres i nåværende hundre prosent kommunale gårder, basert på non-profit, sosial merverdi og nåværende beboeres ønsker og behov.

Bygningsanalyse

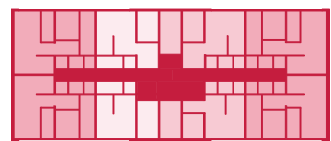
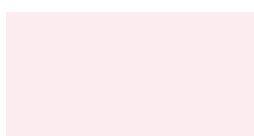
KOLSTADGATA 7

Areal bolig: 5873 m²
Antall leiligheter: 70 stk

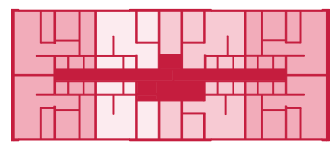
Kommunikasjon
2-roms
3-roms
4-roms



Plan 01



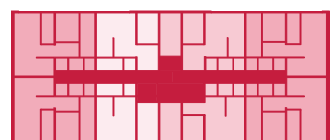
Plan 02



Plan 03



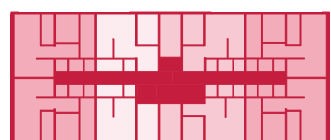
Plan 04



Plan 05



Plan 06



Plan 07



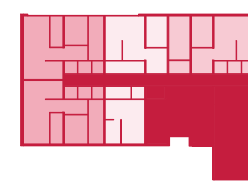
Plan 08



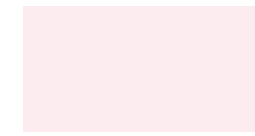
GRUEGATA 15

Areal bolig: 3272 m²
Antall leiligheter: 35 stk

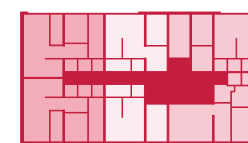
Kommunikasjon
2-roms
3-roms
4-roms



Plan 01



Plan 02



Plan 03



Plan 04



Plan 05



Plan 06



HAGEGATA 30

Areal bolig: 3492 m²
Antall leiligheter: 50 stk

- Kommunikasjon
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms



Plan 02



Plan 03



Plan 04

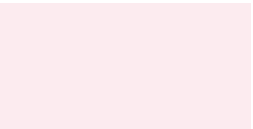


Plan 05



Plan 06

1-roms
Antall: 20 stk
Størrelser: 40 m²



1
Faksimile: Forsiden av Tøyen Boligbyggelag sin første pilotstudie av Hagegate 30, 2021. Rapporten finnes i sin helet på toyenboligbyggelag.no

Tomteanalyse

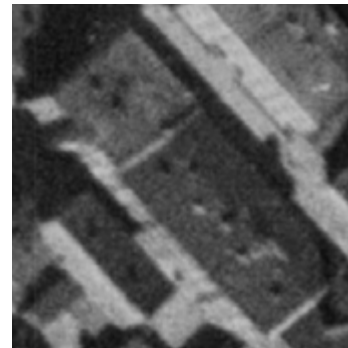
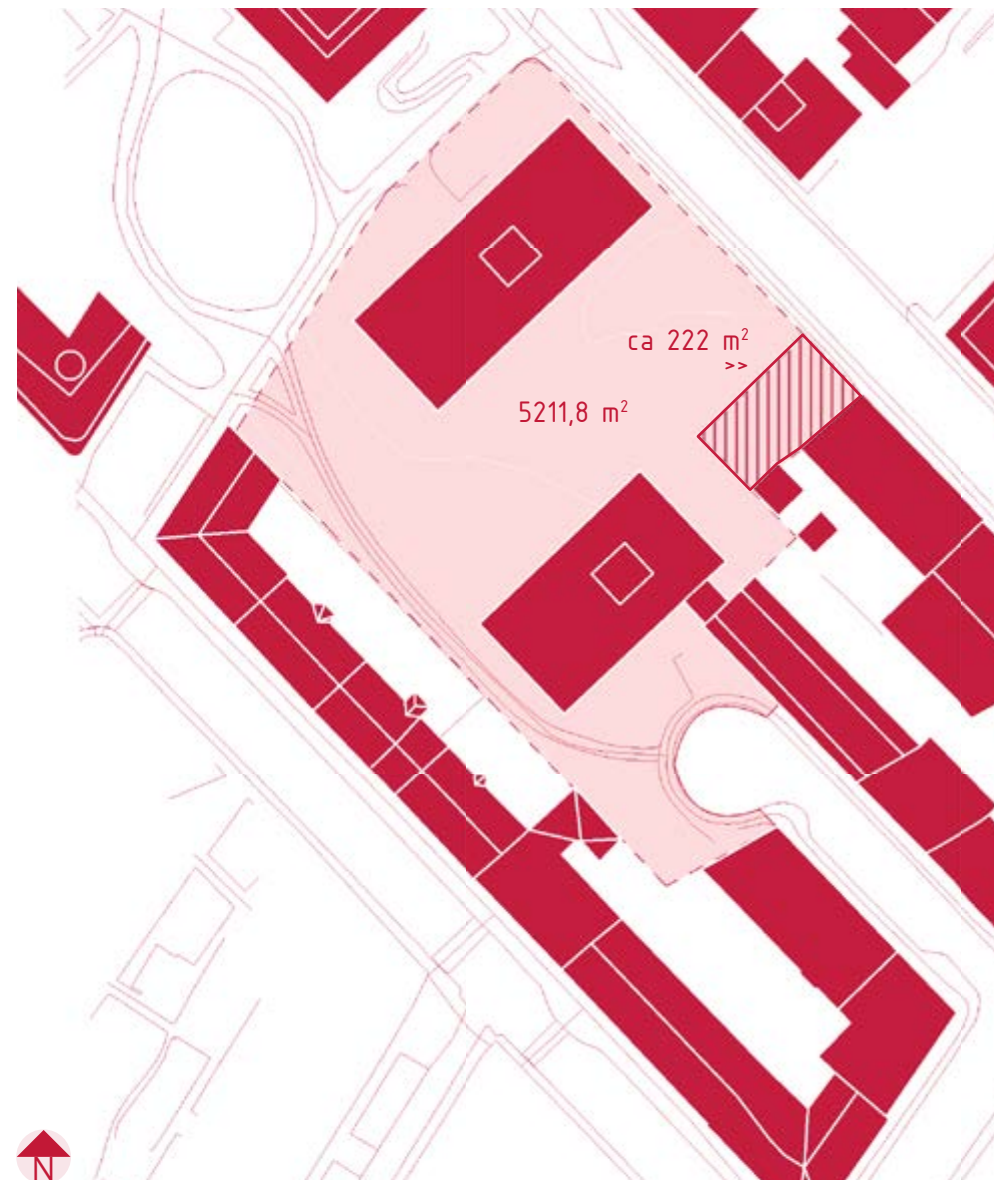


MULIGHET FOR UTBYGGING

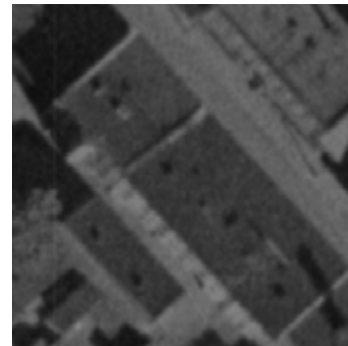
Tomteareal: 5211,8m²

På tomten er det et ubebyggt areal innenfor bygg- og tomtegrensen på ca 220 m².

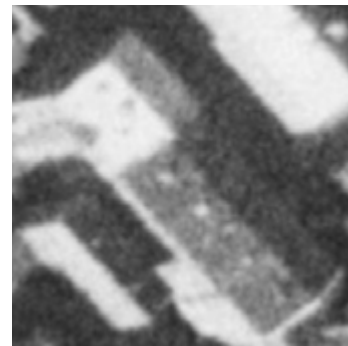
Det ubebygde arealet var inntil 80-tallet bebyggt med et mindre leilighetsbygg. Det ble revet da blokkene rundt Tøyen Torg ble oppført (inkludert Kolstadgata 7, Gruegata 15 og Hagegata 30).



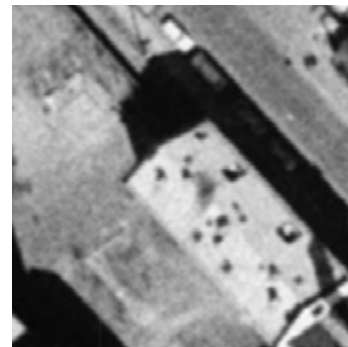
1937



1956



1971



1984 - revet



Reguleringsplan

Tomten med gårds og bruksnummer 231/269, som omfatter Kolstadgata 7 og Gruegata 15, er en kommunalt eid tomt.

Tomten har boligformål i kommuneplanen og reguleringsbestemmelsene fra 1979 er opphevet som følge av bystyrets vedtak fra 23. september 2015.

Reguleringskartet viser en byggegrense inntil tomt 231/274 (Kolstadgata 15) der det ikke er bygget noe. Byggegrensen er stiplet på kartet til venstre.

Som vist på bildene til venstre, lå det tidligere et boligbygg her som ble revet på 80-tallet i forbindelse med utbyggingen av Tøyen torg.

Vi ser et uutnyttet potensiale i denne tomten. De kommunale blokkene i området er preget av plassmangel og vi foreslår derfor å bygge noe på tomten som kan brukes av beboerne i fellesskap.

For å undersøke om tomten har rom for mer utbygging har vi sett på uteoppholdsarealsnormen i kommuneplanen:

- Utearealnormer i Oslo kommune (2022) for områdetype 4 sier at **20% av boligarealet skal være felles uteoppholdsareal.**
- Arealet til de to boligblokkene på tomta (Kolstadgata 7 og Gruegata 15) er tilsammen 9145 m²
- Dette gir krav om felles uteoppholdsareal på 1829 m²
- Eksisterende felles uteoppholdsareal på tomta er 3416 m²

- Dette gir et overskudd av felles uteoppholdsareal på 1587 m²

- Hvis hele den ledige tomten bebygges med én etasje blir dette 222 m² arel (BTA) i tillegg

- Dette gir et krav om 1874 m² felles uteoppholdsareal

- Trekkes fotavtrykket på det nye bygget (pluss 2 m buffersone rundt bygget) fra eksisterende felles uteoppholdsareal, blir det nye arealet 3128 m²

= 1255 m² felles uteoppholdsareal til overs.

Dermed konkluderer vi med at det er rom for et nytt bygg på tomten.

Forslag til organisering

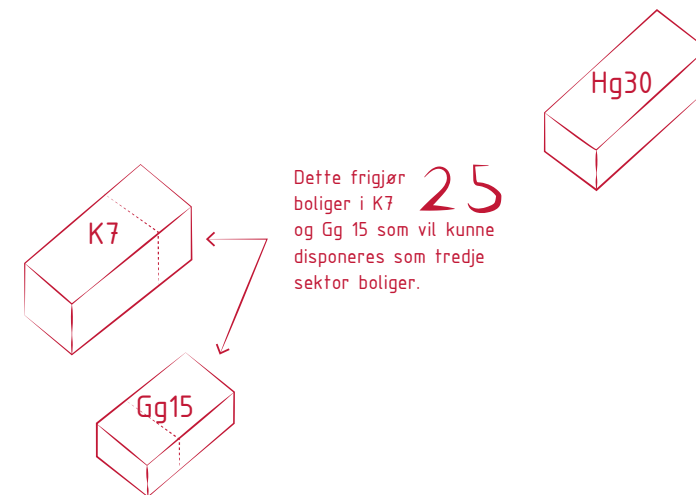
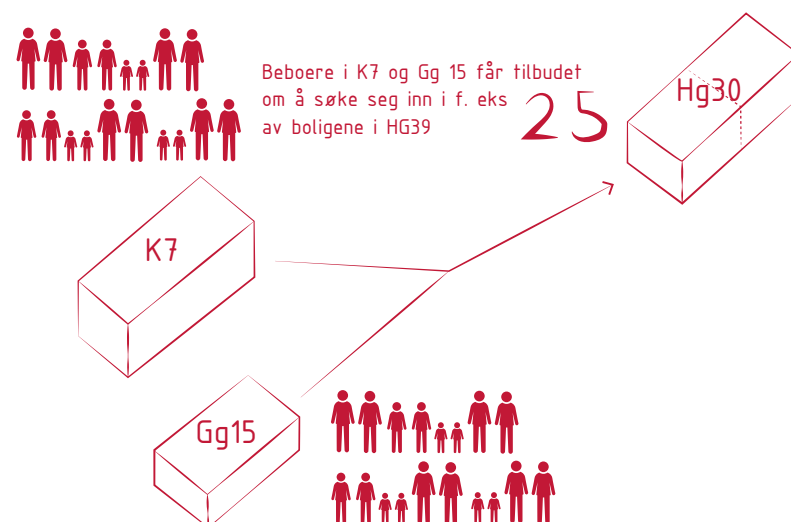
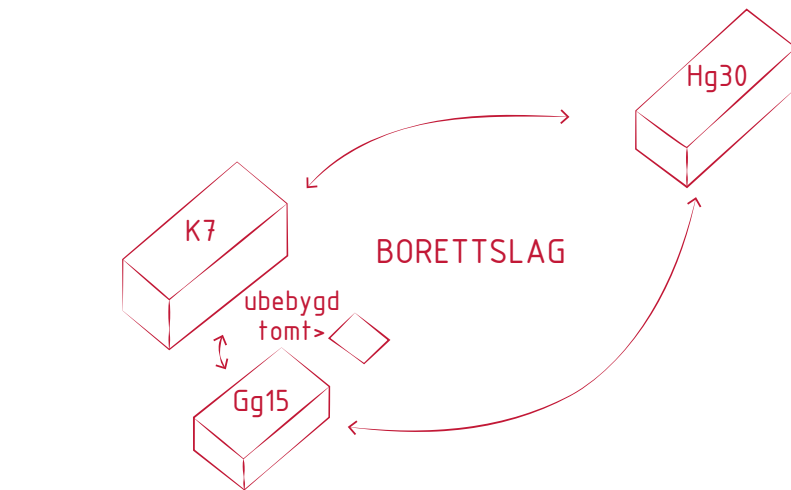
Borettslag

Det etableres et felles borettslag for Hagegata 30, Kolstadgata 7 og Gruegata 15, samtidig som en del av boligene beholdes som kommunale boliger.

På grunn av begrensninger gitt i borettslagsloven er det mulig det også må etableres et ikke-kommersielt utleieselskap for forvaltning av tredje sektor utleieboliger.

I tillegg bør det etableres et organisert beboerdemokrati som er felles for alle beboerne på tvers av om de bor i borettslagsleilighet, tredje sektor eller kommunal bolig. Det organiserte beboerdemokratiet har ansvaret for vedlikehold, drift og forvaltning av bygningsmassen på tvers av de ulike boligorganisasjonene. Beboerdemokratiet har også ansvar for bomiljø og fellesareal.

Ved prosjektets oppstart kan beboere i Kolstadgata 7 og Gruegata 15 få muligheten til å søke seg inn i f.eks. 25 av boligene i Hagegata 30. Disse boligene kan både være kommunale, tredje sektor eller markedstilpassede borettslagsboliger. Dette vil tilpasses den enkelte beboers økonomiske situasjon i kombinasjon med ønsket disposisjonsform.



Dette vil frigjøre 25 boliger i Kolstadgata 7 og Gruegata 15. Disse boligene disponeres som tredje sektor boliger for å bidra til å utvikle et blandet bomiljø i Kolstadgata 7 og Gruegata 15. Man kunne sett for seg at en del av de 25 boligene også ble solgt som markedstilpassede borettslagsboliger. Men det kan være grunn til å tro at markedet ikke er modent for å kjøpe boliger i disse blokkene. Og at tredje sektor boliger kan være en mykere måte å utvikle bomiljøet på.

Dette passer inn i bydelen sin strategi formulert i "Boligsosiale utfordringer i Bydel Gamle Oslo – fokusområder for det videre utviklingsarbeidet - BU-sak 58/20" som sier: *"Det er behov for å redusere antall kommunale boliger i bydelens sentrale deler og øke antallet kommunale boliger på Ensjø, Etterstad, Kværnerbyen og i Bjørvika."*

Ved å selge kommunale boliger på Tøyen til eksisterende beboere eller et ikke-kommersielt boligselskap kan man møte behovet for å redusere antallet kommunale boliger sentralt på Tøyen, samtidig som man ivaretar beboernes boligbehov og deres tilknytning til nabolaget med mulighet for sosial mobilitet. Pengene man får inn for nedsalget brukes til å investere i nye kommunale områder i de nevnte områdene i bydelen.

Da dette kun er et konseptforslag er det et behov for å utrede hvordan forslaget kan la seg gjennomføre i praksis med tanke på juridisk organisering og finansiering.

Det første steget vil måtte være å gå i dialog med flere av nåværende beboere i Kolstadgata 7 og Gruegata 15. De som ønsker det kan få muligheten til å søke seg til prosjektet, mens

de som ønsker å fortsatt bo i kommunal bolig forsetter med det.

Det må etter dette gjøres en juridisk utredning for mulig organisering med tanke på borettslagsloven, seksjoneringsloven og annen relevant lovgivning. Da dette er et pilotforslag er det en modell som vi ikke har erfaring med. Men det er mulig det er relevant erfaring fra Hagegata 31 hvor det tidligere er gjennomført et gradvis nedsalg av kommunale boliger som egne seksjoner.

Det vil også være nødvendig å gå i dialog med Husbanken som mulig finansieringspartner for initierende oppkjøp av leiligheter.

Forslag til nytt bygg

Felleshus

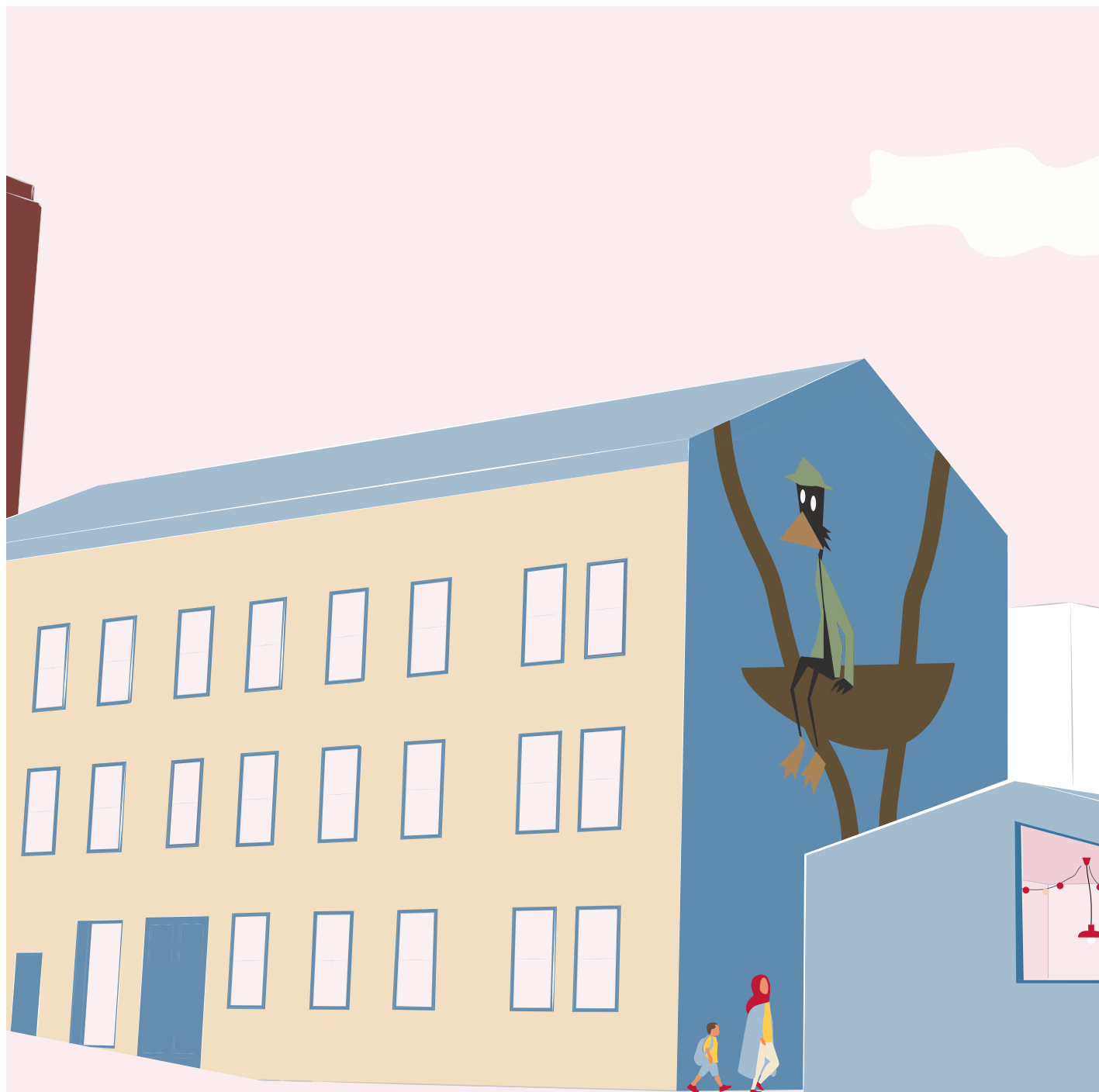
Vi foreslår å bygge ett felleshus på det ubebygde arealet på tomten 231/269. Dette kan være et felleshus hovedsakelig for beboerne i Kolstadgata 7, Gruegata 15 og Hagegata 30, men som også kan benyttes av resten av nabolaget.

Huset vil være et tilleggsareal for beboerne som kan brukes til f. eks større arrangementer, lekserom, lek og tv-rom eller andre funksjoner som det ikke er plass til i leilighetene. Et slikt hus vil også være med på å opprettholde og

videreutvikle det gode naboskapet på Tøyen. Det vil være beboerne selv som har ansvar for drift, organisering og vedlikehold.

Det foreslåtte nybygget fyller byggegrensen på tomten med unntak av en passasje mellom Kolstadgata 15 og nybygget. Denne passasjen er tegnet slik for å sikre at Jasonmaleriet, på gavlen til Kolstadgata 15, fremdeles blir godt synlig.

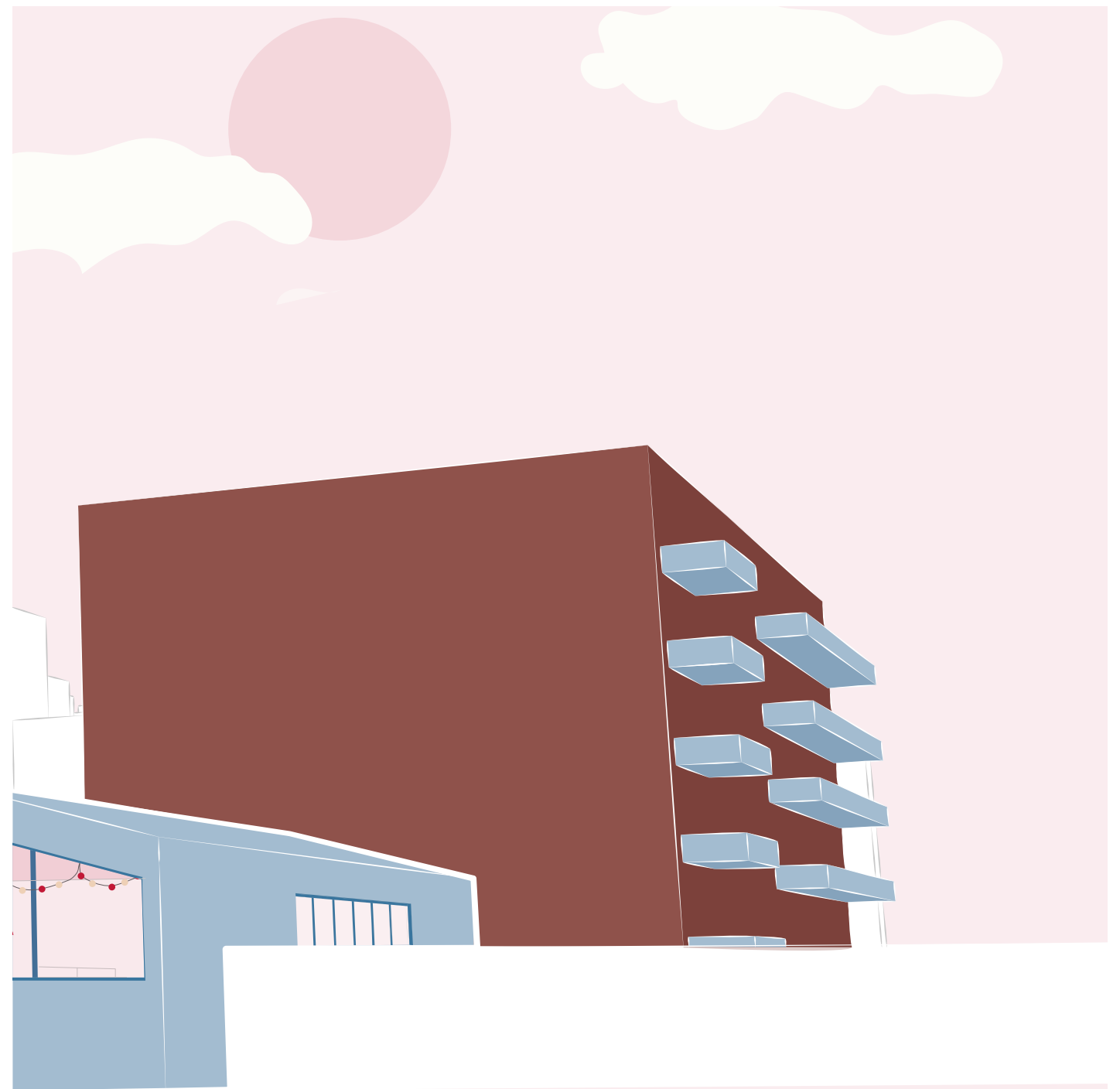
Bygget er illustrert med saltak for å ta med seg utformingen til naboen Kolstadgata 15 og bygget som tidligere lå på tomten.



Mot Kolstadgata står vinduet høyt på veggen slik at det slipper inn lys, men hindrer sjenerende innsyn mot gaten.

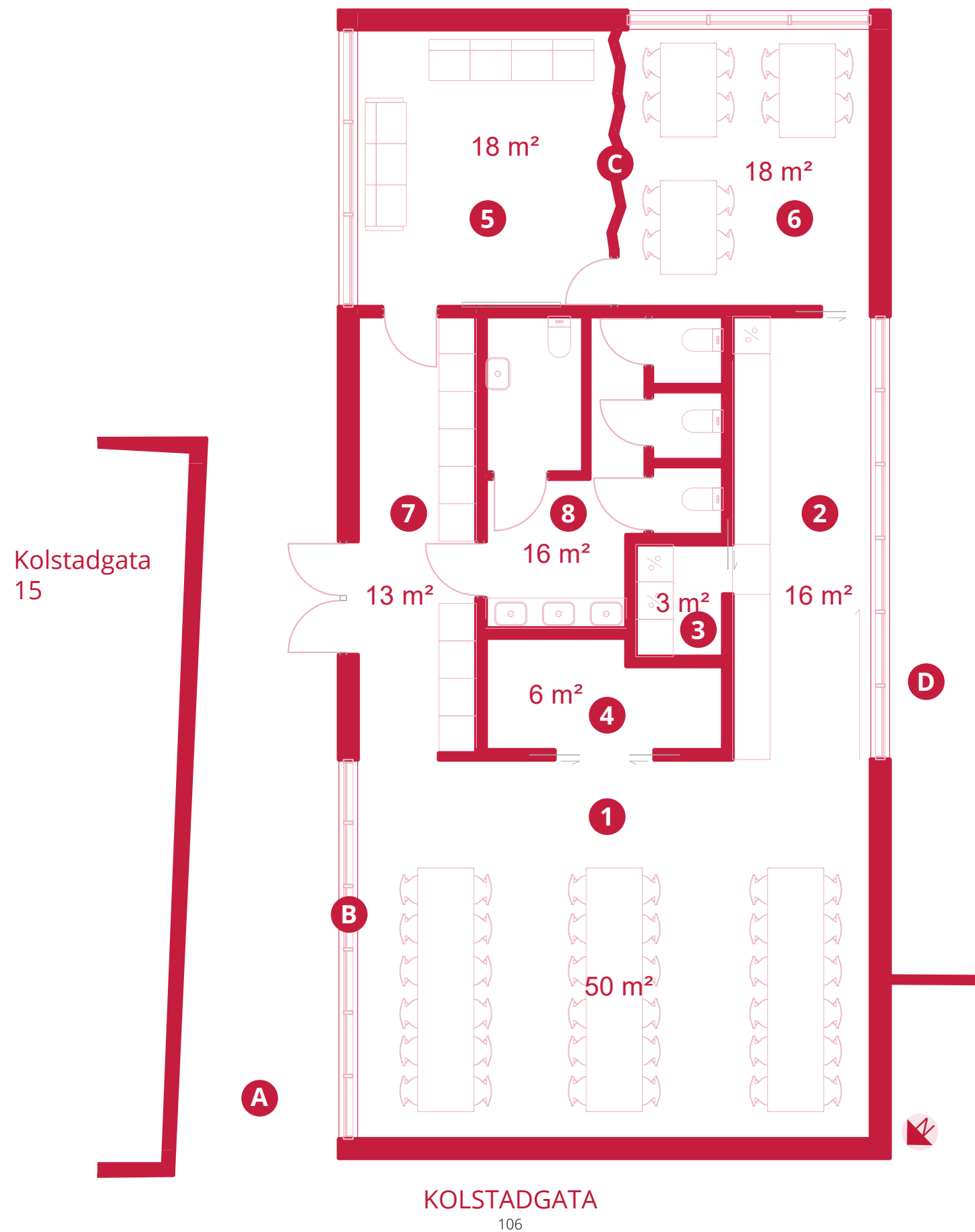
Mot Kolstagata 15 er det tegnet inn et stort vindu slik at man har utsyn til passasjen samtidig som veggmaleriet blir synlig fra fellesrommet.

Mot bakgården til Kolstadgata 7 og Gruegata 15 er det store vinduer og en skyvedør som leder ut i bakgården.



Forslag til nytt bygg

FELLESHUS – 145 m²



1 Allrom

- Spiserom
- Samlingssal
- Bursdager og arrangementer

2 Kjøkken

- Tilbredning for fellesmiddager
- Tilbredning for arrangementer
- Tilbredning for catering

3 Matlager

4 Bod

5 Stue

- Lek
- TV-rom
- Heng
- Ekstrarom til større selskap

6 Arbeidsrom

- Lekser
- Hjemmekontor
- Heng
- Ekstrarom til større selskap

7 Enté/garderobe

- Oppbevaring for yttertøy mm.

8 Toaletter

A Passasje

- Passasje mellom Kolstadgata 15 og nybygg for å sikre at Jasonmaleriet på gavlveggen fremdeles blir godt synlig

B Vindu mot Jasonmaleriet

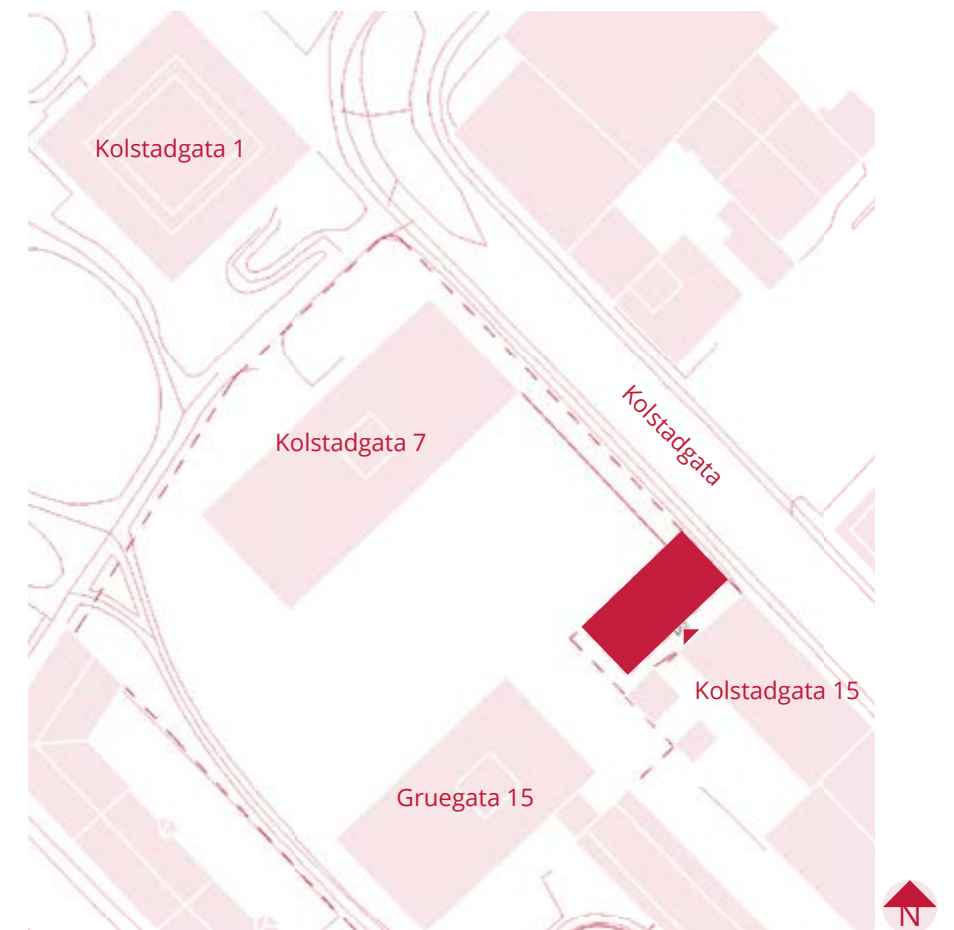
- Stort vindu fra allrom mot mot passasjen slik at man har oversikt over passasjen og maleriet blir synlig inne fra fellesrommet

C Foldevegg

- Foldevegg mellom rommene slik at disse kan slås sammen

D Dør til bakgård

- Stort vindu med dør til bakgård, slik at denne også kan brukes fra felleshuset



4. Nabolag og områdeutvikling

ENSJØ

Regulering:

Ensjø er et lappetepte av ulike detaljreguleringer. Oslo kommune forsøker å skape en helhet gjennom en veiledende prinsippplan for de offentlige rommene på Ensjø (VPOR Ensjø).

Ensjø inngår også i strategisk plan for Hovinbyen.

Areal:

Ensjø består av ca 8 - 900 mål med rundt 100 arealeiendommer

Eierforhold:

Det er en rekke ulike private eiere

Situasjon:

Oslo kommune vedtok i 2004 et Planleggingsprogram for Ensjø med målsetting om 7 000 boliger. Dette innledet en ny fase i Oslos byvekstplanlegging, områdeutvikling. Kommunen tok et aktivt grep i både planlegging, oppfølging og gjennomføring. Gjennomføringsstrategien på Ensjø har, i henhold til Oslo kommunes hjemmeside⁵, vært at området skal utvikles område for område, i takt med de private boligprosjektene. Det vil si at private utbyggere bygger boliger, de offentlige rommene utvikles av Oslo kommune ved bymiljøetaten og delvis også av private utbyggere.

Rekkefølgebestemmelsene i de private reguleringsplanene i kombinasjon med utbyggingsavtaler sikrer at de offentlige rommene bygges i takt med de private utbyggingsprosjektene.

Prosjektforslag:

Dette forslaget ser ikke på en konkret eiendom eller prosjekt. Men tar til orde for at det bør være mulig med innslag av ulike type eiermodeller og tredje sektorboliger når det utvikles et område med 7 000 boliger.

Dette er noe som de private utbyggerne har mulighet til å initiere selv, men det er ikke tradisjon for at dette gjøres i Oslo

eller Norge. Det kan derfor være behov for insentiver fra kommunen for å få til dette.

En mulighet er at kommunen utreder i hvilken grad, og på hvilken måte, man kan legge til rette for en andel tredje sektor boliger i utbyggingsavtaler.

Kommunen kan gi gunstige betingelser for en andel, på for eksempel tjuefem prosent, tredje sektor boliger i nye utbyggingsavtaler.

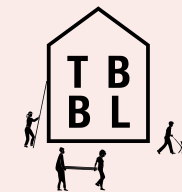
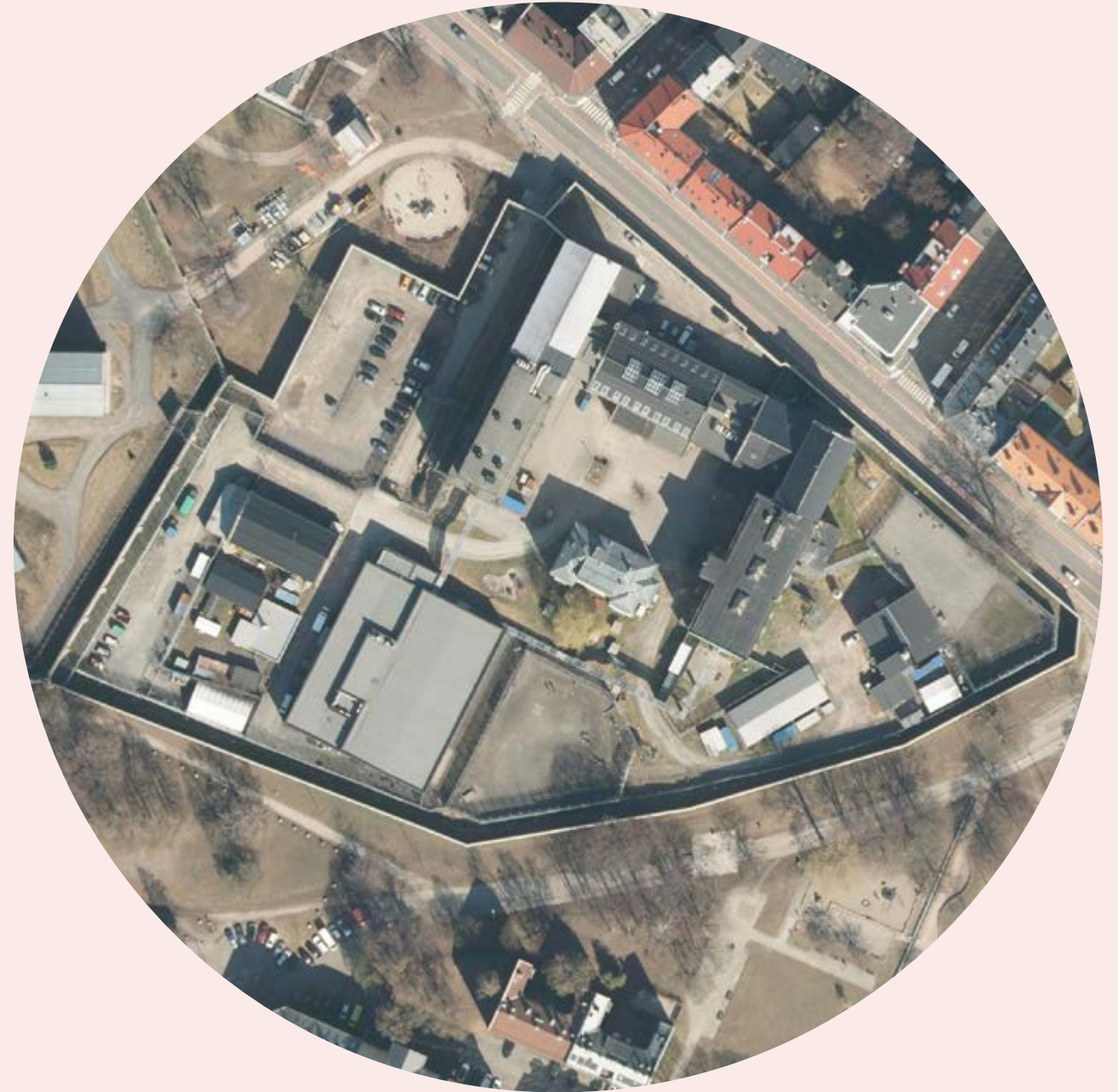
Som gunstige betingelser kan kommunen etablere et hurtigspor for saksbehandling i Plan og bygningsetaten for de som inngår denne type utbyggingsavtaler. Kommunen kan også garantere for kjøp av en del, eller alle, de rimelige boligene i tidlig fase slik at utbyggerne har sikret startkapital for prosjektene. Det kan også være mulig for kommunen å inngå et samarbeid med Husbanken om gunstig finansiering på samme måte som for tildelings- og tilvisningsavtaler.



⁵ <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/#gref>

OSLO FENGSEL

230/104 og 230/2 m.fl. (gårds-/bruksnr)



D A R K



Visjon

Tøyen Boligbyggelag gjorde en enkel mulighetsstudie av hele området med fengsel, park og politistasjon i 2019. Dette var før det var besluttet å beholde Grønland politistasjon på tomte. Deler av denne mulighetsstudien er basert på det arbeidet som ble gjort da.

Vi har i denne mulighetsstudien fokus på den østlige delen av tomte. Arealene og lokalene til den såkalte Bayer'n. Dette er den delen av Oslo fengsel som fortsatt er i bruk. TBBL mener det bør utredes hvordan denne delen kan transformers til et boligområde, samtidig som man ivaretar eksisterende vernet bebyggelse.

Muligheten for kulturhus i Botsen, den eldste delen av fengselet som i dag er stengt, er godt utredet av Slipp Botsen fri. Og vi viser til deres arbeid for informasjon om planer og muligheter for kulturhus.⁶

Tøyen boligbyggelag sin visjon for Oslo fengsel er tredelt og handler om å møte lokale behov, gjennom en deltakende demokratisk prosess, på en måte som knytter sammen omkringliggende delbydeler i et nytt og spennende bydelssenter.

Å møte lokale behov

De omkringliggende delbydelene og nabolagene som Tøyen, Grønland, Gamlebyen, Kampen, Vålerenga, Jordal og Galgeberg er varierte områder med hver sine særpreg. Tøyen og Grønland er kjent som såkalte levekårsutsatte områder med program for områdeløft. Men også i de andre områdene ser man et boligmarked som løper fra befolkningen på en måte som gjør at personer med tilknytning til områdene kan ha problemer med å finne seg en egnet bolig.

Denne delen av visjonen handler om å utviklet et nabolag med boliger som er organisert og priset på en måte som møter det lokale boligbehovet.

Gjennom en deltakende demokratisk prosess

I forbindelse med *Byrådssak 198/2021 - Fastsetting av planprogram for kommuneplanens arealdel* ba bystyret byrådet utrede muligheten for at bydelene kan få en rolle som vertskap for medvirkning i planprosesser.

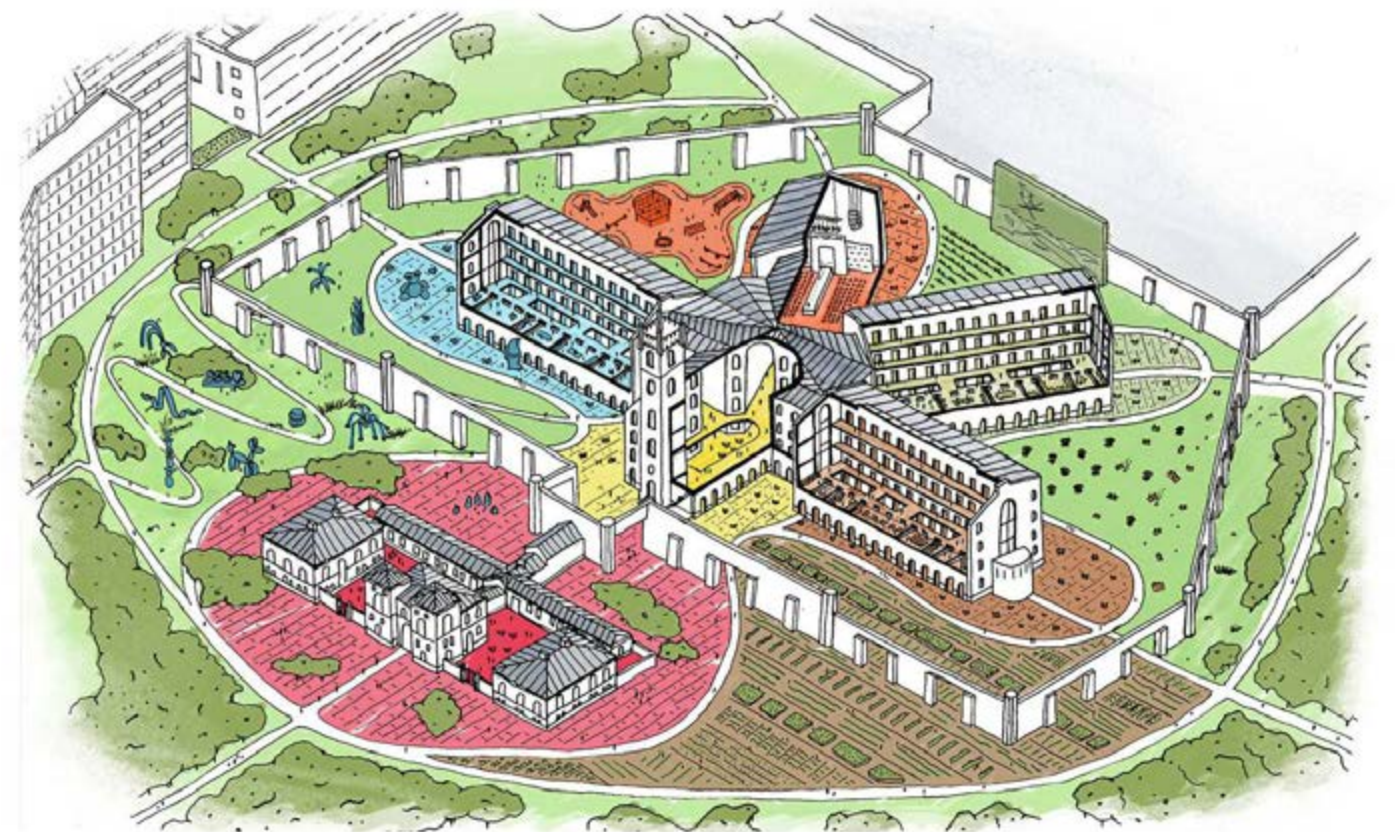
Den kommende transformasjonen av området der Oslo fengsel ligger i dag, byr på en spennende mulighet for Bydel Gamle Oslo til å ta en proaktiv rolle i den kommende utviklingen ved å pilotere en rolle som vertsskap for medvirkning i planleggingen av området.

Et transformasjonsområde på denne størrelsen midt i byen, mellom levende nabolag, gir en unik mulighet for å involvere de omkringliggende nabolagene i utviklingen av området.

Å knytte sammen omkringliggende delbydeler i et nytt og spennende bydelssenter

I tillegg til bruk av arealene for bolig og kultur ønsker vi å åpne opp området slik at det binder sammen Tøyen, Grønland, Gamlebyen og de øvrige omkringliggende nabolagene. Dette i motsetning til dagens situasjon der politistasjonen og fengselet utgjør en effektiv barriere mellom disse områdene.

Ved å aktivisere førsteetasjene og tilrettelegge for utvikling av lokale arbeidsplasser basert på sosialt entreprenørskap kan man i kombinasjon med et levende kulturhus, skulpturpark og friområde etablere et nytt og spennende nabolag som tar vare på og forsterker de positive egenskapene i de omkringliggende nabolagene, samtidig som man møter det konkrete boligbehovet og andre sosiale utfordringer gjennom en satsning på kultur og stedsbasert sosialt entreprenørskap.



Illustrasjon: DARK Arkitekter fra et tidligere mulighetsstudie 2019

Oversikt

230/104 og 230/2 m.fl. (gårds-/bruksnr)

Bydel: Gamle Oslo, 0656 Oslo

Beregnet areal for valgte teiger: 68757m² og 21801m² m.fl.

Oslo fengsel ligger sammen med Grønland politistasjon i Grønlands park - Botsparken mellom nabolagene og delbydelene Grønland, Tøyen, Kampen, Jordal, Galgeberg og Gamlebyen.

Botsen, den eldste delen av fengselet, formet som et panoptikon, er i dag stengt. Det er et stort engasjement for å transformere det gamle fengselet til et levende kulturhus ved grasrotinitiativet Slipp Botsen Fri.

Bayer'n. Den nyeste delen av fengselet er fortsatt i funksjon som fengsel. Fengselet er vedtatt flyttet. Monica Mæland, som daværende justisminister, anslo i mai 2021 at en flytting tidligst vil kunne skje i 2028.⁷

Botsparken utgjør sammen med Klosterenga et sammenhengende parkområde fra Grønland opp mot Kampen, Jordal og Galgeberg. Klosterenga som er en skulpturpark under utvikling er utenfor det aktuelle planområdet. Den er likevel relevant med sin umiddelbare nærhet. Den bærende ideen for skulpturparken, utformet av kunstneren Bård Breivik, er at skulpturelle steinelementer knyttes sammen med bruk av vann fra en gjenåpnet Hovinbekk. Nabolagsforeningen Klosterengas venner har arbeidet for realiseringen av skulpturparken som er planlagt ferdigstilt våren 2023.

Politihuset er planlagt rehabilitert, men det er usikkert når dette vil skje.

Fengselstomten er eid av Staten og forvaltes av Statsbygg.



Kilde kart.1881.no

⁷ <https://www.aftenposten.no/oslo/i/OQ4qyq/regjeringen-snur-dropper-groenland-og-legger-bredtvett-paa-is-vil-hell>

Bakgrunn

Når Bayer'n flytter vil dette gi en mulighet til å rive de nye fengselsmurene og transformere området til et nytt og åpent nabolag.

Det er forholdsvis lang tid til dette vil skje. Men byutvikling handler nettopp om lange, tunge og seige prosesser. Oslo kommune, bydelen ved bydelsutvalget og aktører i omkringliggende nabolag bør derfor allerede nå begynne å se på hvilke muligheter som kan åpne seg dersom fengselet flyttes.

Bydel Gamle Oslo er den bydelen med det største boligbehovet i følge Oslo kommune sin boligbehovsplan. Tøyen Boligbyggelag kjenner det lokale boligbehovet godt. Det er et sammensatt boligbehov som spenner fra vanskeligstilte store barnefamilier som bor i kommunale boliger med få muligheter for sosial mobilitet, til familier med god inntekt som har problemer med å reetablere seg i nabolaget ved samlivsbrudd eller ettersom de får flere og eldre barn. Med mange aleneboende er det også mange som er ensomme både blant unge og eldre.

Denne begrensede mulighetsstudien har en helhetlig tilnærming og ser på hvordan en transformasjon av området kan bidra til å møte det lokale boligbehovet, og knytte sammen omkringliggende delbydeler og nabolag gjennom et nytt bydelssentrum med et levende kulturhus.

Vi ser også på hvilken rolle bydelen kan ha i planleggingen av områdetransformasjonen for å sikre at denne møter bydelens behov. I forbindelse med Byrådssak **198/2021 - Fastsetting av planprogram for kommuneplanens arealdel** ba bystyret byrådet utrede muligheten for at bydelene kan få en rolle som vertskap for medvirkning i planprosesser. Bystyret ber byrådet utrede mulighetene for at bydelene kan få en rolle som vertskap for medvirkning i planprosesser, for å sikre tidlig idétilfang og sørge for alle grupper blir hørt i planprosesser, i samsvar med bl.a.

plan- og bygningsloven formålsparagraf 1-1, medvirkningsparagraf 5-1 og hørings/ ettersynsparagraf 5-2.

Utredningen skal bygge på tidligere erfaringer og inneholde en vurdering av hvilke planer som egner seg for slik tidlig medvirkning, samt behovet for ressurser i form av midler og kompetanse for at den enkelte bydel skal kunne ta en vertskapsrolle for slik tidlig medvirkning. Resultatet av utredningen skal legges fram for bystyret.

Oslo fengsel kan være en god mulighet til å pilotere bydelens rolle som vertskap for medvirkning i Bydel Gamle Oslo. Bydelen kan som vertskap for planleggingen ta en ledende rolle i den framtidige utviklingen av Oslo fengsel og sikre at utviklingen av Oslo fengsel møter bydelens behov på en best mulig måte.

Vi er inneforstått med at det finnes gode grunner til å beholde Oslo fengsel i disse lokalene også for fremtiden. Tilgjengelighet for besøk er en av disse.

Dersom det på nytt skulle bli en diskusjon om bevaring av Bayer'n som fengsel ønsker Tøyen boligbyggelag ikke at denne mulighetsstudien skal bli brukt som et argument for å flytte fengselet.



Kilde: Norgeskart

Verneverdige bygg

Byggnr: 8383
GAB nr: 081484198
Navn: Avd. A/Botsfengselet
(blokk A,B,C,D,E,M)
Oppført: 1844 - 1851



1

Byggnr: 8389
GAB nr: 081484139
Navn: Kompetansesenter/Prestebolig
olig (BYGG J)
Oppført: 1844 - 1851



3

Byggnr: 8397
GAB nr: 081484031
Navn: Smie (bygg H)
Oppført: 1870 - 1880



5

Byggnr: 8382
GAB nr: 81484163
Navn: Stallen bak
presteboligen (bygg I)
Oppført: 1844 - 1851



7

Byggnr: 8385
GAB nr: 81484171
Navn: Potetkjeller
Oppført: 1877



9

Byggnr: 8384
GAB nr: 081484155
Navn: Barnehage/Direktorbolig
(BYGG G)
Oppført: 1844 - 1851



2

Byggnr: 8390
GAB nr: 81484163
Navn: Tårnbygget (bygg F)
Oppført: 1844 - 1851



4

Byggnr: 8400
GAB nr: 81484104
Navn: Fængselsykehuset/Avd. C
Oppført: 1880



6

Byggnr: 8388
GAB nr: 81484163
Navn: Barnehage, stall bak
direktorboligen (BYGG H)
Oppført: 1844 - 1851



8

Navn: Bayern/
Kretsfengslet
Tidligere Christiania
Actiebryggeri.
Ombygget til Oslo
kretsfengsel i 1930-åra.
Oppført: 1870-80



10

Faksimile: Regjeringens oversikt over fredningen

Elementnr: 1
Elementnavn: Ringmur
Beskrivelse: Muren av stein
omkranser hele
Botsfengelet.
Tårnbygningen,
direktorboligen og
presteboligen ligger utenfor
muren. Mye av murens
innside har fått glatt påstøp
av betong.

11



Elementnr: 3
Elementnavn: Allé
Beskrivelse: Alléen fra
Grønlandsleiret markerer
hovedadkomsten til
Botsfengselet. Alléens og
adkomstens sørside ligger
på Oslo kommunes grunn.

13

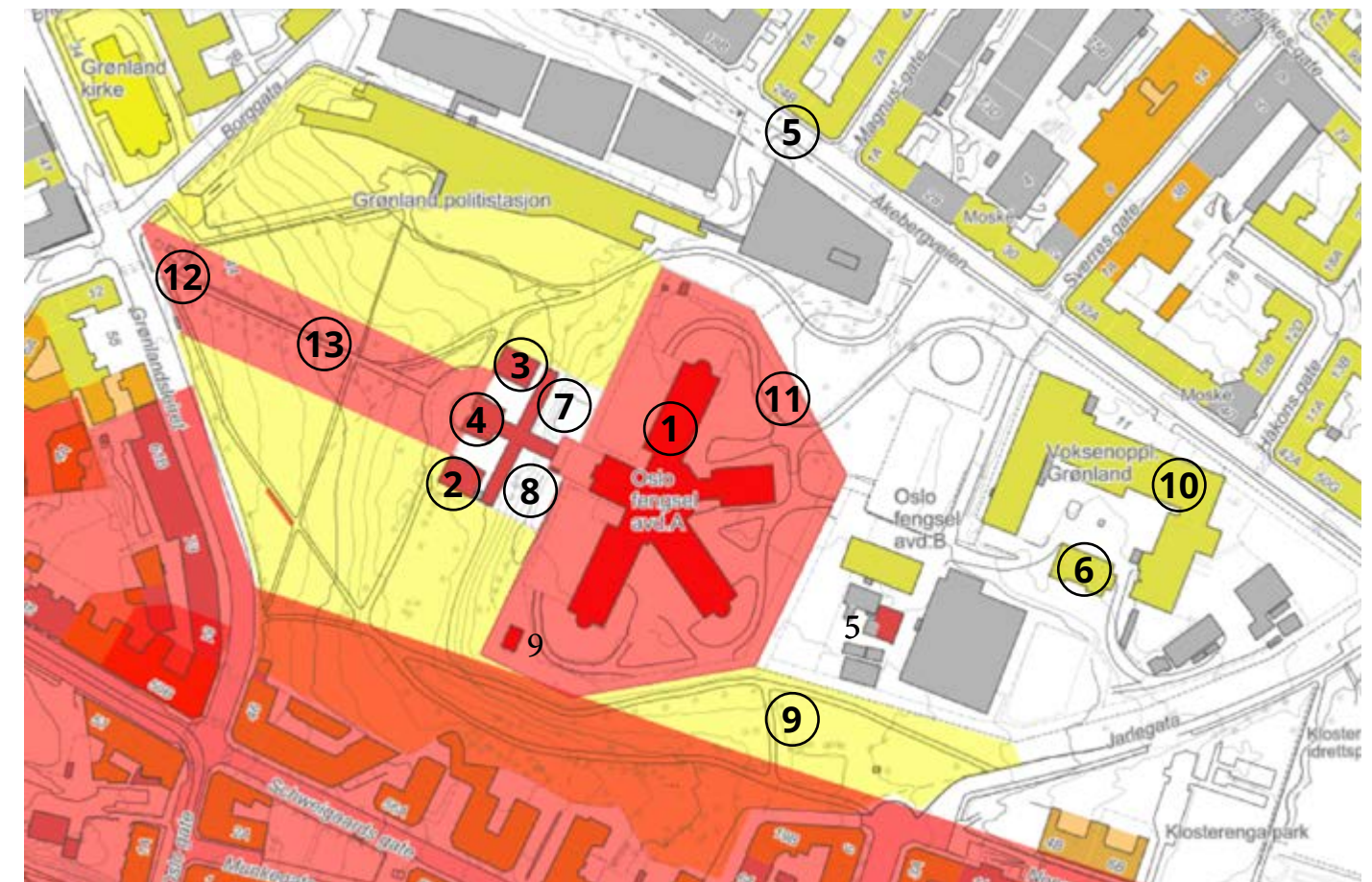


Elementnr: 2
Elementnavn: Portstolper
Beskrivelse: To portstolper
av stein i alléen opp mot
opprinnelig hovedinngang
til Botsfengselet.

12



Faksimile: Regjeringens oversikt over fredningen



Illustrasjon: Kart fra Oslo Kommune, fredning og gul liste

Historisk tilbakeblikk

Krysset Åkebergveien, Enerhaugkleiva og Grønlandsleiret sammen med kirken og skolen, torget på Enerhaugen, Enerhaugen bad og Botsparken var opprinnelig sentrum på Grønland på slutten av attenhundre og inn i nittenhundretallet.

I dag er det foruten foruten Grønland kirke og den gamle brannstasjonen få spor etter det historiske sentrumet. Badet er revet. Skolen er bevart og huser i dag forskningsinstitusjonen Fafo. Politihuset og fengselet utgjør en fysisk barriere mellom Tøyen og Åkebergveien på den ene siden, og Grønland, Gamlebyen, Botsparken og Klosterenga på andre siden.

1887



1901



1938



1971



2019



Underlag fra Finn.no, historiske kart
Illustrasjoner TBBL

Dagens sentrumsstruktur, møteplasser og hovedforbindelser

Dagens sentrumsstruktur er i stor grad formet av T-banen og danner sammen med utviklingen i Bispevika, Landbrukskvartalet og Kværnerbyen, og de historiske små sentrene i sør og øst, en ring rundt området.

Hovedgatene former også en ring rundt området, med hovedtyngden på Ring 2 og Riksvei 4 i øst og vest.

Innenfor prosjektområdet er det fantastiske rekreasjons- og grøntkvaliteter, men relativt få urbane møteplasser.

I området rundt er det flere torg og møteplasser som prosjektområdet har forbindelser til, men flere har lav kvalitet og bør forsterkes med sentrumfunksjoner og urbane møteplasser med bedre oppholdskvalitet.

Tegnforklaring

-  Svake gangforbindelser
-  Barrierer
-  Brudt gatestruktur
-  Brudt grøntstruktur
-  Eksisterende torg
-  Sentrumsfunksjoner
-  Busslinje
-  Trikkelinje
-  Sykkelfelt
-  Sykkel i blandet trafikk
-  Sykkelforbindelse i park
-  Holdeplass
-  Nye Åkebergveien
-  Aktive fasader
-  5 minutter gangavstand



Mobilitet

Kollektivtransport

Området som helhet har god kollektivdekning, men prosjektområdet mangler en direkte tilknyttet holdeplass eller T-banestasjon.

Nærmeste bussholdeplass i vest er Politihuset med 7,5 minutters avganger og i øst går 20 bussen med samme frekvens fra Kjølberggata.

Ved å fjerne barrierene mot sør kan prosjektområdet kobles til holdeplassen i sør på Harald Hårdrådes plass som har avganger hvert andre minutt.

Sykkel

Området har et godt utbygd sykkelnett og Åkebergveien utgjør en av hovedstammene i sykkelnettet inn til sentrum.

I tillegg er det godt tilrettelagt for sykling i blandet trafikk i flere av nabolagsgatene med lite biltrafikk.

Det er viktig at tilrettelegging for sykkel ikke går på bekostning av de gående eller forringer oppholdskvaliteter.

Gange

Strukturen på området er i dag godt tilrettelagt for gående og det meste ligger innenfor 5 minutter gange fra Åkebergveien.

T-bane stasjonene ligger akkurat utenfor 5 minutter radiusen og har til dels begrenset kvalitet på deler av gangfordindelsene.

Med den litt svake kollektivdekningen vil gang- og sykkelforbindelsene bli enda viktigere, i tillegg til koblingene mot områdets grønne kvaliteter.



Tegnforklaring

- Svake gangforbindelser
- Barrierer
- Brudt gatestruktur
- Brudt grøntstruktur
- Eksisterende torg
- Sentrumsfunksjoner
- Busslinje
- Trikkelinje
- Sykkelfelt
- Sykkel i blandet trafikk
- Sykkelforbindelse i park
- Holdeplass
- Nye Åkebergveien
- Aktive fasader
- 5 minutter gangavstand



Illustrasjoner: TBBL

Pilotforslag

Tøyen boligbyggelag foreslår å bruke fengselstomta til å utvikle et nytt nabolag, med rimelige boliger i kombinasjon med kulturhus og park, som knytter sammen de omkringliggende delbydelene.

Botsen omgjøres til kulturhus i henhold til planene for Slipp Botsen Fri. Bayern transformeres til boliger med åpne førsteetasjer. Eksisterende bygningsmasse bevares i størst mulig grad. Det legges til rette for utvikling av arbeidsplasser tilknyttet kultur i Botsen og sosialt entreprenørskap i de åpne førsteetasjene i Bayer'n.

Området åpnes opp. Den nye fengselsmuren rundt Bayer'n åpnes opp. Det bør vurderes i dialog med riks- og byantikvar om det kan være mulig å finne løsninger som gjør at den gamle fengselsmuren kan passeres. For eksempel ved amfi / trapp. På samme måte bør det i forbindelse med rehabiliteringen av politistasjonen vurderes om det er mulig å åpne passasjer gjennom denne.

Et transformasjonsområde på denne størrelsen midt i byen mellom levende nabolag, gir en unik mulighet for å involvere eksisterende og engasjerte beboere i nærliggende nabolag i utviklingen av området.

Pilotforslaget har to hovedelementer. Det ene er å pilotere bystyrets ønske om å gi bydelene en rolle som vertskap for medvirkning i planprosesser. Bydelen har på denne måten mulighet til å ta en ledende og fasiliterende rolle i planleggingen av området og sikre at utviklingen møter bydelens behov.

En slik prosess kan styrkes gjennom midlertidig bruk av deler av arealene, som gir nærmiljøet mulighet til å bli kjent med området på en ny måte.

Det andre er å se på hvordan det kan være mulig å bruke regulering av tomten til å påvirke markedstaksten. For så å bruke dette som grunnlag for et direkte salg av tomten fra Staten ved Statsbygg til Oslo kommune.

En slik tilnærming, basert på samskapende prinsipper og demokratisk deltakelse, vil være en helt ny type områdeutvikling i norsk sammenheng.

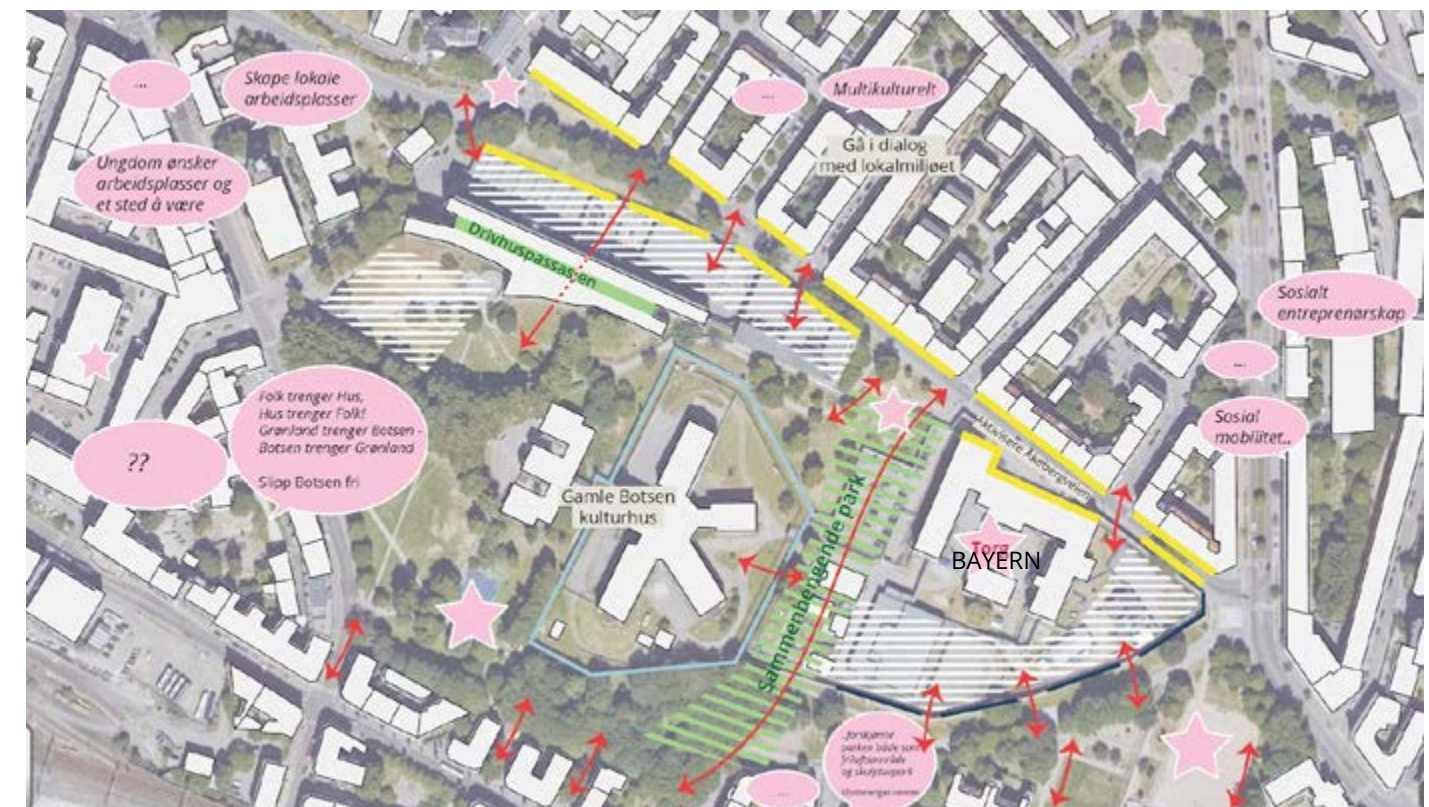
Tegnforklaring

	Rødlistet areal/ bygg
	Gulstet areal/ bygg
	Møteplasser
	Gammel fengselmur
	Ny fengselmur
	Byggeområder

Dagens situasjon



Ny plan



Illustrasjoner: TBBL

Knytte sammen nabolagene

Utfordringer

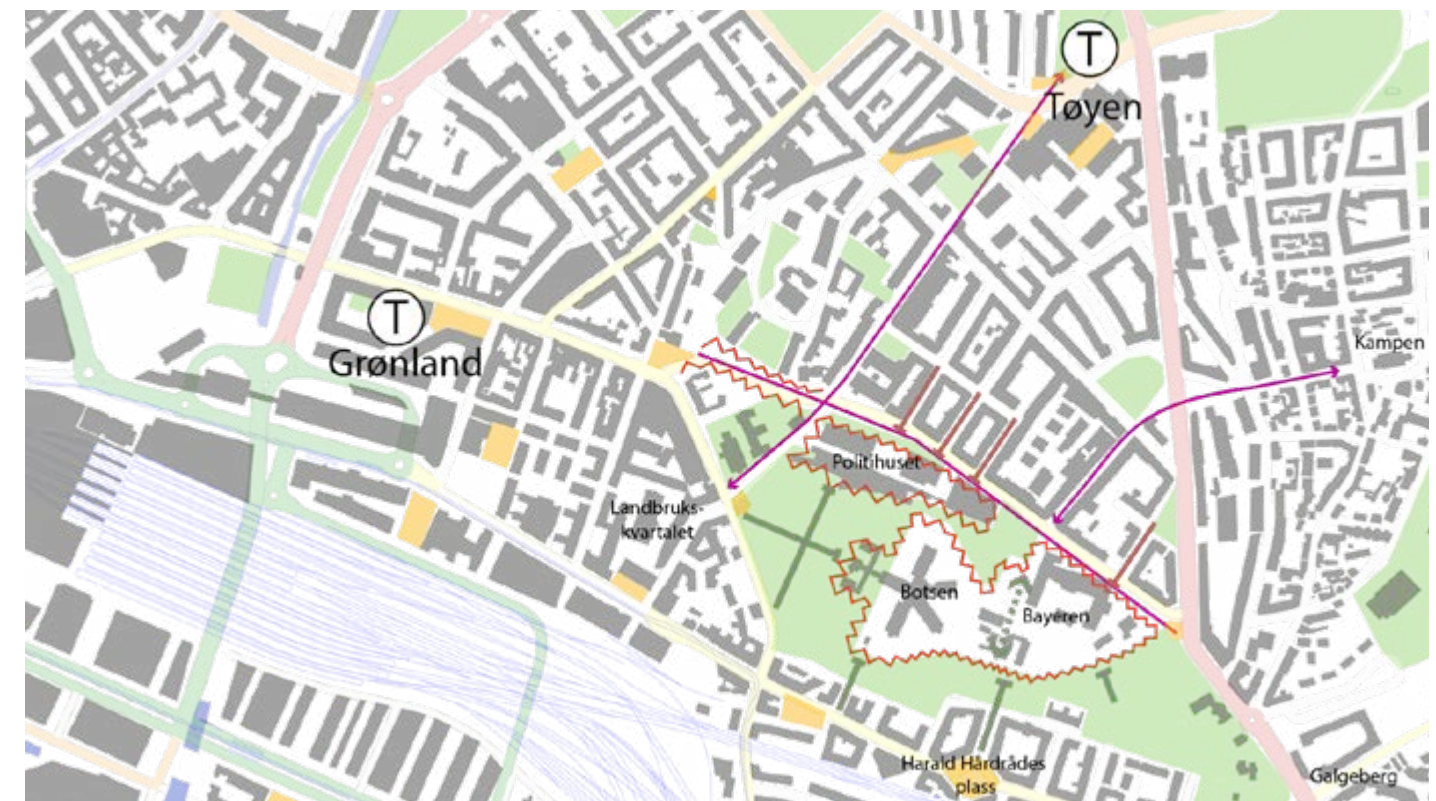
- Store barrierer
- Lite oppholdskvaliteter i Åkebergveien og fokus på gjennomgangstrafikk
- Brutt by- og gatestruktur
- Brutt grøntstruktur
- Svake gangforbindelser
- Udefinerte byrom
- Svak kobling til områdets historiske kvaliteter

Muligheter

- Bryte ned barrierene
- Gjenopprette Åkebergveien som den historiske urbane aksen inn til Grønland
- Sy sammen by- og gatestrukturen
- Styrke eksisterende grøntstruktur og gjenforene Åkebergveien med parken
- Forbedre eksisterende gang- og sykkelforbindelser, og gjenåpne brutte forbindelser
- Definere byrom og møteplasser i krysningpunktene
- Synliggjøre og forsterke historiske kvaliteter som fortsatt er tilstede

Tegnforklaring

- Svake gangforbindelser
- Barrierer
- Brutt gatestruktur
- Brutt grøntstruktur
- Eksisterende torg
- Sentrumsfunksjoner
- Busslinje
- Trikkelinje
- Sykkelfelt
- Sykkel i blandet trafikk
- Sykkelforbindelse i park
- Holdeplass
- Nye Åkebergveien
- Aktive fasader
- 5 minutter gangavstand



Illustrasjoner: TBBL

Demokratisk byutvikling

I Norge og Oslo fremmes de aller fleste planforslagene fra private aktører. Dersom utviklingen av Oslo fengsel følger det tradisjonelle mønsteret vil prosessen være omtrent som følger:

1. Ny plassering av fengselet med en tidsplan for flyttingen vedtas.
2. Statsbygg selger området til høystbydende eiendomsaktør.
3. Eiendomsaktøren går i gang med omregulering av området.
4. Siden aktøren har gitt et høyt bud er den avhengig av en høy utnyttelse og vil legge press både på vernede bygninger og byggehøyder.
5. Basert på reguleringen selger aktøren boliger på prospekt. Enten selv, eller ved å selge hele eller deler av eiendommen til en utbygger. Da dette er et særdeles attraktivt sentrumsnært område vil boligprisene bli svært høye.

Tøyen boligbyggelag foreslår en alternativ tilnærming der bydelen tar en proaktiv rolle på et tidlig stadie i planleggingen.

Basert på bystyrets ønske om å gi bydelene en rolle som vertskap for medvirkning i planprosesser er det mulig å se for seg en alternativ prosess for utviklingen av tomten som Oslo fengsel disponerer i dag.

1) Bydelen initierer, og er vertskap for medvirkning for en områderegulering med fokus på park, kultur og det lokale boligbehovet. 2) Etter at det er vedtatt ny plassering av fengselet med en tidsplan for flyttingen, kjøper Oslo kommune eiendommen gjennom et direkte salg fra Statsbygg. Som et direkte salg selges eiendommen til markedstakst. Markedstaksten tar hensyn til regulert krav om bevaring og en politisk målsetting om å møte det lokale boligbehovet. 3) Oslo kommune inngår utbyggingsavtaler som forplikter utbyggerne til å tilby en stor andel rimelige boliger.

Normalt er direkte salg noe som skjer mellom statens egne aktører. Men det er også mulig for staten å selge eiendom som et direkte salg til en kommune som ved salget av veterinærhøgskolen på Adamstuen til Oslo kommune.

Avhendingsinstruksen legger til grunn at det skal betales en markedspris basert på verditakst. Verditaksten vil påvirkes av regulert utnyttelse og bevaringsformål. Det vil si at det ikke er et insentiv for å presse på for en høyest mulig utnyttelse da en lavere regulert utnyttelse vil gi en lavere takst. På samme måte vil bygninger regulert til bevaring bidra til en lavere verditakst.

Dersom markedstaksten baserer seg på at boligene skal selges til ordinær markedspris vil det påvirke tomteprisen på en måte som vil gjøre det vanskelig å realisere rimelige / tredje sektor-boliger. Det bør derfor undersøkes hvordan en politisk intensjon om rimelige boliger kan påvirke markedstaksten.

To mulige tilnærminger:

1. Fengselstomta som forsøksområde for tredje boligsektor i kombinasjon med kultur og park

Forsøksområde er ikke et definert arealformål i Plan og bygningsloven. I Norge har vi likevel erfaringer med dette. Både Svartlamon i Trondheim og Hauskvartalet i Oslo er regulert som henholdsvis byøkologisk forsøksområde og spesialområde-byøkologisk kulturkvarter. På bakgrunn av dette bør det undersøkes om det er mulig å regulere fengselstomta som et forsøks- eller spesialområde for tredje boligsektor i kombinasjon med kultur og park. Et slikt forsøksområde bør ha en lavere verditakst enn ett område satt av til ordinær boligbygging.

2. Søke om å være forsøkskommune for å prøve ut rimelige boliger som

reguleringsformål, i henhold til Lov om forsøk i offentlig forvaltning Plan og bygningslovens § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan setter begrensninger på hvilke forhold det kan gis bestemmelser om som arealformål. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 - 2024) sier at det skal utredes å la kommunene regulere disposisjonsform og stille krav om at en andel av nye boliger skal tilbys gjennom alternative etableringsmodeller⁸.

Det er innenfor EU en etablert praksis med rimelige boliger som reguleringsformål. I Danmark har det siden 2015 vært mulig for kommunene å stille krav om at inntil tjuefem prsoent av boligmassen i et område skal være almenne boliger. Og Wien introduserte i 2019 subsidierte boliger som reguleringsformål, med krav om at all utvikling av bolig innenfor areal avsatt til dette reguleringsformålet må inneholde minst 2/3 rimelige boliger.

Fengselstomta er en mulighet til å prøve ut begge disse tilnærmingene og få erfaring med hvordan en slik regulering kan påvirke markedstakst på en måte som gjør det mulig å realisere rimelige boliger med attraktiv beliggenhet.

Et blandet og variert bomiljø

Bydel Gamle Oslo, og særlig delbydelene Tøyen og Grønland, har store utfordringer når det kommer til trangboddhet, ufrivillig utflytting av barnefamilier og barn som lever under fattigdomsgrensen.

For at boligene på Bayern både skal møte det eksisterende boligbehovet, og skape et godt og blandet bomiljø, er det viktig at det utvikles boliger som møter mange og ulike behov. Prosjektet bør legge til rette for en god miks av boliger for personer med vanlig inntekt og vanskeligstilte på boligmarkedet. I en slik miks kan det være

innslag både av “high end” boliger med et høyt prisnivå, og boliger for vanskeligstilte og andre særskilte målgrupper som f.eks. tilbakeføringsboliger for personer som skal ut i samfunnet etter soning. Det siste som en måte å gi noe tilbake til kriminalomsorgen på etter at fengselet er flyttet.

Inkluderende utvikling - arbeid- og praksisplasser

I tillegg til en samskapende planlegging og utvikling kan nabolag og nærmiljø også involveres i gjennomføring og utbygging. I Vivalla i Sverige utførte Skanska sammen med det kommunale boligselskapet Örebrostader en rehabilitering av tre kvartal der de ønsket at jobbmulighetene som kommer med store utviklingsoppdrag skulle komme lokalbefolkningen til gode. Prosjektet var svært vellykket og førte også til en økt stolthet over nærmiljøet blant alle som deltok. Bydel Gamle Oslo har høy arbeidsledighet og Oslo kommune har også et stort behov for lærlingeplasser. Oslo fengsel kan på sikt også bygge lokal identitet ved å tilby tilgang på arbeid- og praksisplasser.

⁸ <https://www.aftenposten.no/oslo/i/OQ4qyq/regjeringen-snur-dropper-groenland-og-legger-bredtvet-paa-is-vil-hell>

Medvirkning og involvering

Oslo Fengsel og Politihuset ligger sentralt i Oslo, omkranset av levende og tette nærmiljø. Lokaliseringen i seg selv gjør at prosjektet vil vekke stor interesse; politisk, faglig og fra beboere i omkringliggende delbydeler. Dette gir en unik mulighet til å involvere et bredt spekter av aktører i samskapende planlegging og utvikling. Det bør derfor settes krav om høy grad av involvering av omkringliggende nabolag, fremtidige beboere og andre interessenter

I tillegg til borettslag, lokale idrettslag, skoler, barnehager er det følgende en liten, og langt fra uttømmende, liste, over aktører i nærmiljøet som allerede er engasjert i det umiddelbare nabolaget og kjenner de lokale behovene og mulighetene svært godt.



Foto:
Botsen.no

Slipp Botsen Fri

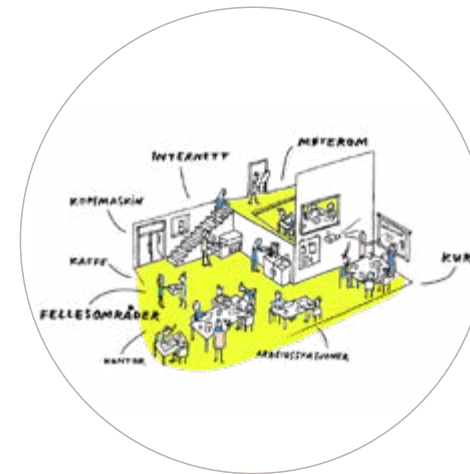
Slipp Botsen Fri er et kulturelt nettverk og grasrotinitiativ av folk og organisasjoner som bryr seg om Grønland og som vil lage Kulturhus i det nedlagte fengselet. Initiativet er sterkt forankret i nærmiljø og kultursektoren og har støtte på flere politiske nivå.



Illustrasjon:
Klosterenga park

Klosterengas venner

Oslo kommune er i gang med å ferdigstille skulpturparken utformet av kunstner Bård Breivik med planlagt byggestart høsten 2020 og ferdigstilling 2021/2022. Klosterengas venner er en gruppe som skal arbeide for å videreutvikle og forskjønne Klosterenga som friluftsområde og skulpturpark. De sier at inngrep i parken og dens omgivelser skal bekjempes. Gruppen har jobbet aktivt for å få NRK til fengselstomten og har bred lokal forankring og tilslutning.



Illustrasjon:
Tøyen Unlimited

Tøyen Unlimited

Tøyen Unlimited er en nabolagsinkubator som støtter lokale ildsjeler med innovative ideer i å løse lokale sosiale utfordringer gjennom etablering og videre drift av inntektsgenererende bedrifter med ideell form og sosiale formål. TU er altså en satsing på stedsbasert sosialt entreprenørskap. Tøyen Unlimiteds utgangspunkt er at løsninger på utfordringene i et nabolag nettopp finnes blant innbyggere i det aktuelle nærmiljøet. Inkubatoren ble initiert som en del av områdeløft Tøyen og har siden blitt en uavhengig organisasjon med tilholdssted i Aktivitetshuset K1 på Tøyen.



Foto: Arnes reiseblogg

Gamlebyen Sport og Fritid

Gamlebyen Sport og Fritid er en nabolagsklubb i Gamlebyen som har utgangspunkt i pønk og Do It Yourself (DIY)-kultur i Gamlebyen. De arrangerer markeder, konserter og festivaler og har tatt i bruk ledige arealer og utviklet et nærmiljøhus, et skateanlegg og lekeplassen byen i skyen på eget initiativ.



Foto: Bjørvikaforeningen

Bjørvikaforeningen

Bjørvikaforeningen er satt sammen av flere aktører som vil jobbe for at Bjørvika blir en moderne og raus del av Oslo. Selv om Bjørvika ikke er i umiddelbar tilknytning til prosjektområdet er det relevant med tanke på å styrke forbindelsen til Oslo sentrum og knytte sammen indre by som et levende urbant område med gateliv fra sentrum via Bjørvika og Grønland til Nye Gamle Oslo.



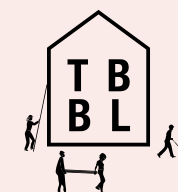
Illustrasjon:
Gamlebyen
Beboerforening

Gamlebyen beboerforening

Gamlebyen beboerforening er en frivillig forening som arbeider for å verne og fremme beboernes interesse i området.

GRØNLIKAIA

235/122, 235/123, 235/136, 235/138, 235/140, 235/47,
250/12 (gårds-/bruksnr)



Visjon

Visjonen for Grønlikaia som presenteres i denne tematiske mulighetsstudien er et godt og blandet bomiljø, med en balansert andel kommunale og et vesentlig innslag av rimelige boliger, som møter både byens og bydelens boligbehov.

Visjonen tar utgangspunkt i det ambisjonsnivået for sosial bærekraft som kommer til uttrykk ved at området skal utvikles i henhold til smultringøkonomi⁹ (Doughnut economics¹⁰) og i partnerskap med Futurebuilt 2.0¹¹ og Grønn byggallianse etter standarden Breeam communities.¹²

Alle disse krever på ulike måter at utviklingen skal tilby boliger for beboere med ulike økonomiske forutsetninger.

Det antas at det vil være ekstraordinære utviklingskostnader med å bygge boliger på vann, havnepromenade, gode byrom og etablering av friområde. Det vil derfor være mere krevende å få til rimelige boliger her, enn i et utviklingsprosjekt med mindre infrastrukturkostnader.

Samtidig så har Grønlikaia en attraktiv beliggenhet, som gjør at man vil kunne få gode priser på boliger i det ordinære boligmarkedet.

Visjonen er basert på Plan- og bygningsetaten sine anbefalinger og beskrivelse av kommunens mål som presentert i Plan og bygningsetaten sitt **Grønlikaia, Område- og prosessavklaring til oppstartsmøte**.¹³

Vi foreslår å finansiere løsningen gjennom økonomisk utjevning ved salg av boliger i det ordinære boligmarkedet, strategisk bruk av Oslo kommunes allerede vedtatte investeringer i Økonomiplan 2022 - 2025,¹⁴ investeringer fra det nyetablerte Oslohjem, statlige bidrag i form av gunstig finansiering ved Husbanken, og noe økt arealutnyttelse i kombinasjon med et balansert avkastningskrav.

”

Vi anbefaler at Grønlikaia blir brukt som et foregangsprosjekt for å utforske regulerings- og salgsprosess for et kommunalt eid foretak. I plan- og bygningsloven har man lite mulighet til å sikre hverken krav til prosess, prisnivå eller eiermodeller. Finnes det andre modeller for regulering og salg av eiendom som kan sikre en større diversitet, også for hvem som får tilgang på boligene til slutt?

...

Kommunens mål er å innpasse eventuelle kommunale behov i ordinært bomiljø fremfor å bygge store komplekser for en målgruppe. Dette gjelder både for kommunale boliger og for eventuelle omsorgsboliger eller samlokaliserte boliger.

”

Oslo kommune Plan og bygningsetaten¹³



Grønlikaia, 2018. Foto: Oslo Havn

⁹ <https://haveiendom.no/baerekraftig-byutvikling-pa-gronlikaia-med-smultringokonomi/>

¹⁰ <https://doughnuteconomics.org/>

¹¹ <https://www.futurebuilt.no/>

¹² <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-communities/>

¹³ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021078165&fileid=9663891>

¹⁴ <https://oslokommune.framsikt.net/2022/oslo/bm-2022-sak12022/#/generic/summary/introduction/da47bd19-df8d-465b-8f05-113432df62bb-cn>

Oversikt

235/122, 235/123, 235/136, 235/138, 235/140, 235/47, 250/12
(gårds-/bruksnr)

Bydel: Gamle Oslo - 0652 Oslo

Planområdet består av flere eiendommer eid av Oslo Havn / Hav Eiendom, Oslo kommune og Statens Vegvesen.

Grønlikaia er den siste delen av Fjordbyen som skal utvikles på østsiden av Oslo. Området eies og utviklingen planlegges av Hav Eiendom AS. Selskapet ble stiftet i 2003 for å utvikle verdien av Oslo Havns eiendommer i Bjørvika.

Hav Eiendoms samfunnsoppdrag er å skape en bærekraftig fjordby og verdier for byen, havnen og samfunnet. Som eiendomsutvikler driver Hav Eiendom med nærings- og kulturbygg, og deltar som minoritetseier i utbygging av boliger. **For å fylle samfunnsoppdraget sitt er Hav Eiendom avhengig av en viss avkastning på eiendommene sine.**

Hav eiendom er eid i sin helhet av Oslo Havn KF. Oslo Havn KF er et kommunalt foretak i Oslo kommune.

Grønn byggallianse og Futurebuilt er samarbeidspartnere for prosjektet og Rodeo er planarkitekt.



Eiendomsstruktur og planområde for reguleringssak 202009402

Pågående planprosess

Det er igangsatt en detaljregulering av planområdet. Arbeidet er per januar 2022 i prosess med utarbeidelse av planinitiativ som er det materialet som sendes inn til kommunen før selve reguleringsarbeidet starter opp. Forslagsstiller er Hav Eiendom AS med Rodeo Arkitekter som fagkyndig reguleringsarkitekt.

Planinitiativet omfatter forslag til endringer av gjeldende reguleringer, Bjørvikaplanen S-4099 og Sydhavnplanen S-4463.

Et av hovedgrepene i planen er å flytte Havnepromenaden helt ut i vannkanten.

Fra Område og prosessavklaring:
Hav Eiendom ønsker å detaljregulere det siste store området i Bjørvika. Det foreslås å flytte regulert Havnepromenade fra dagens kaikant utover i fjorden og utvide bredden av Lohavn, legge til rette for bolig- og næringsutbygging, med konsentrasjon av næringsformål i

nord markert med et høyhus. I tillegg til Havnepromenaden omfatter planinitiativet to viktige byrom, Grønlikilen midt i planområdet og friområdet i buffersonen i sør.

Planinitiativet legger opp til en utnyttelse på ca. 208 000 m², som er i tråd med gjeldende regulering.

Fordeling av m2:

Bolig:	120 000 m ² , 1500-2000 boliger
Næring:	75 000 m ² (offentlig/privat tjenesteyting, forretning, bevertning, kontor, hotell)
Arbeidsplasser:	3-4000
Barnehage:	1500 m ²
Idrettsanlegg:	ca. 8000 m ²



Et av hovedgrepene i planen er å flytte Havnepromenaden helt ut i vannkanten.
Illustrasjon: Rodeo Arkitekter og Hav eiendom.

Skisseforslaget av Rodeo arkitekter

Hav Eiendom presenterer de 5 viktigste grepene i planinitiativet;

1. *Havnepromenaden flyttes fra dagens kaikant helt ut mot fjorden. Dette nullstiller eksisterende plans privatisering av store deler av sjøkanten, og gir fjorden tilbake til byens befolkning i tråd med Havnepromenaden i øvrige deler av Fjordbyen. Den eksisterende kaikanten bevares og den i dag regulerte traséen for promenade opprettholdes som en sekundær passasje gjennom området fra nord til sør.*
2. *Bebyggelsen i sjø nord for den ovale rundkjøringen trekkes noe inn ved Lohavn for å få et romsligere havnebasseng mot Sørenga. Samtidig skyves bebyggelsen sør for den ovale rundkjøringen (Munkehagen) noe lenger ut i fjorden for å få et romsligere boligområde med flotte muligheter for variasjon i boligmiljøer, nabolag og typologi. I sum vurderes justeringene å gi noen store og viktige kvaliteter til planen, spesielt i form av de unike bokvalitetene som oppstår i Munkehagen når dette feltet blir større, i tillegg til at Lohavn «åpnes» for et bredere utsyn mot fjordlandskapet.*
3. *Næringsbebyggelse konsentreres i nord der luftkvaliteten er dårligst. I Bjørvikaplanen var disse lagt både i den nordre og den søndre enden av planområdet. En konsentrasjon av næring i nord gir også kortere avstand til de store kollektivmulighetene ved/ rundt Oslo S knutepunktet.*
4. *Grønlikaiområdet gis større variasjon og oppdeles i fem delområder med særegen stedsidentitet og mulighet for varierte byrom og boligområder.*
5. *Høydeforløpet på bebyggelsen i østvest-retning flates ut mens høydeforløpet på bebyggelsen i nordsør-retning speilvendes. Bjørvikaplanens forutsetning om kommende bebyggelse i Ekebergskrånningen bak den nordre delen av Grønlikaia er for lengst forlatt, og en moderat avtrapping mot sør vil henge bedre sammen med at boligkonsentrasjonen skyves sørover.*

Rodeo Arkitekter har gått utover det som anses som vanlig i medvirkningsarbeidet for Grønlikaia. De har bla. utarbeidet en egen nettside www.gronlikaia.no, gjennomført byvandring og invitert til ekspertseminar med representanter fra offentlige, frivillige, kommersielle og ideelle organisasjoner innen oppvekst, kultur og idrett. Som et

resultat av prosessen har en egen ekstern evalueringsgruppe behandlet alle innspillene. Ut i fra dette har Rodeo Arkitekter utarbeidet ti anbefalinger for det de kaller østkantens fjordby. Rodeo Arkitekter forklarer denne prosessen med at de ikke ønsker at den store forslagsbunken som man sitter igjen med etter mye medvirkning ikke skal (ha):

..endte opp som en utmattende idémyldring, men pekt ut noen fokuserte, tematiske retninger som det anbefales å tufte byutviklingen på Grønlikaia på.

Videre planlegges det Fase 3 midlertidig testing på stedet og senere Fase 4 medvirkning til nabolag, bolig og bokvalitet.



Illustrasjon over: Faksimile av forside av rapport fra medvirkningsprosess for Grønlikaia av Rodeo Arkitekter og Hav Eiendom.
Illustrasjon under: Rodeo Arkitekter og Hav Eiendom



Bakgrunn

HAV eiendom kommuniserer at Grønlikaia vil bli et dyrt nabolag der tilgang til boligene til en stor grad vil styres av boligmarkedet. Samtidig er det et stort behov for rimelige boliger for byen generelt, og i Bydel Gamle Oslo spesielt.

Plan og bygningsetaten har levert en område- og prosessavklaring til oppstartsmøte for Grønlikaia der de anbefaler en en tilnærming som gir større diversitet i hvem som får tilgang til boligene. Partnerskapet med Futurebuilt og ønsket om å ta i bruk Breeam community stiller også krav som går utover rene markedsmekanismer for tilgang til bolig.

Det lokale boligbehovet

Oslo har velkjente utfordringer på boligmarkedet. Eiendom Norge sin sykepleierindeks viser at i andre halvdel av 2021 kunne en fast ansatt sykepleier i full jobb kun kjøpe 1.7 prosent av boligene på markedet.¹⁵ For å møte boligbehovet har Oslo kommune lansert en satsning på tredje boligsektor og etablert selskapet Oslobolig.

Utfordringene på boligmarkedet er forsterket i Bydel Gamle Oslo (BGO). Bydelen selv beskriver utfordringen på denne måten:

De siste års sterke vekst i boligprisene er særlig utfordrende for befolkningen i BGO som omfatter mange unge, mange aleneboende, par i etablererfasen, mange med kort botid i Norge, mange med svak tilknytning til arbeidslivet, mange fattige barnehusholdninger og mange med sammensatt problematikk. Høye bolig- og leiepriser gjør at mange blir prisgitt et dyrt, småskala utleiemarked med få profesjonelle aktører.

Bydelen er for mange et transittsted hvor veien videre peker ut av bydelen. Boligmarkedet sorterer kraftig, utsatte grupper som nyankomne flyktninger, personer med lav utdanning og svak tilknytning til arbeidsmarkedet samt fattige barnefamilier sorteres til de eldste, sentrale delbydelene – til kommunale boliger og til små, trangbodde

*private utleieboliger, mens mange med større ressurser søker til mer attraktive etablerte bomiljøer i bydelen, til de nybygde delbydelene Ensjø, Kværnerbyen og Bispevika eller ut av bydelen.*¹⁶

Bydelen har hentet inn tall fra SSB som viser at 1738 husstander i BGO var vanskeligstilt i 2018 basert på en kombinasjon av lav inntekt, trangboddhet og høy gjeldsbelastning. 3 100 husstander fikk statlig bostøtte i 2019, tilsvarende om lag ti prosent av bydelens husstander. Bygjennomsnittet var seks og en halv prosent.

De aller mest vanskeligstilte på boligmarkedet har krav på kommunal bolig. I Oslo er litt over tre prosent av boligene kommunale, mens det i Bydel Gamle Oslo er nesten seks prosent.

De kommunale boligene i Bydel Gamle Oslo er konsentrert i enkelte områder. På Nedre Tøyen er andelen kommunale boliger nærmere sytten prosent.¹⁷ På bakgrunn av dette sier bydelen i BU-sak 58/20:¹⁸

Det er behov for å redusere antall kommunale boliger i bydelens sentrale deler og øke antallet kommunale boliger på Ensjø, Etterstad, Kværnerbyen og i Bjørvika.

Plan- og Bygningsetaten

I Plan- og bygningsetaten (PBE) sin Grønlikaia Område- og prosessavklaring til oppstartsmøte, anbefaler de ikke bare å undersøke alternative boformer men også boligmodeller.¹⁹

Særlig relevant for denne mulighetsstudien er kapittel 4.1.7: *Vi anmoder om å se på tiltak for å øke sosial bærekraft på Grønlikaia i det videre arbeidet.*

Under overskriften: *Variasjon og mangfold i boligene* sier de:

En variasjon i boligløsninger kan legge til rette for en mangfoldig beboergruppe. Vi ser at en leilighetsnorm som bestemmer boligstørrelser

som virkemiddel alene, kommer til kort i å gi diversitet dersom den ikke er fulgt opp av andre former for variasjon. Dette kan være variasjon i prisnivå, variasjon i boform, eieform og variasjon i prosesser for salg og høyere grad av medvirkning. Vi ønsker at Grønli, som siste store etappe i utbyggingen av Bjørvika skal utforske hvordan man tilrettelegger for en mer heterogen beboergruppe med å bruke flere virkemidler enn tidligere i Bjørvikautbyggingen.

Vi anbefaler at Grønlikaia blir brukt som et foregangsprosjekt for å utforske regulerings- og salgsprosess for et kommunalt eid foretak. I plan- og bygningsloven har man lite mulighet til å sikre hverken krav til prosess, prisnivå eller eiermodeller. Finnes det andre modeller for regulering og salg av eiendom som kan sikre en større diversitet, også for hvem som får tilgang på boligene til slutt? Vi tenker det må være tildelingskriterier.

Som bakgrunn peker de på kommuneplanens målsetting om at man gjennom målrettet boligbygging skal (..) *sikre stabile bomiljøer, variert befolkningssammensetning og sosial utjevning mellom ulike områder.*²⁰

PBE går deretter videre til å diskutere tredje boligsektor og Grønlikaia som en mulighet til oppskalering av piloter for tredje boligsektor. De nevner etablererboliger, kombinerte kommunale boligtilbud med en kombinasjon av utleie til vanskeligstilte, utleie til andre målgrupper og andre kommunale boligformål som omsorgsboliger og sykehjem med vanlige

boliger. PBE sier de ønsker dialog med HAV eiendom om hvilke tomter som kan passe til kommunale behov.

Vi ønsker en god dialog om hvilke tomter som eventuelt kan passe til kommunale behov, og om det er spesielle reguleringshensyn man må ta for å tilpasse boligene til formålet. Vi vet blant annet at Bydel Gamle Oslo ikke møter behovet til kommunale boliger hos sin befolkning.

Kommunens mål er å innpasse eventuelle kommunale behov i ordinært bomiljø fremfor å bygge store komplekser for en målgruppe. Dette gjelder både for kommunale boliger og for eventuelle omsorgsboliger eller samlokaliserte boliger.

¹⁵ <https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2021>

¹⁶ Boligsosiale utfordringer i Bydel Gamle Oslo – fokusområder for det videre utviklingsarbeidet

¹⁷ <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/eierform/>

¹⁸ <https://www.oslo.kommune.no/bydeler/bydel-gamle-oslo/politikk-og-politiske-moter/politiske-saker-i-bydel-gamle-oslo/politiske-saker-2020/2020-06-18/boligsosiale-utfordringer>

¹⁹ <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202009402>

²⁰ <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-samfunnsdel/>

Smultringøkonomi

Plan og bygningetaten gir, som beskrevet på forrige side, et tydelig uttrykk for Oslo kommunes forventninger, behov og ønsker for utviklingen av boliger på Grønlikaia.

Hav Eiendom ønsker å utvikle området i henhold til prinsipper hentet fra smultringøkonomi. Basert på dette har de utviklet det de kaller. for DEiG (Doughnut Economics In Grønlikaia). De beskriver tilnærmingen slik:

Tanken om at et bærekraftig samfunn må ivareta menneskers behov innenfor jordas tåleevne, er grunnleggende i Raworths metode. Kartlegging av i hvilken grad sosiale behov ivaretas, sett i sammenheng med byens klima- og naturmessige fotavtrykk, inngår som sentralt virkemiddel. Omfattende samarbeid og en helhetlig tilnærming, er avgjørende ifølge Raworth.

Nå ønsker vi å tilpasse denne metoden til vårt byutviklingsarbeid. I samarbeid med gode fagfolk og sentrale bransjeorganisasjoner som FutureBuilt og Grønn Byggallianse har vi sterk tro på at vi vil lykkes med en god, helhetlig, bærekraftig byutvikling, både på Grønlikaia, Filipstad og andre steder.²¹

Smultringmodellen er utviklet av økonomen Kate Raworth og er en økonomisk modell som har fått stor oppmerksomhet de siste årene.

Hovedprinsippet i modellen er at man ikke skal bruke ressurser på en måte som går ut over

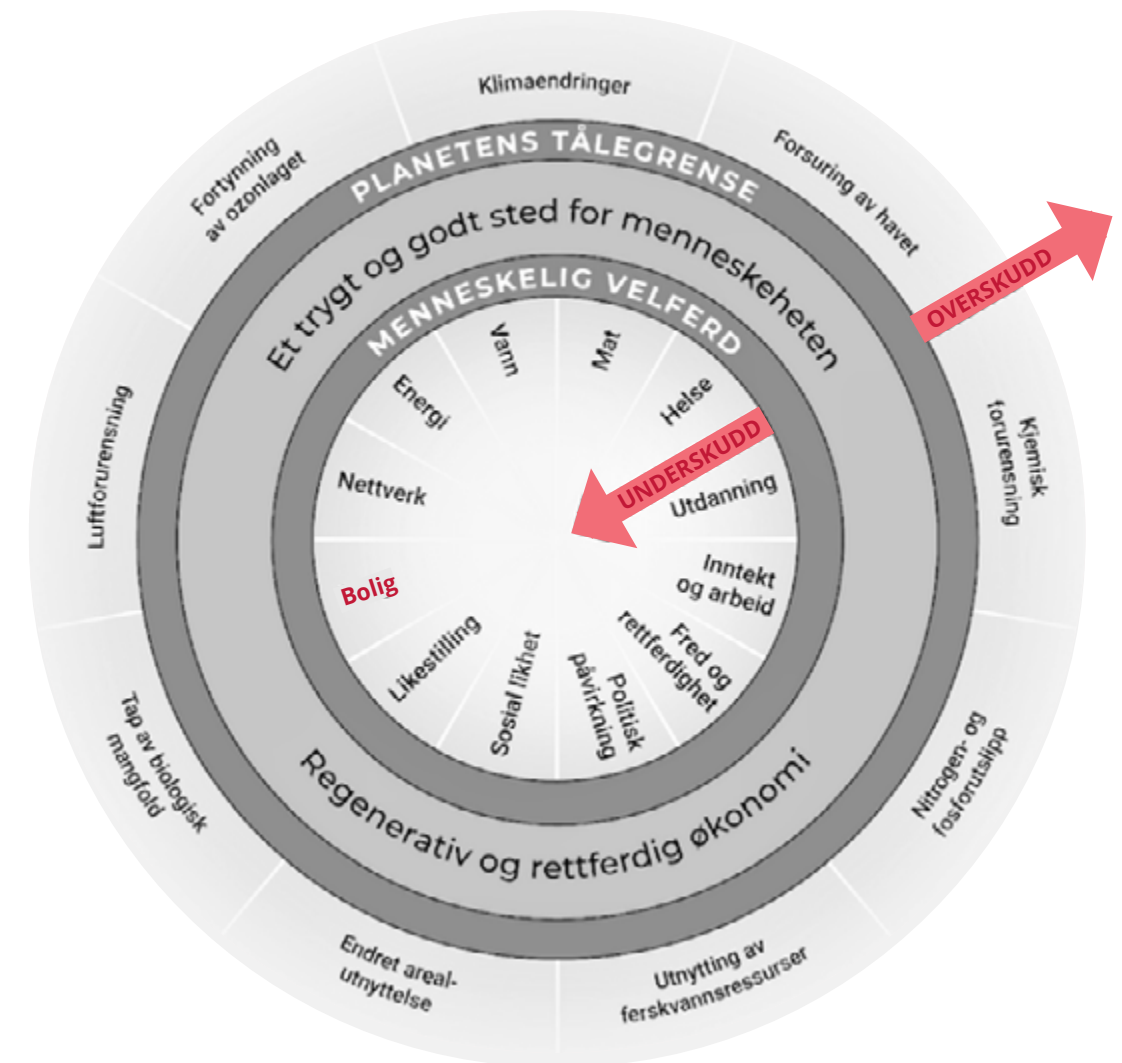
jordas tåleevne, samtidig som man må passe på at alle menneskers grunnleggende velferd blir ivaretatt.

Utgangspunktet er en illustrasjon formet som en bred sirkel, en smultring. Yttersiden representerer grensen for naturens tåleevne, mens hullet i midten representerer grensen for den sosiale bærekraften, som ingen mennesker skal falle utenfor. Selve sirkelen, smultringen, er det gode samfunnet som holder seg innenfor naturens tåleevne og hvor den menneskelige velferden, den sosiale bærekraften, er ivaretatt for alle.

Modellen setter opp ni parametre for planetens tåleevne på utsiden og tolv parametre for grunnleggende behov på innsiden av smultringen, hvorav ett av disse er bolig.

Smultringmodellen ser på bærekraft gjennom fire linser satt opp i et diagram med sosialt og økologisk langs den ene aksen, og lokalt og globalt langs den andre aksen. De fire linsene blir da, sosialt - lokalt, sosialt - globalt, økologisk - lokalt og økologisk - globalt.

Vi vil i denne mulighetsstudien fokusere på hvordan utviklingen kan møte sosiale behov for bolig sett gjennom en sosial - lokal linse.



21 <https://haveiendom.no/baerekraftig-byutvikling-pa-gronlikaia-med-smultringokonomi/>

Futurebuilt

Futurebuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for bærekraft i byggenæringen og eies av kommunene Oslo, Bærum, Asker, Drammen, Nordre Follo og Lillestrøm.

I 2021 startet de Futurebuilt 2.0 som skal ha større fokus på områdeutvikling, nabolag og sosial bærekraft.

Grønlikaia er per januar 2022 et kandidatprosjekt i Futurebuilt. Det vil si at prosjektet ikke er formelt vedtatt som forbildeprosjekt, men at det er utarbeidet en intensjonsavtale. Det overordnede kriteriet for et forbildeprosjekt i Futurebuilt er at det: *...skal være nyskapende, sosialt og økologisk bærekraftige, ha høy kvalitet og være godt egnet for visning og profilering.*

Futurebuilt har en rekke kriterier for sine prosjekt. Noen av disse er obligatoriske, mens andre er frivillige. I manualen for kriterier

for sosial bærekraft er det en overordnet målsetning for sosial bærekraft at det skal utvikles: *Varierte områder og bygg, som gir rom for mennesker i ulike livsfaser og økonomiske situasjoner.*

Dette er presisert under *Delkriterium 6: Mangfold i områder, bygg og boliger*, med kulepunktet:

- *Boligprosjekter skal ha varierte leilighetsstørrelser og finansieringsløsninger og/eller eierform som passer til ulike målgrupper, livsfaser og økonomiske forutsetninger.* ²³

For å kvalifisere som et forbildeprosjekt er det et obligatorisk krav at boligene skal ha varierte finansieringsløsninger og/eller eieformer som passer til ulike økonomiske forutsetninger.

Grønn byggallianse og BREEAM Communities

Grønn byggallianse er også samarbeidspartner for Hav eiendom sin utvikling av Grønlikaia. Grønn Byggallianse er en medlemsforening for virksomheter fra hele bygg- og eiendomssektoren som jobber for at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget i sektoren. Grønn byggalliansen forvalter bruk av sertifiseringen Breeam i Norge.

Breeam Communities er et sertifiseringssystem for å vurdere sentrale miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftsmål for større områdeutviklinger. På samme måte som med Futurebuilt stiller Breeam noen obligatoriske og noen frivillige krav.

Et av kapitlene i Breeam Communities er *sosial og økonomisk velvære* (social and economic

wellbeing (SE)). Dette handler om å vurdere sosiale og økonomiske faktorer vedrørende helse og velvære som inkluderende design, samhold, gode boliger og tilgang til arbeid.²⁴

I kapittelet om *demografiske behov og prioriteringer* i kategorien *sosial og økonomisk velvære* er det to obligatoriske punkter.

1. *Rammene for den foreslåtte utbyggingen, inkludert et blandet bomiljø, nabolagsfasiliteter og sysselsettingsmuligheter, skal være basert på en undersøkelse av den lokale demografiske profilen og fremtidige trender i nærmiljøet. Undersøkelsen skal baseres på følgende:*

- *Økonomisk studie (Se SE 01 – økonomisk effekt)*
- *Overordnet planpolitikk som bør inkludere ett eller flere av følgende;*
 - *Lokale planer for utvikling*
 - *Lokale strategiske overordnede planer (kommuneplan) og reguleringsplaner*
 - *Relevante lokale, regionale og nasjonale strategier*
- *Detaljerte konsultasjoner med medlemmer av lokalsamfunnet og relevante interessenter.*

2. *Samfunnet og aktuelle interessenter blir konsultert om lokale behov og krav som ønskes inkludert i den foreslåtte utbyggingen. Innspillene blir deretter prioritert i rekkefølge basert på i hvilken grad de er ønsket (lav, middels og høy) basert på kommunen og bydelens strategi for området.*

Dette blir videre beskrevet i det som kan kalles for samsvarsnotater (compliance notes), hvor det blant annet står:

Når man avgjør det framtidige behovet for ulike typer boliger og disposisjonsformer, skal følgende vurderes:

- *Behovet for ulike eieformer, slik som ordinært selveie, deleie, leie, førstegangskjøpere, rimeligere boliger eller subsidierte boliger osv.*
- *Størrelse på husholdet.*

De obligatoriske kravene til sosial og økonomisk velvære i Breeam communities definerer ikke måloppnåelse for utviklingen, men hva de skal baseres på. Det er likevel tydelig at for å oppfylle de obligatoriske kravene i Breeam communities må områdeutvikling svare til bydelens og kommunens behov, strategier og planer når det gjelder behov for og tilgang til bolig.

I tillegg til de obligatoriske kravene er det et frivillig delmål under kapittelet om sosial

og økonomisk velvære som omhandler boligforsyning (housing provision). Formålet med dette delmålet er:

...å minimere ulikhet i forbindelse med bolig og utviklet et sosialt inkluderende nabolag ved å sikre hensiktsmessig boligforsyning i utviklingen.

For dette delmålet beskrives følgende kriterier:

1. *Boligtyper og disposisjonsformer for utbyggingen fastsettes ut fra behovene i nærområdet og kunnskap som de lokale myndighetene har angående behov for ulike boliger og disposisjonsformer (type of tenure).*
2. *Tiltakshaver og kommune blir enige om spesifikke nivå for tilbud av ulike boligtyper og dosposisjonsformer.*
3. *Utvikleren forplikter seg til å oppnå (eller kreve at en etterfølgende utvikler oppnår) minimum arealkrav for beste praksis som standard i alle boliger i utbyggingen.*
4. *De ulike disposisjonsformene er fordelt på tvers av utviklingen og ulike disposisjonsformer er integrert med hverandre med tanke på utforming for å redusere innvirkningen av boligtype/ disposisjonsform på sosial ulikhet.*

For Breeam communities er det altså obligatorisk å hensynta kunnskap om det lokale boligbehovet og strategiske planer på politisk nivå. Mens det er frivillige veiledende kriterier for hvordan man konkret svarer ut disse.

22 FutureBuilt kvalitetskriterier - Versjon 2.1 – 29.10.21

23 FutureBuilt kriterier for sosial bærekraft - V2.0 03.05.21-2

24 Breeam Communities er ikke tilgjengelig på norsk. Alle oversettelser er gjort av forfatteren. For original tekst på engelsk se <https://www.breeam.com/communitiesmanual/>

Boliger for hvem?

Når man skal utvikle boliger på Grønlikaia er det naturlig å se på erfaringer fra boligutviklingen i Bjørvika forøvrig, og hvordan disse er disponert. Hav Eiendom sier i sin stedsanalyse:²⁵

Tallene i den sosiokulturelle stedsanalysen viser at det er flere med høyere inntekt og formue og færre ikke- vestlige innvandrere i Fjordbyen, sammenliknet med byen forøvrig. Den videre Fjordbyutviklingen bør etterstrebe et større mangfold.

Transparancy international Norge har skrevet en rapport med tittelen: *Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet*²⁶.

Her viser de at av 1565 eierskap av juridiske personer, er nesten halvparten (førtiseks prosent) eid av selskaper i skatteparadis. Nesten like mange (førtifem prosent) av eierskapene er i land med medium korrupsjonsnivå.

Dette er relevant bakgrunn med tanke på muligheten for å møte byens og bydelens boligbehov, og hvem som får tilgang til boligene til slutt.

For Grønliakaia som skal utvikles i henhold til smultringøkonomi, er dette også relevant for å forstå utviklingen gjennom den sosiale - globale linsen.

25 Planinitiativ, juni 2020, del 2/ 3 stedsanalyse
26 <http://transparency.no/wp-content/uploads/Hvem-eier-Oslo-1.pdf>

Oppsummering

Basert på denne gjennomgangen av boligbehovet sett i forhold til målsettinger, krav og kriterier i smultringmodellen, Futurebuilt 2.0 og Breeam Communities er det påfallende at Hav Eiendom og Rodeo i sin egen stedsanalyse for området legger til grunn at det vil bli et dyrt nabolag med markedsstyrte boligpriser.

Tallene i den sosiokulturelle stedsanalysen viser at det er flere med høyere inntekt og formue og færre ikke- vestlige innvandrere i Fjordbyen, sammenliknet med byen forøvrig. Den videre Fjordbyutviklingen bør etterstrebe et større mangfold. Samtidig er Grønlikaia blant de mest verdifulle eiendommene i Oslo, og kommer til bli et dyrt nabolag i Oslos boligmarked. Hvem som vil kjøpe boliger vil i stor grad styres av boligmarkedet.

Tiltakene for å kompensere for et ekskluderene boligtilbud omhandler kun tilgjengelige og attraktive offentlige rom.

*For sikre et større mangfold på Grønlikaia bør man derfor satse på ikke-kommersielle, tilgjengelige og attraktive offentlige rom som henvender seg til en bred befolkningsgruppe på by- og bydelsniv og møter deres ønsker og behov. Disse ønskene og behovene kan fanges opp gjennom medvirkning.*²⁷

På hjemmesiden sin sier Hav Eiendom under Spørsmål og svar:

Blir det dyrt å bo her?
Grønlikaia har en veldig flott beliggenhet som gjør at det kommer til å bli et attraktivt sted å bo. I tillegg er det dyrt å bygge her. Dette vil nok gjenspeiles i prisen.

*Samtidig er vi opptatt av å finne gode økonomiske modeller og boformer som kan gjør boligene tilgjengelig for flere, for eksempel leie til eie og alternative boformer hvor man deler på arealer og funksjoner.*²⁸

Denne tematiske mulighetsstudien ser på den fremtidige utviklingen av Grønlikaia med utgangspunkt i det lokale boligbehovet. Vi ser på hvordan utviklingen kan svare ut smultringmodellen sitt perspektiv på bolig først og fremst gjennom en sosial - lokal, samt krav og kriterier tilknyttet utvikling av bolig i henholdsvis Futurebuilt 2.0 og Breeam Communities.

27 Planinitiativ, juni 2020, del 2/ 3 stedsanalyse
28 <https://haveiendom.no/gronlikaia/>

Pilotforslag

Boligmangfold

Rodeo foreslår å dele Grønlikaia inn i fem delområder med ulike kvaliteter og uttrykk. I begynnelsen når vi arbeidet med denne tematiske mulighetsstudien så vi for oss å se på et delområde, et kvartal innenfor et delområde eller en bygning. Men for å skape et mest mulig blandet bomiljø, og hensynta kommunens ønske om å innpasse kommunale behov i ordinært bomiljø fremfor å bygge store komplekser for en målgruppe, har vi valgt å se på hvordan kommunale boliger, omsorgsboliger og tredje sektor boliger kan integreres i alle de ulike delområdene. Vi vil på denne måten unngå at *den bygningen, det kvartalet, eller det nabolaget* blir sett på som boliger for fattige, slik at det skapes tydelige økonomiske skiller i og mellom nabolagene. Det er et ideal for forslaget at det ikke skal være mulig å lese noens økonomiske bakgrunn eller status ut fra hvilket nabolag eller hvilken oppgang man bor i.

Vi vil ikke gå inn på konkret plassering av de ulike boligene men lage et generelt overslag over hvilken andel av ulike type boliger man kan fordele på området som sådan. Den konkrete plasseringen og utformingen av disse går ut over omfanget av denne studien.

Når smultringmodellen sier at ingen skal falle i hullet i midten av smultringen, i dette tilfellet tilgang på bolig, er det behov for en avgrensning, da Grønlikaia åpenbart ikke kan løse hovedstadens boligbehov alene.

Vi vil derfor legge til grunn at utviklingen skal ha omtrent samme andel kommunale boliger som bydelen forøvrig. Dette samsvarer både med kommuneplanens målsetting om å bruke byutvikling til sosial utjevning mellom ulike områder, og bydelens ønske om bedre geografisk fordeling av de kommunale boligene. Da bydelen har omtrent seks prosent kommunale boliger legger vi til grunn at andel kommunale, eller kommunalt disponerte, boliger på Grønlikaia også bør være omtrent seks prosent.

Disse boligene kan enten finansieres av kommunen selv som nye kommunale boliger, eller av private utbyggere gjennom avtaler. Private utbyggere har mulighet til å få gunstige lånebetingelser hos Husbanken gjennom tildelings- eller tilvisningsavtaler.²⁹ For begge

type avtaler vil man få det man kaller for kommunalt disponerte boliger.

En tildelingsavtale innebærer at kommunen har tildelingsrett til alle boligene i tretti år. Målgruppen er beboere som trenger oppfølgingstjenester fra kommunen. Boligene er forbeholdt denne målgruppen også når kommunen ikke bruker sin tildelingsrett.

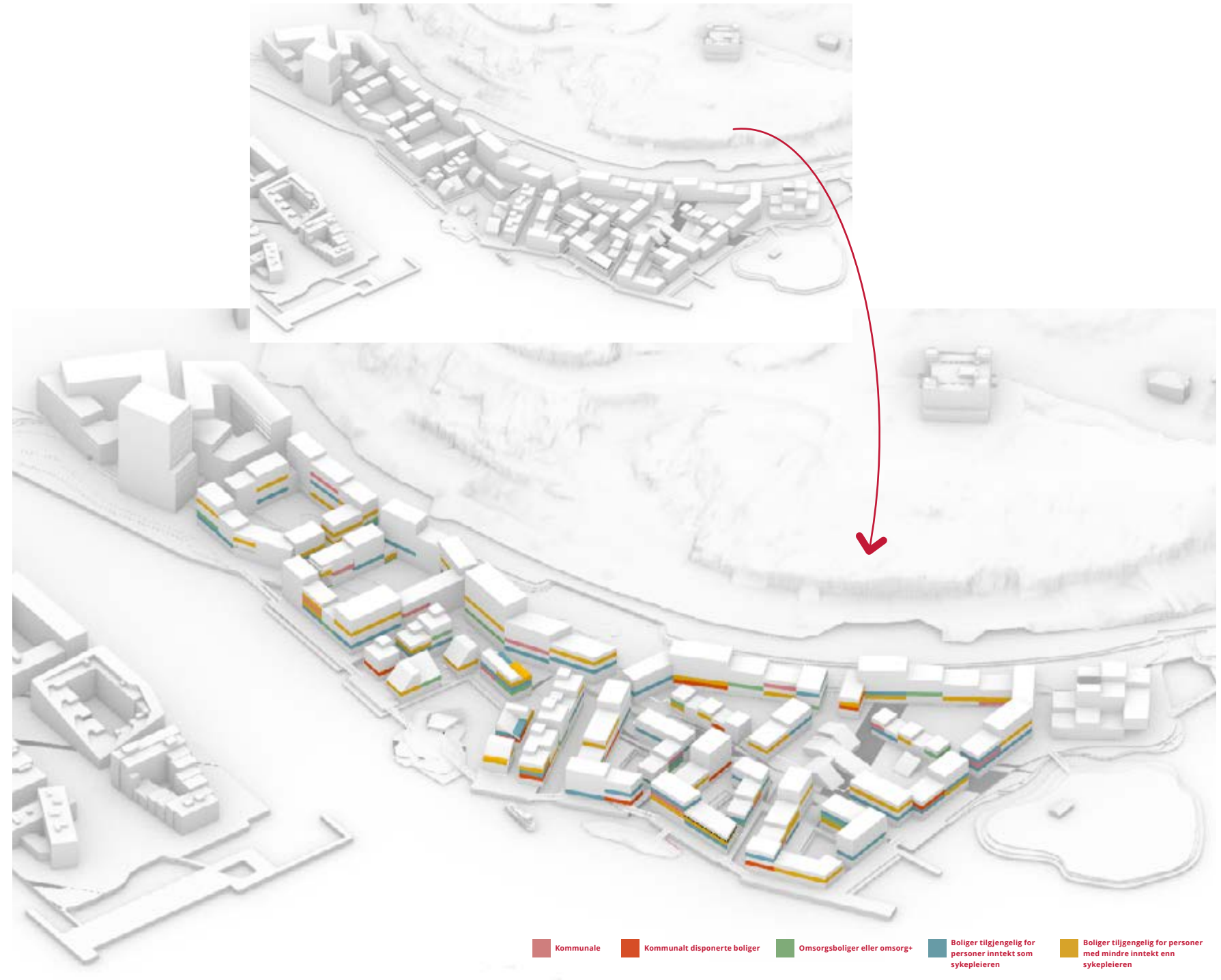
For tilvisningsavtaler er målgruppen beboere som er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen. I motsetning til for tildelingsavtale er det kun førti prosent av boligene som er forbeholdt vanskeligstilte. Tilvisningsavtalen har en løpetid på tjue år.

Både for tildelings- og tilvisningsavtaler vil det være nødvendig å inngå en dialog med Husbanken om innrettingen av disse virkemidlene. Avtalene er i utgangspunktet tenkt for et utviklingsprosjekt som en blokk eller boligområde. Siden vi ønsker å spre de kommunale og kommunalt disponerte boligene utover hele Grønlikaia vil det ikke være mulig at alle eller førti prosent av boligene er forbeholdt vanskeligstilte.

For tildelingsavtaler vil det være nødvendig at Husbanken godtar at de aktuelle boligene ikke er samlet i samme blokk, men spredt utover et større bomiljø. For tilvisningsavtalene vil det være nødvendig å finne en annen måte å beregne hvor stor andel av boligene som skal gi tilvisningsrett. Da forslaget innebærer å blande tilvisningsboligene inn i hele Grønlikaia blir et krav om førti prosent ikke realistisk.

Grønlikaia kan være en mulighet for Husbanken og kommunen å prøve ut en tilpasning av disse avtalene som en del av en områdeutvikling for et blandet bomiljø. Kan det være mulig å pilotere en løsning der f.eks. tre prosent av boligene i et område som utvikles er basert på en form for boligsosial områdeavtale, og at dette utløser tilsvarende lånevilkår som for tildelings- og tilvisningsavtaler for tre prosent av utbyggingskostnaden for hele området?

Dersom Oslo kommune finansierer boligene selv vil det være faktiske kommunale boliger. Det er i økonomiplan for Oslo kommune 2022 - 2025 satt av 1.5 milliarder til kjøp av boliger for vanskeligstilte/mennesker med



²⁹ <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/tilvisningsavtaler-kommunalt-disponerte-utleieboliger/forskjellen-pa-tilvisningsavtale-og-tildelingsavtale>

nedsatt funksjonsevne.³⁰ I tillegg er det satt av 217 millioner til etablering av boliger for vanskeligstilte.

Basert på at Bydel Gamle Oslo har et særskilt boligbehov og underdekning av kommunale boliger bør Oslo kommune kunne gjøre en reell politisk vurdering av hvor stor andel av de avsatte midlene til investeringer i boliger for vanskeligstilte man kan bruke på å sikre en andel kommunale boliger på Grønlikaia. Dette vil ikke kun være en investering for å fremskaffe kommunale boliger, men også et byutviklingsgrep for å sikre et større sosialt mangfold i siste etappe av Bjørvikautbygginga i Bydel Gamle Oslo.

Vi foreslår i dette pilotforslaget at Oslo kommune finansierer tre prosent av boligene som kommunale boliger og at tre prosent finansieres gjennom en pilotering av en områdeavtale basert på de samme prinsippene som tildelings- og tilvisningsavtaler. Slik at den samlede andelen kommunale, og kommunalt disponerte boliger blir seks prosent.

Vi foreslår videre at fire prosent av boligene på Grønlikaia settes av til omsorgsboliger og omsorg+. Det er i økonomiplan 2022- 2025 for Oslo kommune satt av henholdsvis 772 millioner kroner til lokale omsorgsboliger og 1.9 milliarder til omsorg+ prosjekter.

Det er da satt av ti prosent boliger til sammen for vanskeligstilte med og uten behov for oppfølging, omsorgsboliger og omsorg+.

I tillegg foreslår vi at tjuefire prosent utvikles som tredje sektor boliger. Samlet får vi da omtrent en tredjedel (trettifire prosent) boliger med et sosialt formål som kommunale, kommunalt disponerte, omsorg, omsorg+ og tredje sektor boliger.

Planforslaget oppgir mellom 1500 og 2000 boliger. I Bydel Gamle Oslo er andelen boliger for familier kun halvparten av hva det er ellers i byen, med kun seksten prosent boliger med fire rom eller mer mot tjue ni prosent i byen under ett³¹. Dette reflekteres også i Rodeo sin stedsanalyse for Grønlikaia.

Undersøkelser viser at det i liten grad bor barnefamilier i Fjordbyen. Her har Grønlikaia en mulighet til supplere boligtilbudet i Fjordbyen, ved tilby kvaliteter som appellerer til og møter behovene til denne beboergruppen.

Vi har derfor valgt å bruke det laveste anslaget for antall boliger (1500). Med et totalt bruksareal for bolig på 120 000 m2 gir dette en gjennomsnittlig boligstørrelse på 80 m2. Vi understreker at dette kun påvirket antall boliger innenfor de ulike disposisjonsformene. Regnestykkene som er basert på kostnad per m2 er like selv om man endrer antall leiligheter, så lenge det samlede boligarealet er det samme.

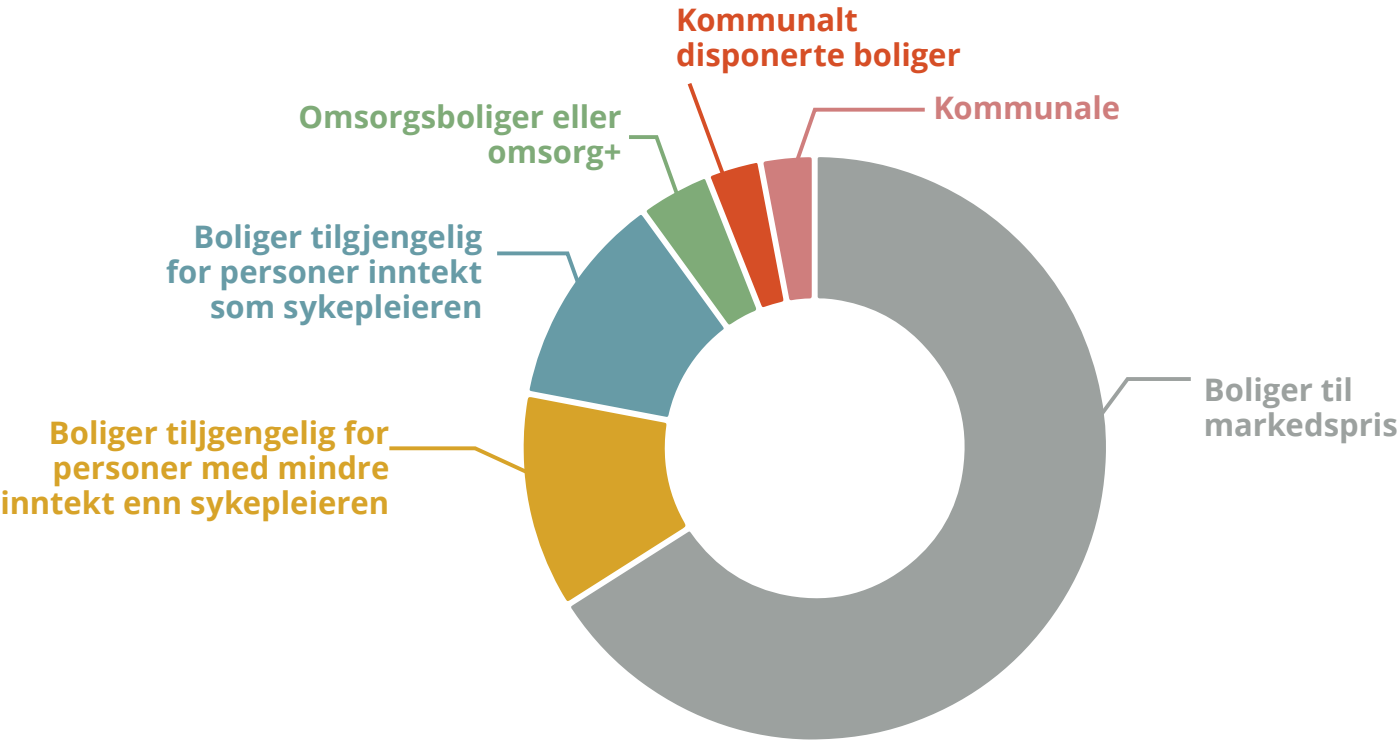
Basert på dette får vi følgende fordeling av eie- og disposisjonsformer:

- 45 kommunale (3 prosent)
- 45 kommunalt disponerte boliger (3 prosent)
- 60 omsorgsboliger eller omsorg+ (4 prosent)
- 180 boliger tilgjengelig for personer inntekt som sykepleieren (12 prosent)
- 180 boliger tilgjengelig for personer med mindre inntekt enn sykepleieren (12 prosent)

- **510 kommunale, kommunalt disponerte, tredje sektor boliger (34 prosent)**

- 990 boliger til markedspris

= 1 500 boliger totalt



30 <https://oslokommune.framsikt.net/2022/oslo/bm-2022-sak12022/#/generic/summary/introduction/da47bd19-df8d-465b-8f05-113432df62bb-cn>

31 Boliger og byggevirkksomhet -> Boligmengden i Oslo etter antall rom i boligen 2017 -> (G) – 2021 <https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

Hvordan finansiere rimelige boliger

Grønlikaia er forventet å ha en særlig høy byggekostnad da deler av bebyggelsen er planlagt bygd på vann. Fundamentet til boligene blir en slags kai fundamentert i fjell under vann. Den spesielle fundamenteringen må beregnes inn i byggekostnaden. I tillegg til dette kommer ekstraordinære infrastrukturkostnader som planlagt havnepromenade og friområde.

Det vil derfor være mere utfordrende å etablere en sosial miks med innslag av rimelige boliger på Grønlikaia, enn det vil være i et utbyggingsprosjekt med mere normal utviklingskostnad.

Vi har gjort et svært grovt overslag for å regne på og illustrere muligheten for å få inn et vesentlig innslag av rimelige boliger, også når

det er er ekstraordinære kostnader tilknyttet utviklingen.

Vi har i overslaget delt utviklingskostnadene i tre deler. Byggekostnad, infrastrukturkostnad og tomtepris. Tallene er ikke kvalitetssikret, men vi forsøker å kompensere for dette ved å legge inn det vi anser som gode marginer for de ulike kostnadsområdene.

Framstillingen er ikke en faktisk verdivurdering eller kostnadsberegning, men en synliggjøring av noen prinsipper som kan brukes til å diskutere muligheten for å inkludere rimelige boliger på Grønlikaia, og andre områdeutviklinger hvor det kreves ekstraordinære investeringer i infrastruktur.

Verdivurdering

Vi vil i det følgende gjøre en forenklet verdivurdering av Grønlikaia. Vi bruker så verdivurderingen som mål for økonomiske resultat når vi ser på mulige tilnærminger for å inkludere rimelige boliger på Grønlikaia.

Alle tall er inkludert MVA.

Tomteverdi

Tomteverdien er det forventede overskuddet etter et bygge- eller utviklingsprosjekt, til fordeling mellom tomteeier og utbygger.

Fordelingen gjøres gjerne ved at man kalkulerer en risiko som utbygger tar på seg. Risikoen utgjør den potensielle gevinsten for utbygger. Dersom man for eksempel beregner en risiko på førti prosent, vil tomteeier få seksti prosent av forventet tomteverdi, mens utbygger kan få mer eller mindre enn de beregnede førti prosentene avhengig av håndtering av risiko.

Det er flere måter man kan beregne tomteverdi på. De mest vanlige er *tomtepris-belastningsmetoden* og *tomtearealmetoden*, med *tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader* som kontrollmetode.

Tomteprisbelastningsmetoden

Tomteprisbelastningsmetoden setter markedsverdien på tomten lik salgsverdien per m2 i det ferdige prosjektet, fratrukket bygge- og infrastrukturkostnader.

Boligprisstatistikken for tredje kvartal 2021 viste en boligpris for Bydel Gamle Oslo på 91 117 kroner per m2.²⁴ Da dette er nye boliger med en attraktivt beliggenhet legger vi til grunn at boligene på Grønlikaia vil ha en markedspris noe over gjennomsnittet for Bydel Gamle Oslo. Vi setter derfor estimert markedspris til 100 000 per m2.

Med en estimert byggekost på 68 800 per m2 BRA og en infrastrukturkost på 12 000 per m2 BRA gir dette oss en tomteprisbelastning 19 200 per m2 BRA og en samlet tomteprisbelastning på 2.88 milliarder.

Tomtearealmetoden

Tomtearealmetoden tar utgangspunkt i markedspris per m2 for sammenlignbare tomter og multipliserer dette med tomtens areal. I dette eksempelet setter vi den sammenlignbare tomteverdien til 35 000 per m2 som gir en samlet tomteverdi på 4.2 milliarder. Tomtearealmetoden viser at for å oppnå 35 000 per m2 tomt er det nødvendig med en gjennomsnittlig salgspris på 115 800 per m2.

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

Som kontrollmetode til Tomteprisbelastnings- og tomtearealmetoden kan vi se på tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader. Dette gir oss henholdsvis 19.2 og 30.2 prosent.

Begge disse verdiene kan sies å være innenfor et moderat til godt utgangspunkt for et utviklingsprosjekt.

Tomteprisbelastningsmetoden

	kr	100 000,-	estimert markedsverdi i Bydel Gamle Oslo
-	kr	68 800,-	byggekostnad per m2
-	kr	12 000,-	infrastrukturkostnad per m2
=		19 200,-	tomteprisbelastning per m2

Samlet tomteverdi basert på tomteprisbelastningsmetoden:

kr 19 200,- x 120 000 m2 = **kr 2 880 000 000,-**

Tomtearealmetoden

	kr	68 800,-	byggekostnad
+	kr	12 000,-	infrastrukturkostnad
+	kr	35 000,-	tomtepris
=		kr 115 800,-	salgspris

Samlet tomteverdi basert på tomtearealmetoden

35 000 x 120 000 m2 = **kr 4 200 000 000,-**

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

Basert på tomteprisbelastningsmetoden

kr 19 200,- / 100 000 * 100 = 19.2 %

Basert på tomtearealmetoden

kr 35 000,- / 115 800 * 100 = 30.2 %

Byggekostnader

For å finne byggekostnaden har vi først beregnet en ordinær byggekostnad basert på Holteportalen, som er et verktøy for å kostnadsberegne byggeprosjekt. Deretter har vi sett på tilleggskostnader for parkeringskjeller og det at en del av boligene er planlagt bygget på vann.

For ordinær byggekostnad har vi brukt kategori *1531 - Boligblokk oppgang*. Denne setter en kostnadsberegning fra 31 175 til 41 652 per m2 bruttoareal (BTA).

Når vi bruker kostnadsberegningen normal standard for de rimelige boligene og høy standard for boligene til markedspris, får vi en gjennomsnittlig byggekost på 39 972 per m2 BTA.

Hav eiendom foreslår å bygge 120 000 m2 bruksareal (BRA). Da Holteportalen bruker Bruttoareal (BTA), som inkluderer yttervegger, trappeoppganger og gangareal med mere, må vi anslå BTA for å kunne beregne den totale kostnaden for utvikling av boliger på Grønlikaia.

I dette eksemplet legger vi til tjuefem prosent av BRA for å få BTA. Noe som gir oss 150 000 m2 BTA. Vi skiller her ikke mellom bruksareal (BRA) og salgbart bruksareal (S-BRA). Tjuefem prosent påslag på BTA er ment å dekke differansen fra BTA, til både BRA og S-BRA.

Dette gir oss en samlet ordinær byggekostnad på nærmere seks milliarder.

Når vi deler den totale summen på 120 000 m2 BRA får vi en avrundet ordinær byggekostnad på litt under 50 000 per m2 BRA.

Holteportalen 1531 - boligblokk oppgang

kr 31 175,-	Enkel standard
kr 36 690,-	Normal standard
kr 41 662,-	Høy standard

Fordelt ordinær byggekostnad på ulike standarder

+	kr 36 690,- x 34%	= kr 12 475,-	34 prosent boliger normal standard
	kr 41 662,- x 66%	= kr 27 497,-	66 prosent boliger høy standard
		= kr 39 972,-	gjennomsnitt kostnad boliger per m2 BTA

BRA -> BTA

120 000 m2 BRA x 1.25 = **150 000 m2 BTA**

Total ordinær byggekostnad

kr 39 972/m2 x 150 000 m2 BTA = **kr 5 995 728 000,-**

Ordinær byggekostnad per m2 BRA

kr 5 995 728 000,- / 120 000 m2 BRA = **kr 49 964,-**

Ordinær byggekostnad per m2

kr 39 972,- Byggekostnad per m2 BTA

kr 49 964,- Byggekostnad per m2 BRA

Ekstraordinære kostnader

Særegent for boligene på Grønlikaia er at deler av området skal etableres på vann. Dette er et vesentlig fordyrende element. Det har ikke lyktes Tøyen boligbyggelag å få estimater eller relevante erfaringstall for denne kostnaden. Vi har heller ikke nok grunnlag til å beregne kostnaden på annen måte.

Vi har derfor tatt utgangspunkt i erfaringsbaserte kostnader for å bygge kaianlegg, da fundamentet til boligene på vann i praksis er en form for kai som står på pæler til fjell under vann.

Erfaringstallet vi har brukt for å beregne ekstra kostnad for å bygge på vann er hentet fra Flatholmen kai nord – Ålesund med byggeperiode fra november 2021 til november 2023.³³

Vest betong AS oppgir et totalt areal for kaianlegget på 11 000 m2 på 195 stk stålrørspeler. De oppgir en kontraktssum på ca 164 millioner eks mva, 205 millioner ink. mva. Delt på 11 000 m2 får vi en pris per m2 ink. mva. på kr 18 636.

For å beregne arealet for ny kai som fundament for boligene på Grønlikaia bruker vi tallene oppgitt som akseptert vanntap i tabell på side 69 under kapittel 9 Vannarealregnskapet i beskrivelsen av planinitiativet.

Der oppgis det 17 030 m2 som samlet akseptert vanntap for feltene D10, D11, D14, D27, E15 og K3-1. D10, D11, D14 og K3-1 er areal for boliger på vann mens D27 er kaier i sjø og E15 er molo.³⁴

Vi har multiplisert kostnadene for Flatholmen kai nord med en faktor på fire. Dette er et svært grovt estimat, da vi ikke kjenner parametre som vanndybde eller grunnforhold. Vi regner med at fundament for bolig vil kreve høyere vektbelastning, er mere komplisert og dermed også mer kostbart enn en vanlig kai. Vi håper multiplkasjonen med en faktor på fire gir en

tilstrekkelig margin for å hensynta ukjente forhold.

Basert på dette får vi en samlet estimert merkostnad for å bygge boliger på vann på omtrent 1.27 milliarder.

Samlet merkostnad for å bygge på vann

kr 18 636,- per m2 x 17 030 m2 x 4 = **kr 1 269 509 091,-**

33 <https://vestbetong.no/prosjekt/flatholmen-alesund/> Vi har valgt dette sammenligningsgrunnlaget fordi det er et nytt prosjekt for en større kai som har gjort tallene tilgjengelig på nett. Vi forstår at kostnaden er avhengig av mange faktorer som dybde, grunnforhold, vektbelastning, m.m. og at dette erfaringsgrunnlaget ikke er direkte overførbart. Vi har derfor multiplisert det med en faktor på fire for å redusere risiko.

34 Grønlikaia, planinitiativ, juni 2020 1/3, Beskrivelse

Parkeringsanlegg

Hav eiendom oppgir at med utgangspunkt i forslag til revidering av parkeringsnorm for bolig, næring og offentlig tjenesteyting, vil 1 500 boliger generere et behov for kjellerareal på ca 20 .000 - 40 .000 m2.³⁵ De beregner et samlet arealbehov på 38 900 m2 vist i tabell på motsatt side.

Holteportalen oppgir kostnad for kategori 4312 *Parkeringshus under terreng*, til 22 492 for enkel, 26 236 for normal og 28 443 for høy standard. Basert på Holteportalen sitt grunnlag for høy standard får vi en estimert kostnad for parkeringshus på litt over 1.1 milliard.

Tøyen boligbyggelag foreslår å redusere parkeringsarealet. Både for å redusere kostnader, men også av miljøhensyn. Boligene vil være i gangavstand fra sentrum og det bør være mulig å dekke vesentlige deler av bilbehovet ved bruk av delebiler. Forskning fra Transportøkonomisk institutt viser at en delebil kan erstatte 5 - 15 privatbiler.³⁶ Dersom man satser på bildeling på Grønlikaia kan man redusere behovet for parkeringsplasser betraktelig.

Med kun delebiler ville det i henhold til tallene fra Transportøkonomisk institutt vært tilstrekkelig med mellom 1 333 m2 (1/15) og 4 000 m2 (1/5) til parkering.

Vi foreslår i dette eksempelet å halvere antallet parkeringsplasser slik at det blir 10 000 m2 til parkering. Det oppgitte potensialet for redusert arealbehov ved bildeling viser at det fortsatt bør være mulig å omfordele deler av arealet til fordel for etablering av sykkelrelaterte arealer som verksted og garderobe som foreslått i planbeskrivelsen.³⁷

Med 28 900 m2 parkeringskjeller blir den beregnede kostnaden fra Holteportalen redusert til 822 millioner. Vi multipliserer denne med en faktor på 1.2 for å ta høyde for fordyrende lokale forhold og forutsetninger, og får en total kostnad for parkeringskjeller på litt i underkant av en milliard.

Samlet byggekostnad

Når vi legger sammen ordinær byggekostnad, fundament på vann og parkeringskjeller får vi en byggekostnad på 68 800 per m2 BRA, som gir noe over 8.25 milliarder samlet for 120 000 m2 BRA.

35

Grønlikaia, planinitiativ, juni 2020 1/3, Beskrivelse

36

Nye kollektive mobilitetsløsninger – bildeling som case <https://www.toi.no/getfile.php/1324443-1346222509/Publikasjoner/T%C3%98I%20rapporter/2012/1218-2012/1218-2012-sam.pdf>

37

Grønlikaia, planinitiativ, juni 2020 1/3, Beskrivelse, s. 37

Kostnad parkeringsanlegg og kjeller

Kjeller og parkeringsbehov i henhold til parkeringsnorm

20 000 m2 parkering (950 biler) Bil (boligkompleks) Tett by maks 0.7 / per 100 m2
9 900 m2 sykkelparkering (min. 4 700 stk) Alle områder min. 3.5 per 100 m2
9 000 m2 bod
38 900 m2 samlet

Kostnad 4312 parkeringshus under terreng

38 900 m2 x kr 28 443,- = **kr 1 106 432 700,-**

Kjeller med halvert areal bilparkering

10 000 m2 parkering (950 biler) Bil (boligkompleks) Tett by maks 0.7 / per 100 m2
9 900 m2 sykkelparkering (min. 4 700 stk) Alle områder min. 3.5 per 100 m2
9 000 m2 bod
38 900 m2 samlet

Kostnad 4312 Parkeringshus under terreng med halvert bilparkering

28 900 m2 x kr 28 443,- = **kr 822 002 700,-**

Kostnad multiplisert med 1.2 for kompliserte lokale forhold og forutsetninger

kr 822 002 700,- x 1.2 = **kr 986 403 240,-**

Samlet byggekost

kr 5 995 728 000,- ordinær byggekost
+ kr 1 269 509 091,- fundament på vann
+ kr 986 403 240,- parkeringskjeller
= kr 8 251 640 331,- total byggekost

Byggekost per m2 BRA

kr 8 251 640 331,- / 120 000 = **kr 68 764 (avrundet opp til 68 800)**

Avrundet samlet byggekost

kr 68 800,- x 120 000 = **kr 8 256 000 000,-**

Infrastrukturkostnad

Infrastrukturkostnad er tilknyttet utendørs-områder, gater, parker, byrom og friområde m.m. Et normalt infrastrukturbidrag i Oslo kan være på rundt 2 500 - 3 500 per m2 BRA.

Vi har satt infrastrukturbidraget til 12 000 kroner per m2 BRA. Dette er flere ganger hva som er normalt, og også langt høyere enn i prinsippavtalen for Filipstad,³⁸ som er omtalt som norgesrekord i infrastrukturbidrag.³⁹ På Filipstad oppgir Bane Nor at de vil bidra med 7 100 i ekstraordinære infrastruturkostnader per m2 BRA til etablering av byrom, lokk over E18 og annen felles infrastruktur.

Hav Eiendom beskriver et høyt ambisjonsnivå for uterom på Grønlikaia inkludert et 17 da stort friområde. Vi har derfor valgt å kostnadsberegne et ekstraordinært infrastrukturbidrag. I dette inngår også kostnad for å sette av ikke-kommersielle arealer for beboere og nabolag i førsteetasjene.

Med en infrastrukturkostnad på 12 000 per m2 BRA får vi en samlet infrastrukturkostnad på 1.44 milliarder.

Som en teoretisk øvelse har det ikke veldig mye å si om en kostnad er tilknyttet bygg eller infrastruktur. Den høye infrastrukturkostnaden utgjør dermed også en buffer som kan overføres byggekostnad eller andre prosjektkostnader og vice versa.

Samlet infrastrukturkostnad

kr 12 000,- x 120 000 m2 BRA = **kr 1 440 000 000,-**

Samlet prosjektkostnad

Når vi legger sammen byggekostnad og infrastrukturkostnad får vi en samlet prosjektkostnad på nesten ti milliarder kroner, Noe som utgjør en prosjektkostnad på kr 82 900 per m2 BRA.

Samlet prosjektkostnad

kr 8 256 000 000,-	samlet byggekost (avrundet)
+ kr 1 440 000 000,-	infrastrukturkostnad
= kr 9 696 000 000,-	samlet prosjektkostnad

Samlet prosjektkostnad per m2 BRA

kr 9 696 000 000,- / 120 000 = **kr 80 800,-**

38 <https://www.banenoreiendom.no/filipstad-prinsippavtale-pa-plass>
39 <https://www.bygg.no/bane-nor-eiendom-oslo-havn-statens-vegvesen-og-oslo-kommune-enige-om-milliardutvikling-av-filipstad/1394262/>

Salgsverdi tomteprisbelastning

Basert på markedspris til 100 000 per m2 BRA får vi en total salgsverdi på tolv milliarder og en tomteverdi på litt over 2.3 milliarder.

Vi vil i videre beregninger ta utgangspunkt i salgsverdi basert på tomteprisbelasningsmetoden.

Vi vil bruke tomtearealmetoden som sammenligningsgrunnlag, med tomtens verdi av totale anleggskostnader som kontrollmetode.

Samlet tomtearealverdi

Basert på tomtearealmetoden der vi legger en tomtepris på 35 000 per m2 til grunn blir salgspris per m2 kr 115 800, med en total salgsverdi på nærmere fjorten milliarder. Samlet tomteverdi blir på på 4.2 milliarder.

SALGSVERDI TOMTEPRISBELASTNING				
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	100 000	360 000 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	100 000	360 000 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	100 000	480 000 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	100 000	1 440 000 000
Tilgjengelig for person som tjener mindre enn en sykepleier (12 prosent)	180	14 400	100 000	1 440 000 000
<i>Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)</i>	<i>510</i>	<i>40 800</i>		<i>4 080 000 000</i>
Boliger til markedspris	990	79 200	100 000	7 920 000 000
Totalt	1 500	120 000		12 000 000 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Resultat				2 304 000 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

$$\text{kr 2 304 000 000,-} / \text{kr 12 000 000 000,-} \times 100 = \mathbf{19.2 \, \%}$$

SALGSVERDI TOMTEAREALVERDI				
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	115 800	416 880 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	115 800	416 880 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	115 800	555 840 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	115 800	1 667 520 000
Tilgjengelig for person som tjener mindre enn en sykepleier (12 prosent)	180	14 400	115 800	1 667 520 000
<i>Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)</i>	<i>510</i>	<i>40 800</i>		<i>4 724 640 000</i>
Boliger til markedspris	990	79 200	115 800	9 171 360 000
Totalt	1 500	120 000		13 896 000 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Resultat				4 200 000 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

$$\text{kr 4 200 000 000,-} / \text{kr 13 896 000 000,-} \times 100 = \mathbf{30.22 \, \%}$$

Rimeligere kommunale boliger

I dette forslaget er det seks prosent kommunale eller kommunalt disponerte boliger og fire prosent omsorg+ eller omsorgsboliger.

Oslo kommune eier Grønlikaia gjennom Oslo Havn som eier Hav eiendom. I dette forslaget lar vi derfor Oslo kommune kun dekke bygge- og infrastrukturkostnad. Vi legger ingen tomtekostnad på de kommunale, kommunalt disponerte, omsorgs+ eller omsorgsboligene.

Dette gir en kostnad for Oslo kommune på 80 800 per m2 og en samlet kostnad på omtrent 290 millioner kroner for 45 kommunale boliger med et samlet areal på 3 600 m2.

Det er i økonomiplan for Oslo kommune 2022 - 2025 satt av 1.5 milliarder til kjøp av boliger for vanskeligstilte/mennesker med nedsatt funksjonsevne. I tillegg er det satt av 217 millioner til etablering av boliger for vanskeligstilte.⁴⁰ Da Bydel Gamle Oslo er en av bydelen med det største behovet for kommunale boliger, og bydelen har en uttalt strategi om å spre de kommunale boligene til nye utviklingsområder, framstår Grønlikaia som en god mulighet til å møte både kommunens og bydelens mål for kjøp av kommunale boliger.

I tillegg foreslår vi det samme antallet kommunalt disponerte boliger gjennom tildelingsavtaler. NAV Gamle Oslo utreder muligheter for å kunne møte deler av bydelens boligbehov på denne måten.⁴¹

Fire prosent av boligene som omsorg+- eller omsorgsboliger gir en kostnad på noe under 400 millioner. Det er i økonomiplan 2022- 2025 for Oslo kommune satt av henholdsvis 772 millioner kroner til lokale omsorgsboliger og 1.9 milliarder til omsorg+ prosjekter.

De tre prosent kommunalt disponerte boligene kan inngå i en tidlig finansiering ved at enten kommunen eller Husbanken går inn med en

garanti for disse. Ved at kommunen og/eller Huabanken går tidlig inn i prosjektet med midler kan det gjøre det lettere å realisere for mindre aktører ved at ti prosent av boligene allerede er finansiert.

Ved at kommunen ikke belastes tomtekostnad for boliger som møter det kommunale boligbehovet og finansieres av kommunen eller Husbanken reduseres resultatet (tomteprisbelastningen) til noe over to milliarder.

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader blir 17.62 prosent.

SALGSVERDI MED RIMELIGERE KOMMUNALE BOLIGER				
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	80 800	387 840 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	100 000	1 440 000 000
Tilgjengelig for mindre enn sykepleier (12 prosent)	180	14 400	100 000	1 440 000 000
<i>Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)</i>	<i>510</i>	<i>40 800</i>		<i>3 849 600 000</i>
Boliger til markedspris	990	79 200	100 000	7 920 000 000
Totalt	1 500	120 000		11 769 600 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Resultat				2 073 600 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

kr 2 073 600 000,- / kr 11 769 600 000,- x 100 = **17.62 %**

40 <https://oslokommune.framsikt.net/2022/oslo/bm-2022-sak12022/#/generic/summary/introduction/da47bd19-df8d-465b-8f05-113432df62bb-cn>

41 Ref møte med prosjektleder for prosjekt boligfremskaffelse Erik Borgersrud 17.11.2021

Innslag boliger for tredje boligsektor

Vi foreslår et innslag av rimelige boliger for beboere man normalt ikke anser som vanskeligstilte, selv om de har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet i Oslo. Tolv prosent av boligene prises til kr 70 000 per m2, som gir en enslig sykepleier mulighet til å kjøpe en bolig på 40 m2, og tolv prosent boliger prises til kr 60 000 per m2, som gjør det mulig å kjøpe bolig for personer som tjener mindre enn en sykepleier, så som sjåførere, butikkansatte, renholdere, barnehageansatte, lærere og andre som er nødvendige for en velfungerende by.

Siden dette er boliger som er unntatt markedspris bør man sørge for at den første kjøperen ikke bare kan selge boligen på det åpne markedet, slik at rabatten kun blir en engangsgevinst for den første kjøperen. Dette kan gjøres på mange måter innenfor tredje boligsektor. Den enkleste måten å sikre det på er at boligene inngår i et borettslag, og at borettslaget har tilbakekjøpsrett på boligen basert på en boligprisindeks. Denne modellen er kjent fra blant annet Obos bostart.⁴²

Det er mange spennende måter man kan organisere tredje sektor boliger på, men en videre diskusjon av dette går utover omfanget av denne begrensede mulighetsstudien. Men som Plan og bygningsetaten påpeker så kan utviklingen på Grønlikaia være en mulighet for å prøve ut nye modeller for regulering og salg av eiendom.

Muligheten for pilotering for tredje boligsektor på Grønlikaia bør sees i sammenheng med Oslo kommune sin øvrige satsning på sektoren og som en gylden mulighet for det nyetablerte selskapet Oslobolig.

*Helt konkret vil Oslobolig kjøpe prosjekterte og nybygde boliger i Oslo fra utbyggere og selge disse boligene videre til kjøperen i målgruppen gjennom en boligkjøpsmodell.*⁴³

Når vi setter en salgsverdi på tjuefire prosent av boligene til henholdsvis 70 000 og 60 000 per m2 til er resultatet av boligprosjektet nede på en knapp milliard..

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader er 9.9 prosent.

Dette er en lav verdi, men kan med god prosjektering likevel anses som en forsvarlig margin for å pilotere for et blandet bomiljø med et vesentlig innslag av kommunale og tredje sektor boliger på en kommunal eiendom.

SALGSVERDI MED INNSLAG BOLIGER FOR TREDJE SEKTOR				
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	80 800	387 840 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	70 000	1 008 000 000
Tilgjengelig for person som tjener mindre enn en sykepleier (12 prosent)	180	14 400	60 000	864 000 000
<i>Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)</i>	<i>510</i>	<i>40 800</i>		<i>2 841 600 000</i>
Boliger til markedspris	990	79 200	100 000	7 920 000 000
Totalt	1 500	120 000		10 761 600 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Resultat				1 065 600 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

kr 1 065 600 000,- / kr 10 761 600 000,- * 100 = **9.9 %**

42 <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/>
43 <https://www.aftenposten.no/oslo/i/nWQ45J/oslo-kommune-vil-faa-flere-inn-paa-boligmarkedet-starter-nytt-boligsels>

Boliger til markedspris

Hav eiendom kommuniserer at Grønlikaia vil bli et dyrt nabolag der tilgang til boligene vil styres av boligmarkedet. Grønlikaia har en attraktiv beliggenhet. Basert på erfaringene fra andre deler av Bjørvika er det god grunn til å tro at at man vil kunne oppnå høye boligpriser her.

Etter at vi har satt av trettifire prosent til kommunale og rimelige boliger er det igjen sekstiseks prosent av boligene som vil selges til markedspris.

Vi øker denne til 120 000 per m2 for å jevne ut noe av det som er tapt ved å inkludere kommunale og rimelige boliger innenfor tredje sektor. Selv om dette er over gjennomsnittlig salgspris for Bydel Gamle Oslo, er det fortsatt lavere enn andre boliger under utvikling i Bjørvika som Clemenskvarialet, der boliger i det siste salgstrinnet per januar 2022 er lagt ut for 140 000 og opp til over 200 000 kroner per m2.⁴⁴

Sett opp mot denne bakgrunnen framstår et gjennomsnittsnivå på 120 000 per m2 for omsetning av de boligene på Grønlikaia som selges i et åpent marked som moderat. Prisen er tenkt som et gjennomsnitt og man kan se for seg at boligene som selges til markedspris vil variere fra 90 000 til 150 000 per m2. Grønlikaia som helhet vil da ha en bredde i boligpris fra 60 000 til 150 000 per m2.

Når vi øker prisen på boligene til markedspris til 120 000 får vi et resultat på over 2.6 milliarder. Dette er over den beregnede tomteverdien basert på tomteprisbelastningsmetoden som var på 2.3 milliarder, men fortsatt en del lavere enn ønsket verdi basert på tomtearealmetoden.

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader er 21.48 prosent.

HØYERE MARKEDSPRIS				
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	80 800	387 840 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	70 000	1 008 000 000
Tilgjengelig for person som tjener mindre enn en sykepleier (12 prosent)	180	14 400	60 000	864 000 000
<i>Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)</i>	<i>510</i>	<i>40 800</i>		<i>2 841 600 000</i>
Boliger til markedspris	990	79 200	120 000	9 504 000 000
Totalt	1 500	120 000		12 345 600 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Resultat				2 649 600 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

$$\text{kr 2 649 600 000,-} / \text{kr 12 345 600 000,-} \times 100 = \mathbf{21.48\%}$$

44 https://www.finn.no/realestate/newbuildings/ad.html?finnkode=172765774&location=1.20061.20512&q=bj%C3%B8rvika&sort=PUBLISHED_DESC (Annonse hentet på Finn 12.01.2022)

Ti prosent ekstra boliger til markedspris

Vi har nå sett hvordan det er mulig å få et vesentlig innslag av kommunale, kommunalt disponerte, omsorg+, omsorgsboliger, og rimelige tredje sektor boliger på Grønlikaia, med et økonomisk resultat som gir en bedre tomteverdi enn beregninger basert på tomteprisbelastningsmetoden, ved å legge markedsprisen for sekstifire prosent av boligene nærmere det sammenlignbare boligmarkedet litt lengre inn i Bjørvika.

Det er likevel en stor avstand opp til ønsket tomteverdi på 35 000 per m2. Vi ser derfor på om det er mulig å nærme seg dette ved å øke utnyttelsen med ekstra boliger til høy markedsverdi.

Hav eiendom har laget et notat om utnyttelse på Grønlikaia.³⁷ Planinitiativet har en samlet utnyttelse på 208 000 m2 BRA. Dette er samme utnyttelse som i dagens regulering, Bjørvikaplanen fra 2003. De trekker frem at Grønlikaia opprinnelig var regulert med en utbyggingspotensiale på 208.000 m2 BRA innenfor en mindre planavgrensing enn i foreliggende planinitiativ.

De viser videre at Grønlikaia med en områdeutnyttelse på 154% har en noe høyere områdeutnyttelse enn Sørenga (143%), omtrent likt med planene for Filipstad (152%), men langt lavere enn Tjuvholmen (290%) og Pilestredet (191%). Grønlikaia har samme andel offentlig rom som Sørenga med tretti prosent, noe som er langt over de andre sammenlignede eksemplene.

Når de sammenligner det med langt større områder som Hafen City i Hamburg, Nordhavnen i København og Västra hamnen

i Malmø så har Bjørvika en noe høyere områdeutnyttelse enn disse. Noe de forklarer med at Bjørvika har et langt mindre areal.

Basert på dette er det grunn til å anta at det er mulig å øke utnyttelsen noe på Grønlikaia uten at dette går ut over kvaliteten på området i vesentlig grad.

Vi ser derfor hva som skjer dersom vi legger til ti prosent ekstra boliger og selger disse til høy markedspris. Tilleggsvolumet utgjør 150 boliger på 12 000 m2 til sammen. Vi har ikke foreslått noen plassering av dette volumet, da det vil kreve lokalklimatiske-, sol-, støy og andre studier som går utover omfanget av denne mulighetsstudien. Men det kan være naturlig å se for seg at disse fordeles langs den østlige akse med ryggen mot motorveien og Ekeberg.

Vi legger kun til byggekostnad på den økte utnyttelsen da infrastrukturkostnaden allerede er dekt innenfor den ordinære utnyttelsen. Vi legger byggekostnad for høy standard til grunn da det ekstra volumet er tenkt solgt til markedspris. Byggekost for det ekstra volumet blir på rett under en halv milliard, mens det selges for 1.44 milliarder gitt en gjennomsnittspris på 120 000 per m2. Det gir altså nesten en milliard i overskudd.

Dette gir et resultat på nærmere 3.6 milliarder. Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader er 26.36 prosent. Dersom vi deler dette på de opprinnelige 120 000 m2 BRA får vi en tomteverdi på nærmere 30 000 per m2 BRA. Og 24 000 per m2 BRA dersom vi tar med det totale arealet inkludert ti prosent ekstra volum.

Vi har sett at det er mulig å få et innslag av kommunale og andre rimelige boliger. En slik tilnærming som vist her vil også tilfredsstille kriterier for smultringøkonomi med tanke på bolig, samt kriterier for sosial bærekraft i både Futurebuilt 2.0 og Breeam community.

	Antall	M2 BRA samlet	Byggekost	Byggekost samlet
Kostnad 10 prosent ekstra volum	150	12 000	41 662	499 944 000
Disposisjon	Antall	M2 BRA samlet	Salgspris per m2	Salgspris samlet
Kommunale boliger (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Tilvisning/tildelingsavtaler (3 prosent)	45	3 600	80 800	290 880 000
Omsorgs- og omsorg+ boliger (4 prosent)	60	4 800	80 800	387 840 000
Tilgjengelig for sykepleier (12 prosent)	180	14 400	70 000	1 008 000 000
Tilgjengelig for person som tjener mindre enn en sykepleier (12 prosent)	180	14 400	60 000	864 000 000
Kommunale eller rimelige boliger totalt (34 prosent)	510	40 800		2 841 600 000
Boliger til markedspris	990	79 200	120 000	9 504 000 000
Ti prosent ekstra volum	150	12 000	120 000	1 440 000 000
Totalt	1 500	132 000		13 785 600 000
Prosjektkostnad				- 9 696 000 000
Kostnad ti prosent ekstra boliiger	150	12 000	41 662	- 499 944 000
Resultat				3 589 656 000

Tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader

$$\text{kr 3 589 656 000,-} / \text{kr - 13 785 600 000,-} \times 100 = \mathbf{26.04 \text{ prosent}}$$

Tomteverdi per m2 BRA

$$\text{kr 3 589 656 000,-} / 120\,000 \text{ m2 BRA (opprinnelig arael)} = \mathbf{\text{kr 29 914,-}}$$

$$\text{kr 3 589 656 000,-} / 132\,000 \text{ m2 BRA (med ekstra arael)} = \mathbf{\text{kr 27 194,-}}$$

Studietur

Studietur Trondheim

Tøyen Boligbyggelag var på studietur til Trondheim 22-23 oktober 2021. Vi hadde egentlig planlagt en studietur til et europeisk forbildeprosjekt i utlandet. På grunn av pandemien ble dette vanskelig å gjennomføre. Vi reiste derfor på studietur til Trondheim for å utveksle kunnskap og erfaringer med Svartlamon Boligstiftelse.

Sammen med Svartlamon Boligstiftelse arrangerte vi et miniseminar som var åpent for alle hvor hensikten var å dele erfaringer og få internasjonal inspirasjon for pilotering og skalering av ikke-kommersielle boliger.

Vi fikk i tillegg til omvisning på Svartlamon og lokale innledninger, digitale innledninger fra det sveitsiske boligkooperativet Codha, byrådsavdelingen for bolig i Barcelona, og boligkooperativet Sostre Civic, også fra Barcelona.

Erfaringer fra Trondheim

Vi startet miniseminalet med en omvisning på Svartlamon med Kathrine Emilie Standal (avtroppende daglig leder i Svartlamon Boligstiftelse) som tok oss gjennom prosjektene og det helhetlige nabolaget som sådan. Kathrine kunne vise oss et nytt selvbyggerbygg som sto ferdig 2021. Boligene er kjedet leilighetsbygg som beboerne hadde bygget selv etter Svartlamonmodellen.

Svartlamonmodellen medfører at hver enkelt beboer tar et større ansvar for vedlikehold av egen bolig og fellesareal enn i typiske andre leieforhold. Ved å gjøre vedlikeholds- og driftsoppgaver sammen og utnytte hverandres

ressurser og tjenester, kan husleia reduseres til under gjengs leie.

Fra Trondheim kommune fikk vi besøk av Vidar Vollan som presenterte Bopilot; et Innovasjonsprosjekt – Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger i Trondheim kommune. Bopilot skal utvikle nye metoder for kommunen for å få realisert rimelige utleieboliger med forutsigbare leieforhold for tredje boligsektor.

Trondheim har et høyt antall boligstiftelser. I tillegg til Trondheim Boligstiftelse som har ca. 900 leiligheter og Svartlamon Boligstiftelse som har ca. 140 leiligheter finnes det 13 andre aktører med lang fartstid. I denne forbindelse er det spesielt inspirerende at bystyret i Trondheim behandlet boligpolitisk plan 1. oktober 2020 og vedtok at kommunen skal være en aktør i utvikling av en tredje boligsektor. Kommunen skal bl.a. samarbeide med ideelle aktører for å utvikle en tredje boligsektor og legge til rette for alternative boformer. Og de skal ha en plan for strategisk oppkjøp av tomter som reguleres for alternative boformer, småhus, selvbyggerleiligheter og lignende formål som bidrar til en tredje boligsektor, slik at kommunen kan tilby



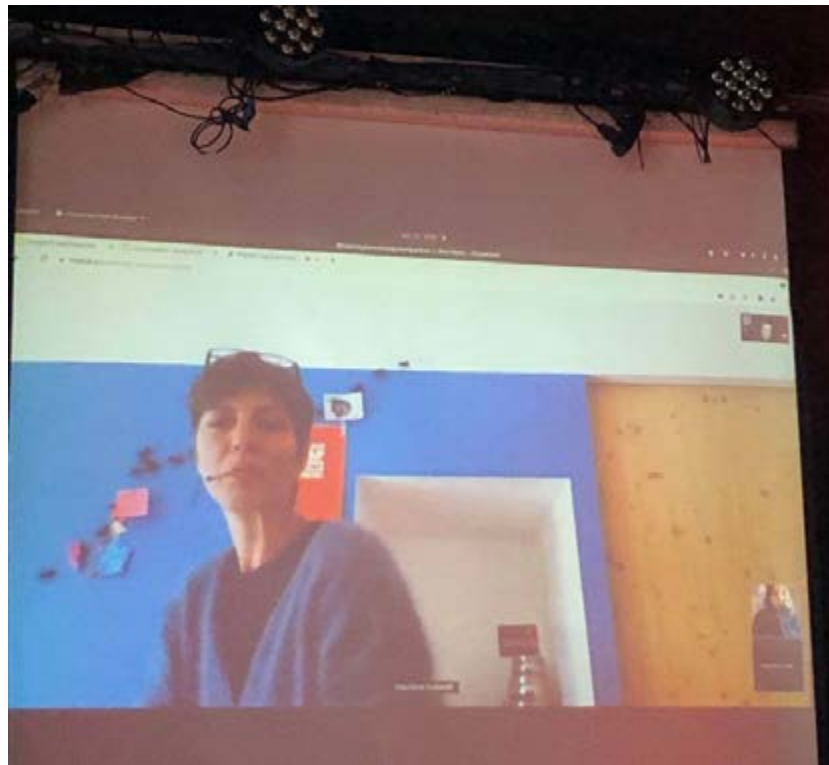
Kathrine Emilie Standal med eksperimentboligene i bakgrunnen. Foto: TBBL



Det nyeste selvbyggerboligen på Svartlamon. Foto: TBBL



Vi fikk låne arbeidsplass i
Massivtreblokk på Svartlamon.
Foto: TBBL



Stéphanie Guibentif fra Codha i Sveits.
Foto: TBBL

festeavtaler til boligstiftelser eller andre ideelle aktører.

Nå er Trondheim kommune i full gang med arbeidet for en tredje boligsektor. Kathrine og Vidar kunne fortelle at Boligstiftelsen Trondheim, Fakultetet for arkitektur og design ved NTNU og Svartlamon boligstiftelse har igangsatt et samarbeid med tidligere kommunale blokker for til å utvikle sosialt bærekraftige bomiljø med en variert beboergruppe i flere leilighetsbygg på Brundalen (96 leiligheter) og på Lade (48 leiligheter). I Trondheim opplever de at mange dessverre har dårlig erfaring med fellesløsninger og kommunale boliger. Derfor har kommunen foreslått å spre de kommunale utleieleilighetene mer ved å kjøpe opp enkeltleiligheter i ordinære borettslag. Mange av Boligstiftelsens leiligheter er små og ikke så godt tilpasset aktuelle beboergrupper som for eksempel barnefamilier. Flere har derfor tatt til orde for at Boligstiftelsen i Trondheims bør selge leilighetsbygg og bruke inntektene til å finansiere kjøp av nye leiligheter av variert størrelse spredt i ordinære boligblokker.

Internasjonale erfaringer

Stéphanie Guibentif fra Boligkooperativet Codha i Sveits besøkte Tøyen boligfestival i 2016. Den gang hadde de 6 ferdigstilte prosjekter og 6 prosjekter under utvikling, mens de nå kunne fortelle om 15 ferdigstilte og 13 prosjekter under oppfølging.

Det var spesielt interessant å høre hvordan de har opprettet en ny kategori for kommunale boliger "habitation mixtes (HM)" der 60% er subsidiert mens det er markedsleie for de resterende 40%.

Barcelona jobber strategisk med pilotering av nye boligløsninger som en del av en offensiv boligpolitikk. Det var særlig interessant å høre

hvordan de har innrettet pilotering og skalering i tråd med europeisk konkurranselovgivning.

Byrådet har først støttet konkrete piloter for så å inngå et samarbeid med non-profit og kooperative boligutviklere om å bygge tusen boliger på offentlig grunn innen 10 år, bestående av 60% leie og 40% andelsboliger. På sikt skal det utvikles i en CLT-lignende modell (Community Land Trust). CLT-modellen innebærer at beboerne er fullt ut involvert i utviklingen og styringen av boligene. Det gis 99 års leiekontrakter på offentlig grunn for å utvikle boligene.

For å komme dit har byrådet i Barcelona og pilotprosjektene samarbeidet. Fra byrådsavdelingen for bolig fikk vi presentasjon av Eduard Cabré Romans. Vi fikk deretter presentasjon av Clara Triviño fra boligkooperativet Sostre Civic. Sostre civic benytter en "Rett til bruk"-modell der beboerne betaler en innledende investering som tilbakebetales når du flytter, i tillegg til en lav stabil månedlig avgift. Denne modellen er inspirert av og minner om den opprinnelige nordiske borettslagsmodellen.

Kilder

GENERELT

[Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023](#)

[Kunnskapsgrunnlag for en tredje boligsektor, Oslo kommune, 2019](#)

[Prosser, 2020, Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det, Tidsskrift for boligforskning Vol.3, Iss.2](#)

[Norgeskart](#)

[Oslo kommune - Nye boligkvaliteter](#)

[Båtbukt, 2016, Selvbygger i by : selvbygging som verktøy for boligbygging og byutvikling](#)

[Lundbakk, 2020, Selvbygging og boligutvikling i by. Om selvbygging og egeninnsats i nye boligblokker og ved renoverings- og konverteringsprosjekter](#)

KONOWS GATE 76

[Konows gate 76 - Saksinnsyn: 201801313 - Regulerings sak](#)

[Sosial overflatefaktor](#)

OSLO FENGSEL

[Botsen](#)

[Aftenposten artikkel: Regjeringen snur: Dropper Grønland og legger Bredtvet på is – vil heller flytte fengselet ut av Oslo](#)

[Klosterenga park - Oslo kommune](#)

[Klosterenga park](#)

[bloggi.no/arnbunblogg, Oslo - kontrastenes hovedstad. Vandring i Oslo øst / Gamle Oslo](#)

GRØNLIKAIA

[Hav Eiendom - Grønlikaia](#)

[Hav Eiendom - Bærekraftig byutvikling på Grønlikaia med smultringøkonomi](#)

[Doughnuteconomics.org](#)

[Future Built](#)

[Grønn byggallianse - BREEAM Communitites](#)

[Grønlikaia - Bestilling av oppstartsmøte - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom \(Planinnsyn saksnr. 202009402 - Regulerings sak\)](#)

[Oslo kommune - Økonomiplan 2022-2025](#)

[Sykepleierindeksen H1 2021](#)

[Solo kommune - Boligsosiale utfordringer i Bydel Gamle Oslo – fokusområder for det videre utviklingsarbeidet](#)

[Oslo kommune Bydelsfakta - Eierform Bydel Gamle Oslo](#)

[Oslo kommune - Kommuneplanens samfunnsdel](#)

[Oslo kommune Statistikkbanken](#)

[BREEAM Communities Technical Manual](#)

[Future Built kvalitetskriterier](#)

[Transparency International Norge](#)

[Veiviseren.no - Forskjellen på tilvisningsavtale og tildelingsavtale](#)

[Krogsveen.no - Prisutvikling for Gamle Oslo](#)

[Flatholmen kai nord - Ålesund, Vest Betong AS](#)

[TOI - Nye kollektive mobilitetsløsninger – bildeling som case](#)

[Bane NOR Eiendom - Filipstad: Prinsippavtale på plass](#)

[OBOS bostart](#)

[Aftenposten artikkel: Oslo kommune vil få flere inn på boligmarkedet: Starter nytt boligselskap sammen med Obos](#)

[Finn.no - Annonse Clemenskvartalet](#)



Støttet av:



asplan
viak

A _ L \ A 3

D A R K



Husbanken

ISBN 978-82-692358-3-8 (Trykt, heftet) — ISBN 978-82-692358-4-5 (Digital)