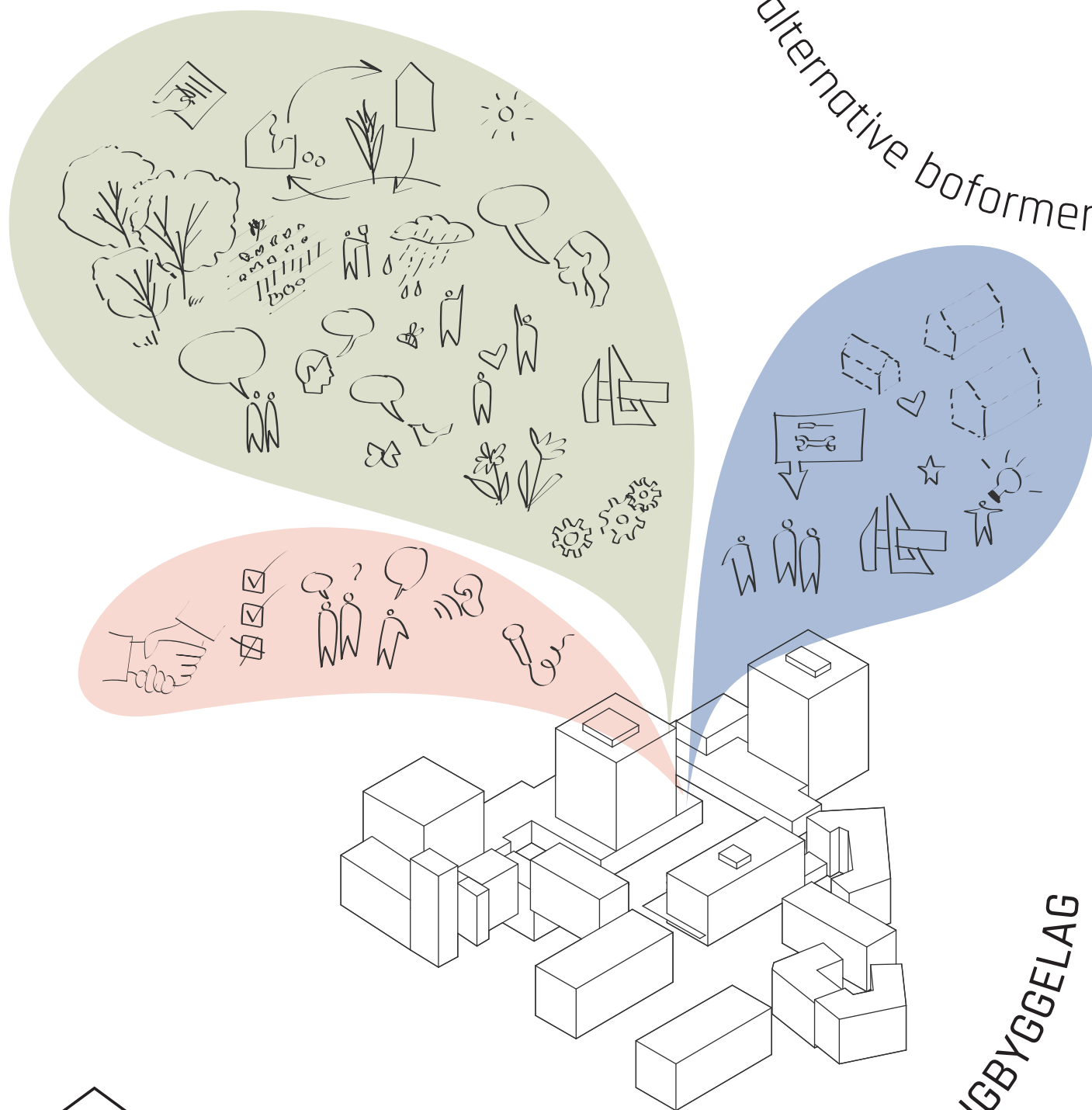


FREMTIDENS BOLIGLØSNINGER FOR FOLK, BY OG NATUR

Tredje boligsektor, byøkologi og alternative boformer



TØYEN BOLIGBYGGELAG

FREMTIDENS BOLIGLØSNINGER FOR FOLK, BY OG NATUR
Tredje boligsektor, byøkologi og alternative boformer

ISBN 978-82-692358-6-9

UTGIVER

Tøyen Boligbyggelag (TBBL)
hei@toyenboligbyggelag.no

REDAKSJON

Sara Armento
Gine Backer-Røed
Nora Hassel Mørch
Ole Pedersen
Anna Rosa Strassegger

BIDRAGSYTERE

Arifi Ali
Beboere i Kolstadgata 7 og Gruegata 15
Ida Tesaker Belland
Charlie Dina Dickhausen
Arild Eriksen
Bjarte Knobel
Øyvind Tomren
Anna Tota
Cathrine Finnema
Kristoffer Røgeberg

DESIGN OG LAYOUT

TBBL

ILLUSTRASJONER

TBBL

I SAMARBEID MED

A-lab
Atelier Strassegger
DARK Arkitekter
Fragment
Nedenfra Ideelt AS

Studien har mottatt økonomisk støtte av Husbanken
og Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Alle feil og mangler er våre.

*This work is licensed under CC BY 4.0. To view a copy of this license,
visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>*

2026



Innhold

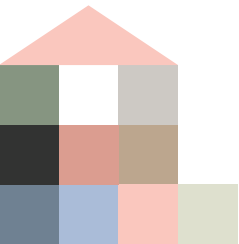
Forord

DEL I - Tredje boligsektor og byøkologi

Innledning	10
Tredje boligsektor og byøkologi	12
Tredje boligsektor	16
Det historiske boligbyggelaget	19
Samvirkemodeller - Sostre Civic	20
Leieboerforeningens samvirkemodell	22
Økonomiske virkemidler – Leieboerforeningen	24
Boligstiftelser	28
Nabotomtelag (Community Land Trust)	30
Boligpolitiske modeller	32
Byggegrupper og selvbygging	36
Prisreduksjon ved selvbygging	38
Politikkforslag for tredje boligsektor	40
Finansieringsmekanismer	42
Kooperativ fordeling	44
Byøkologi	48
Aktivistiske prosjekter	51
Markedsrettet tilnærming til byøkologi	56
Tøyen boligbyggelag og byøkologi	58
Byøkologiske prinsipper	60
Materialstrategi	62
Kilder del I	64
Kart	66

DEL II - Prosjekter

Lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland	68
Hauskvartalet - forprosjekt	98
Konows gate - forprosjekt	134
Forsøkskvartal på Grønlikaia	164



Forord

I det vi slutfører denne rapporten er det snart ti år siden ideen om Tøyen Boligbyggelag ble unnnfanget og ganske nøyaktig åtte år siden boligbyggelaget ble stiftet.

Dette er den fjerde publikasjonen til Tøyen Boligbyggelag. Vi har tidligere gitt ut *Rapport om TBBL (2020)* der vi beskriver oppstarten av Tøyen Boligbyggelag, *Hagegata 30, som pilot for tredje boligsektor (2021)* og *Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo (2022)*. Denne rapporten bygger videre på dette arbeidet.

Den primære ambisjonen til Tøyen Boligbyggelag er å realisere faktisk beboer- og nabolagsdrevet boligutvikling. Men vi har gjennom de åtte årene vi har eksistert erfart at dette er lettere sagt enn gjort.

I mangel av å kunne realisere boligprosjekter, har vi brukt tiden på å forstå boligmarkedet, historien til boligbygge- og borettslagene og mulighetsrommet for en tredje boligsektor i Norge. Vi har også sett til Europa for å finne inspirasjon hos tilsvarende aktører og prosjekter som Tøyen Boligbyggelag. Vi har med en viss misunnelse sett at europeiske aktører som ligner på oss, ikke bare har lyktes med å realisere boligprosjekter, men at enkelte også har skalert fra de første pilotene til et tosifret antall prosjekter. I løpet av den samme tiden som vi har brukt på mulighetsstudier og rapporter.

I lys av dette har vi innsett at det i mangel av tomt og kapital ikke er nok med ideer og engasjement for å komme i gang med ikke-kommersielle boligprosjekter. De europeiske prosjektene vi ser har alle en eller annen form for offentlig tilrettelegging.

I London har myndighetene gått i gang med en helhetlig satsing på Community Land Trusts (nabotomtelag) og etablert et fond på nærmere en halv milliard kroner (38 millioner £) for å støtte dette.

I Barcelona satte de i gang en tretrinnsprosess der de først ga direkte støtte til piloter. I neste trinn utviklet de en egen modell for utlysninger og konseptkonkurranser for å stimulere til etablering av flere aktører. I det tredje trinnet inngikk de rammeavtaler med bransjeforeninger for de nye aktørene.

I flere europeiske land er det vanlig med konseptkonkurranser med kriterier for sosiale bærekraft rettet mot ikke-kommersielle aktører. Ofte i kombinasjon med gunstig finansiering, enten direkte fra det offentlige eller gjennom ulike fond som er satt opp for dette formålet.

I Norge har vi hverken hatt politisk vilje til å pilotere eller et rammeverk som gjør det mulig for nye ideelle aktører å etablere seg. Vi opplevde at det var stor politisk interesse fra det rødgrønne byrådet i Oslo (2015 - 2023) både for tredje boligsektor og Tøyen Boligbyggelag. Men uten at dette resulterte i noe konkret. Det kom riktignok

et par pilotforslag helt mot slutten av perioden i regi av byrådet selv, men disse ble stoppet straks det kom et nytt byråd i 2023. Sammen med OBOS, Bane Nor Eiendom og NREP etablerte Oslo kommune også Oslobolig, som ble presentert som et prosjekt innenfor tredje boligsektor.

Vi opplevde, og opplever fortsatt, at det er stor forvirring rundt hva begrepet tredje boligsektor betyr. For eksempel ved at Oslobolig ble presentert som et slikt prosjekt, mens det egentlig er et selskap som tilbyr en kjøpsmodell inn i første boligsektor.

I Oslo har vi hatt en politisk situasjon der det rødgrønne byrådet var veldig for en tredje boligsektor, og det sittende blågrønne byrådet oppleves som tilsvarende kritisk. Likevel mener Tøyen Boligbyggelag at en tredje boligsektor bør være et blokkuavhengig og tverrpolitisk prosjekt, på samme måte som det er tverrpolitisk enighet om behovet for og nytten av ideelle aktører innen helse, omsorg og andre velferdstjenester. Dette ser vi i Trondheim, der et borgerlig byråd utgått av Høyre, MDG og Venstre, satser på en tredje boligsektor med mål om 100 boliger i løpet av perioden.

Vi håper at denne publikasjonen kan bidra til å gi en bedre forståelse av hva tredje boligsektor er, og kan være. At den vil inspirere og motivere til ny politisk innsats for tredje boligsektor. Og at den på den måten også kan være et bidrag til at Tøyen Boligbyggelag de neste ti årene kan realisere våre første boligprosjekter. Vi peker også mot behovet for et politisk, juridisk og økonomisk rammeverk, slik at Tøyen Boligbyggelag kan skalere opp fra de første pilotene og sammen med andre kommende aktører utvikle en gryende norsk tredje boligsektor.

Vi har også tatt skrittet videre fra et mer ensidig fokus på sosial bærekraft til å utforske byøkologi som tilnærming til miljømessig bærekraft. Og håper derfor også at arbeidet vårt kan være inspirasjon for og et nyttig innspill til en videreføring av Oslo kommune sitt byøkologiske program.

Publikasjonen er laget med økonomisk støtte fra Husbanken og Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Vi har også fått støtte i form av reduserte priser og/eller gratis timer fra A-lab, Atelier Strassegger, DARK Arkitekter, Fragment og Nedenfra Ideelt AS.

Uten denne støtten ville dette arbeidet ikke vært mulig.

God lesning



Ole Pedersen
Tøyen Boligbyggelag

Tredje boligsektor og byøkologi



Illustrasjon fra reguleringsarbeidet for Hauskvartalet av GAIA arkitekt Frederica Miller

Innledning

Tøyen Boligbyggelag har hatt rettferdig tilgang til bolig, sosial bærekraft og tredje boligsektor som fokusområder. Samtidig lever vi i en verden med en pågående klima- og naturkrise. Det settes stadig nye klimarekorder, selv om de i 2026 drukner i et nyhetsbilde preget av geopolitikk.

Utgangspunktet for denne rapporten er derfor at vi som framtidige boligutviklere må forholde oss til en dobbel krise. På den ene siden har vi en global boligkrise, som i Norge kommer særlig til uttrykk i Oslo. Og på den andre siden har vi en klima- og naturkrise som vi alle må forholde oss til uavhengig av bransjer og virkeområder.

Vi har gjennom arbeidet med Hauskvartalet og i lys av den hele tiden bakenforliggende klima- og naturkrisen, utforsket byøkologi som tilnærming til boligutvikling.

Vi begynner derfor med å utforske forståelsen av tredje boligsektor og byøkologi. Deretter fokuserer vi på Tøyen og Grønland, som er det området vi har jobbet mest med. Dette kapittelet er ikke et konkret mulighetsstudie eller forprosjekt. Her presenterer vi i stedet et sett med løsningsforslag, basert på et analytisk blikk på den boligpolitiske situasjonen sett fra innbyggernes side, med et spesielt fokus på de kommunale beboerne.

Etter dette presenterer vi to byøkologiske forprosjekter for tredje boligsektor i henholdsvis Hauskvartalet og Konowsgate 76. Avslutningsvis kommer vi med et prosjektforslag i form av et forsøksområde for å legge til rette for nye aktører, boliginnovasjon og innslag rimelige boliger på Grønlikaia.

Felles for alle prosjektene er at de legger opp til alternative boformer basert på fellesskapsløsninger. Vi tror at framtidens boligløsninger vil måtte basere seg på mer fellesskap. Med tanke på den miljømessige bærekraften gir dette mer bokvalitet på mindre areal gjennom deling. Og for den sosiale bærekraften motvirker det ensomhet som er en av våre store folkehelseutfordringer, samtidig som det styrker den sosiale tilhørigheten og hverdagsdemokratiet.

1. Tredje boligsektor og byøkologi

Den første delen av rapporten er en gjennomgang av vår forståelse av tredje boligsektor og byøkologi med konkrete eksempler vi har latt oss inspirere av. Vi foreslår også konkrete politiske tiltak for å skape de nødvendige rammevilkårene for å utvikle en ny boligsektor.

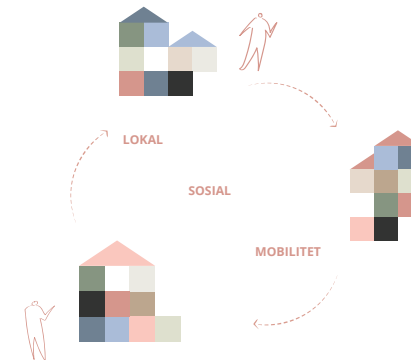
For byøkologi har vi en utforskende tilnærming, der vi samtidig som vi bygger egen kompetanse håper å bidra til forståelsen av hva byøkologi kan være og hvordan det konkret kan se ut.



2. Lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland

I dette kapittelet ser vi konkret på boligsituasjonen og muligheten for å skape lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland. Bakgrunnen er at vi ser at mange beboere blir tvunget til å velge mellom sosial mobilitet eller å beholde tilhørigheten til nabolaget. For mange med sosiale nettverk i nabolaget, særlig barnefamilier, oppleves dette som en umulig spagat.

Vi har også en kritisk gjennomgang av ambisjoner for arbeid med bolig i områdesatsningen, som har foregått parallelt med vårt arbeid på Tøyen og Grønland. Vi avslutter kapittelet med konkrete politiske løsningsforslag for å øke bosikkerheten og mulighetene for lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland. Felles for alle forslagene er at det er mulig for kommunen å bidra til og legge til rette for dette, uten behov for lovendringer eller statlig rammeverk.



3. Hauskvartalet

Hauskvartalet er et byøkologisk kulturkvartal der Tøyen Boligbyggelag i en periode var i dialog med Union boligutvikling om et samarbeid om boliger på Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42. Dialogen ble avsluttet da det var for stor avstand i forståelsen av regulerings krav til byøkologi og rimelige boliger. Union er våren 2026 i gang med å utvikle boligene uten TBBL. Dette forprosjektet viser hvordan prosjektet kunne ha blitt dersom det ble gjennomført av TBBL.



4. Konowsgate 76

Konowsgate 76 er en videreutvikling av et mulighetsstudie vi presenterte i publikasjonen *Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo (2022)*. Grunnen til at vi valgte denne tomta i første omgang, var at den ble pekt på i *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk (2019)* som en potensiell tomt for en pilot for tredje boligsektor. Vi har i utviklingen fra mulighetsstudie til forprosjekt latt oss inspirere av den byøkologiske tilnærmingen fra Hauskvartalet. Vi har også fått utført analyser av grunnforholdene og tilpasset prosjektet basert på dette.

5. Grønlikaia

Også Grønlikaia er en videreutvikling av et mulighetsstudie fra *Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo (2022)*. Men der vi den gang så helhetlig på Grønlikaia i lys av sosial bærekraft og den foreslåtte smultringmodellen til Hav Eiendom, har vi nå konkretisert forslaget til å gjelde et forsøkskvartal.

Inspirert av internasjonale innovative praksiser foreslår vi å sette av et kvartal som forsøksområde for tredje boligsektor. Og dele dette opp i mindre tomter for å muliggjøre deltakelse for mindre og nye aktører som Tøyen Boligbyggelag, leieboersamvirker, arkitektkontorer og andre interesserte. Tildelingen av disse tomtene kan skje gjennom konseptkonkurranser med fokus på sosial bærekraft. I tilknytning til konkurransen bør det også være finansielle virkemidler som muliggjør deltakelse fra mindre aktører.



Tredje boligsektor og byøkologi

Bakteppet for denne rapporten er at vi står i en dobbel krise, med både boligkrise og klima- og naturkrise.

Boligkrisen slik vi så den komme til uttrykk lokalt på Tøyen for ti år siden var bakgrunnen for at vi opprettet Tøyen Boligbyggelag. Det vi så da var at boligmarkedet, i kombinasjon med innrettingen av de kommunale boligene, utløste personlige boligkriser for mange av de vi snakket med. I dag har dette utviklet seg til en systemkrise i boligmarkedet, for mange flere enn de med lav inntekt på Tøyen og Grønland.

Samtidig står vi midt i en klima- og naturkrise der vi stadig setter nye temperaturrekorder, over ti prosent av jordens arter er utrydningstruet og vi nærmer oss faretruende ulike vippepunkter både når det gjelder klima og natur.

For Tøyen Boligbyggelag er boligkrisen vårt hovedanliggende. Men som en framtidig boligutvikler og samfunnsaktør er det umulig å lukke øynene for klima- og naturkrisen. Det å bidra til å løse denne er et felles samfunnsansvar, som må inngå i våre alles kjerneoppgaver.

I lys av disse krisene har vi valgt tilnærmingene tredje boligsektor og byøkologi som løsningshorisont. Felles for begge begrepene er at de står på utsiden av den gjengse debatten om bolig- og byutvikling, og banker på døren og gjerne vil inn. Begge kommer fra en “under-dog” posisjon, og tilbyr konkrete og håndfaste løsninger på krisene vi står overfor.

De har også til felles at det er begreper mange har hørt om, men som likevel mangler en tydelig og omforent definisjon.

Boligkrisen og tredje boligsektor

I dag er det en utbredt anerkjennelse av at vi i Norge, og særlig Oslo, står ovenfor en boligkrise. Det allment aksepterte svaret på krisen er at vi må bygge mer og at barrierene som står i veien for dette er økte materialkostnader, høy rente, tekniske krav og treghet i reguleringssystemet. Denne forståelsen er samstemt mellom politikere og byggebransjen.

Regjeringen har på bakgrunn av dette lansert en ambisjon om at det skal igangsettes bygging av 130 000 nye boliger innen 2030. Strategien for å få til dette samsvarer til en stor grad med de nevnte barrierene.

Dersom det stemmer at det som skal til for å løse boligkrisen er å bygge mer, trenger vi ikke en tredje boligsektor. Men Tøyen Boligbyggelag tror ikke dette stemmer.

Problemet med å kun lene seg på økt byggetakt, er at tilgang på bolig og boligpriser henger sammen med globale makroøkonomiske megatrender, spekulative investeringer i eiendom, de økende økonomiske forskjellene i samfunnet og muligheten til å bruke boliger som investeringsobjekt spesielt.

Boligkrisen er hverken et lokalt eller nasjonalt problem. Men et internasjonalt problem som vi ser i byer over hele verden.

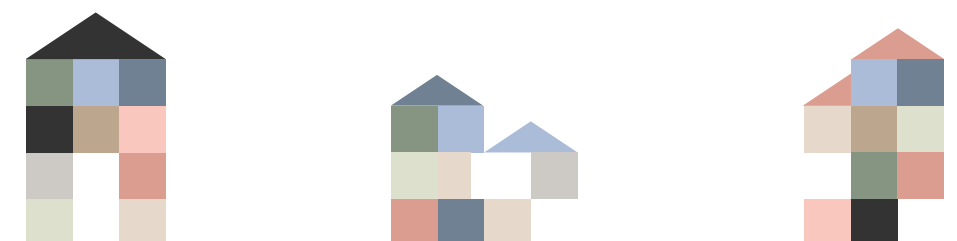
Trine Møgster viser i sin ferske doktoravhandling (ikke publisert) hvordan spekulasjon i fremtidig tomteverdi påvirker dagens boligpriser.

Perspektivmeldingen 2024 viser at husholdningenes samlede nettoformue nesten har doblet seg de siste 10 årene. Samtidig har konsentrasjonen av formue økt.

Etterspørselen etter bolig består derfor ikke bare av vanlige folk sitt behov for et hjem, men også av et behov for plassering av overskytende kapital. Og de som har behov for å plassere kapital, vil nesten alltid kunne betale mer enn de som har behov for et hjem.

Forskning fra LSE viser gjennom empiriske simuleringer at selv med en dramatisk økning i boligbyggingen vil det ta tiår å gjøre boliger overkommelige for folk med vanlige inntekter i høykostbyer.

I Norge har BOVEL, senter for bolig- og velferdsforskning oppsummert nordisk og internasjonal forskning om hvordan boligbygging, arealplanlegging og lokalisering påvirker lokale boligmarkeder. Rapporten viser at regulering og planlegging har stor betydning for boligtilbudet, men ikke automatisk fører til flere rimelige boliger. Det er nødvendig å bygge mer, men ikke nødvendigvis tilstrekkelig.



Forståelsen av boligkrisen som et strukturelt problem i boligmarkedet kommer også til uttrykk i EU sin plan for rimelige boliger (Affordable Housing Plan) som kom i desember 2025. Her peker de blant annet på behovet for å adressere spekulativ atferd og jobbe for strukturelle reformer i boligmarkedet.

Et av tiltakene de foreslår er å legge bedre til rette for investeringer i ideelle og aktører med begrenset utbytte i boligproduksjonen. EU mener altså at det ikke er tilstrekkelig å bygge flere boliger i det ordinære boligmarkedet for å møte boligkrisa, men at det er nødvendig å styrke aktører utenfor det kommersielle markedet. En tredje boligsektor.

Første boligsektor er boliger som omsettes i et kommersielt marked, andre boligsektor er kommunale boliger rettet mot vanskeligstilte, mens tredje boligsektor er en allmenn ikke-kommersiell boligsektor.

TREDJE BOLIGSEKTOR: EN ALLMENN IKKE-KOMMERSIELL BOLIGSEKTOR

Dette er en definisjon som er åpen og inkluderer ulike tilnærminger slik som for eksempel: de nye europeiske kooperativene, boligmodellen slik vi kjenner den fra Østerrike og Wien, de danske allmennboligene og de historiske norske boligbygge- og borettslagene.

Boligene kan være både eie og leie, eller noe midt i mellom, slik som de historiske borettslagene var. De kan bygges og drives av offentlige, ideelle eller aktører med begrenset avkastning. Hovedpoenget er at boligene i sektoren ikke omsettes i et kommersielt marked og at sektoren er allmenn, altså ikke rettet mot en spesiell målgruppe.

En tredje boligsektor svarer helt konkret på spørsmålet om hvordan større deler av boligtilbudet kan gjøres tilgjengelig for vanlige folk med vanlige inntekter, i et boligmarked utsatt for et høyt finansielt press.

En slik sektor vil selvsagt ikke løse alle utfordringene i det norske boligmarkedet. Utviklingen av en tredje boligsektor konkurrerer derfor ikke med forslag om økt vern for leieboere gjennom husleielovgivning eller en større kommunal boligsektor for vanskeligstilte. Men er tvert i mot, sammen med slike forslag, et bidrag til en mer helhetlig boligpolitikk.



Klima- og naturkrisen og byøkologi

Klimaendringene endrer forutsetningene for hvordan vi kan bo og leve i byer. Og tapet av biologisk mangfold undergraver de økosystemene som byene er avhengige av.

Måten vi bygger boliger på er en sentral del av dette bildet. Valg av materialer, håndtering av overvann, bevaring eller riving av eksisterende bygg og design av uteområder, bestemmer om bolig- og byutviklingen bidrar til å forsterke eller dempe klima- og naturkrisen.

En analyse av klimagassutslipp fra bygg- og anleggssektoren, utført av Asplan Viak for Direktoratet for byggkvalitet, beregner samlede utslipp fra bygg inkludert import til nærmere 14 millioner tonn CO₂-ekvivalenter i 2022. Dette er en vesentlig andel av norske utslipp som er beregnet til 59 millioner tonn fra norsk økonomisk aktivitet.

Utslippene er i all hovedsak i byggefase med materialer og transport som de største faktorene. Bolig sto for omtrent halvparten. Materialer og transport av disse er en vesentlig norsk utslippsfaktor.

En boligutvikling som optimaliseres for lønnsomhet i et kommersielt marked vil systematisk underprioritere hensyn til klima og natur, fordi markedet ikke priser inn dette.

På samme måte som økt volum i boligbygging ikke er tilstrekkelig for å løse boligkrisen, tror vi ikke tekniske løsninger er tilstrekkelig for å møte klima- og naturkrisen. Det er nødvendig både med fossilfrie byggeplasser og energieffektive bygg. Men det er ikke tilstrekkelig, så lenge vi fortsetter å basere oss på stål og betong kjøpt gjennom globale verdikjeder.

Vi tror derfor at vi må ha en mer radikal og helhetlig tilnærming for å ta klima- og naturkrisen på det alvor som situasjonen krever. Byøkologi er en tilnærming for å utforske hvordan vi kan bygge boliger på en måte som styrker byen, både som et sosialt økosystem i seg selv og i samspill med det naturlige økosystemet vi inngår i.

Nødvendige systemendringer:

Tredje boligsektor og byøkologi er ikke bare tilnærminger til pilotforslag. De peker også mot de helt nødvendige systemendringene som må til dersom vi skal ta boligkrisen og klima- og naturkrisen på det alvor som situasjonen krever.



Tredje boligsektor



EN ALLMENN IKKE-KOMMERSIELL
BOLIGSEKTOR

Tredje boligsektor

Det historiske boligbyggelaget

Man kan på mange måter si at Norge, ved de historiske boligbyggelagene, hadde verdens beste tredje boligsektor fram til den ble deregulert på 80-tallet.

Dette var priseregulerte boliger for allmennheten organisert i borettslag og bygget av boligbyggelag. Som navnet borettslag tilsier, så kjøpte man ikke selve boligen på samme måte som i dag. I stedet kjøpte man en andel i et kooperativ, borettslaget, som ga boretts til en av boligene. Man betalte deretter en husleie for å dekke felleskostnader inkludert finansiering. Den historiske norske boligbygge- og borettslagsmodellen var hverken en ren eie- eller leie-linje, men en kombinasjon av disse. Eller det vi kan kalle en kooperativ eierlinje.

Modellen ble utviklet som et trepartssamarbeid mellom staten, kommunen og boligbyggelagene. Staten ga gunstige lån med lave renter og lang avbetalingstid, og regulerte prisene gjennom lov. Kommunen hadde en aktiv tomtepolitikk og ga boligbyggelagene gunstige festeavtaler. Og i noen tilfeller tilskudd, lån eller garantier. Mens boligbyggelagene sto for selve byggingen av boligene. Når boligene var ferdig, opprettet boligbyggelagene borettslag. Boligene ble så fordelt til medlemmene til selvkost og etter ansiennitetsprinsippet. Også bruktboliger var prisregulerte og ble fordelt etter ansiennitet.

Den ideologiske hjørnesteinen i modellen var at boliger ikke skulle være spekulasjonsobjekter. Bolig ble sett på som en av de fire pilarene i velferdssamfunnet sammen med utdanning, arbeid og helse. Subsidiene fra det offentlige begrunnet en streng kontroll med omsetning og pris.

Sammen med den generelle liberaliseringen av økonomien på 80-tallet vokste det fram en misnøye med boligbygge- og borettslagsmodellen. Dette hang særlig sammen med prisveksten i det øvrige boligmarkedet. De prisregulerte borettslagsboligene fikk en lavere økonomisk verdi enn uregulerte private boliger. I tillegg økte prisen for nye boliger i takt med byggekostnadene, mens prisen for videresalg av brukte boliger var låst til opprinnelig kostnadsnivå. Dette betydde at man fikk en innlåsnings effekt som gjorde det vanskelig å flytte fra en brukt borettslagsbolig. Det ble en stor prisforskjell dersom man ønsket å flytte til en ny borettslagsbolig eller til en privat selveierbolig.

Ved siden av prisforskjellen var det i noen tilfeller en utfordring at det ble betalt penger under bordet for å forbigå prisreguleringen, ved videresalg av boliger i frittstående borettslag.

Selv om den norske boligbygge- og borettslagsmodellen ikke var perfekt, mener vi det fortsatt er mye å lære av den. Både fra hva som fungerte, og hva som må justeres.

Tøyen boligbyggelag ser derfor både tilbake på norsk bolighistorie og ut på europeisk boliginnovasjon, når vi utformer løsningsforslag for Norge i dag og for framtiden.



*Etterstadslottet (Etterstad 1) er OBOS sitt aller første borettslag og stod ferdig i 1931.
Foto: OBOS, "Historien om Etterstadslottet – OBOS' første borettslag", obos.no*

Samvirkemodeller

Sostre Cívic

Sostre Cívic er et kooperativ, eller et samvirke, som fremmer en kooperativ tilnærming til bolig. Foreningen utvikler og deler kunnskap om den kooperative modellen, støtter eksisterende boligkooperativer og initierer og støtter nye prosjekter.

De startet arbeidet i 2004 og ble formelt etablert som et kooperativ i 2010 for å utvikle det første boligkooperativet. De har i dag over tusen medlemmer og 17 prosjekter i drift og under utvikling med 86 bebodde boliger.

Siden oppstarten har de spredt kunnskap om den kooperative modellen lokalt i Barcelona, regionalt i Katalonia og nasjonalt i Spania og gjennom dette påvirket boligpolitikken på ulike nivå. De samarbeider også med ulike aktører innenfor det man kaller den sosiale solidaritetsøkonomien som blant annet består av kooperativer, ideelle foreninger og sosiale entreprenørskap.

Sostre Cívic bygger og forvalter kooperative boliger med bruksrett. Beboerne betaler et innskudd som man får tilbake når man flytter ut, i tillegg til en månedlig husleie. Innskuddet gir en tidsbegrenset boret i boligkooperativet. Modellen er inspirert av og minner om den opprinnelige nordiske borettslagsmodellen.

Kooperativet fikk drahjelp av Barcelona en Comú som var en del av byrådet fra 2015 - 2023. Barcelona en Comú var et parti som vokste fram fra boligpolitiske og andre sosiale bevegelser, og som førte en ambisiøs og offensiv boligpolitikk.

Byrådet utviklet en strategi gjennom tre faser for å utvikle en ny ideell boligsektor. Alle fasene tilpasset EU sitt konkurranseregelverk og rettet seg mot ideelle (non-profit) og aktører med utbyttebegrensninger (limited profit), med konkurranser der man måtte oppfylle sosiale kriterier for å kunne delta.

I den første fasen fikk to konkrete piloter støtte fra myndighetene i Barcelona. Deriblant Sostre Cívic sitt prosjekt Princessa 49. De to utvalgte pilotene fikk også festeavtaler på 75 år med mulighet for forlengelse. I denne fasen undersøkte myndighetene hvordan de kunne støtte innovative tilnærminger til organisering, utvikling og finansiering.

I fase to ønsket de å skalere erfaringene fra den første fasen. Dette gjorde de gjennom utlysninger og konkurranser rettet mot ikke-kommersielle aktører. Til sammen førte dette til ti prosjekter med til sammen 217 boliger. Sostre Cívic deltok med to prosjekter. Også disse ti prosjektene fikk 75 års festeavtale med kommunen.

I den siste fasen lagde kommunen en rammeavtale med paraplyorganisasjoner for sosiale boligtilbydere med et mål om å utvikle 1 000 boliger i løpet av ti år. I forbindelse med dette lagde de også en finansiell rammeavtale med offentlige banker om finansiering av prosjektene på til sammen 140 millioner euro. I tillegg til dette gir



Private
Can be used as an investment asset



Collective
Democratically managed



Public
Users do not participate in management



Purchase
Requires investment and indebtedness



Rental
Rent may increase



Right to use
Moderate initial contribution + stable or decreasing monthly fee

kommunen et midlertidig bidrag på inntil 16 prosent av prosjektkostnadene, som betales tilbake etter at øvrige lån er nedbetalt. Etter at lånene er nedbetalt går 50% av overskuddet inn i et roterende fond for å finansiere oppstarten av nye prosjekter. For disse prosjektene er festeavtalene utvidet til 99 år.

LA BALMA

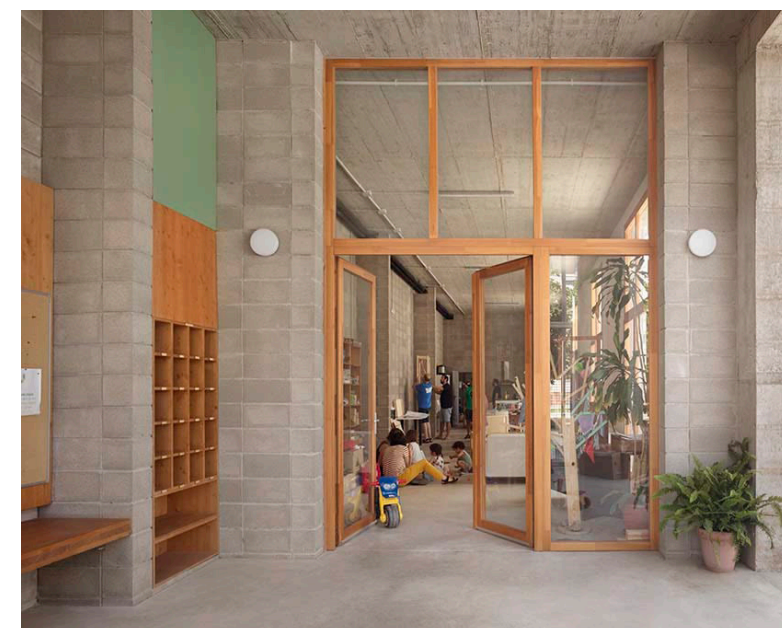
Et av prosjektene som Sostre Cívic vant konkurransen i fase 2 med var La Balma i Poblenou-området. Sostre Cívic vant konkurransen i 2016, prosjektet startet i 2017 og beboerne kunne flytte inn i 2021.

I planleggingen ble det lagt vekt både på byggekostnadene og den endelige økonomiske belastningen for beboerne gjennom bygningens livsløp. I løpet av konkurransefasen ble det gjennomført en sosioøkonomisk analyse av beboergruppen og en medvirkningsprosess som vektla behovene til den enkelte beboer i kombinasjon med de samfunnsmessige målene for prosjektet. Og der bygningen er infrastrukturen som støtter begge målene med fokus på tre sosiale sfærer: boligene, nabolaget og samfunnet rundt.

La Balma deler fellesarealer med nabolaget. Både hovedinngangen og fellesområdene er vendt mot den lokale parken. Fellesarealene er fordelt over alle etasjer i bygningen. Tanken bak er at fellesrommene skal styrke de menneskelige relasjonene, oppmuntre til spontan kommunikasjon og styrke samarbeid og felles aktivitet i hele bygningen.

I første etasje er det en lobby, et felles kjøkken med spisestue, to næringslokaler, sykkelparkering og et verksted som er åpent for nabolaget. I de øvrige etasjene er det, i tillegg til boenhetene, små fellesarealer: et flerbruksrom, leseområde, gjesterom, omsorgsrom og vaskerom. Det er også en romslig takterrasse på over 300 m2 med solcellepaneler, hageparseller og felles oppholdsområder.

Dette eksempelet viser hvordan det er fullt mulig for en by å aktivt legge til rette både for pilotering og skalering av en ny boligsektor, uten at det bryter med EU sitt konkurranseregelverk.



I margen: Diagrammer som viser boligmodellen til Sostre Cívic - fra <https://sostrecivic.coop/>
Nederst: La Balma boligkooperativ. Bilder av Milena Villalba

Samvirkemodeller

Leieboerforeningens samvirkemodell

En annen form for samvirker er leieboersamvirker som er foreslått av Leieboerforeningen. Dette er en modell der beboerne leier av seg selv gjennom et samvirkeforetak. Samvirkeforetaket eier eiendommen, mens beboerne eier samvirkeforetaket i fellesskap. Dette er en form for ikke-kommersielle utleieboliger som tar utgangspunkt i samvirkeloven. Målet er å tilby rimelige, trygge og langsiktige leieboliger med et innebygd beboerdemokrati.

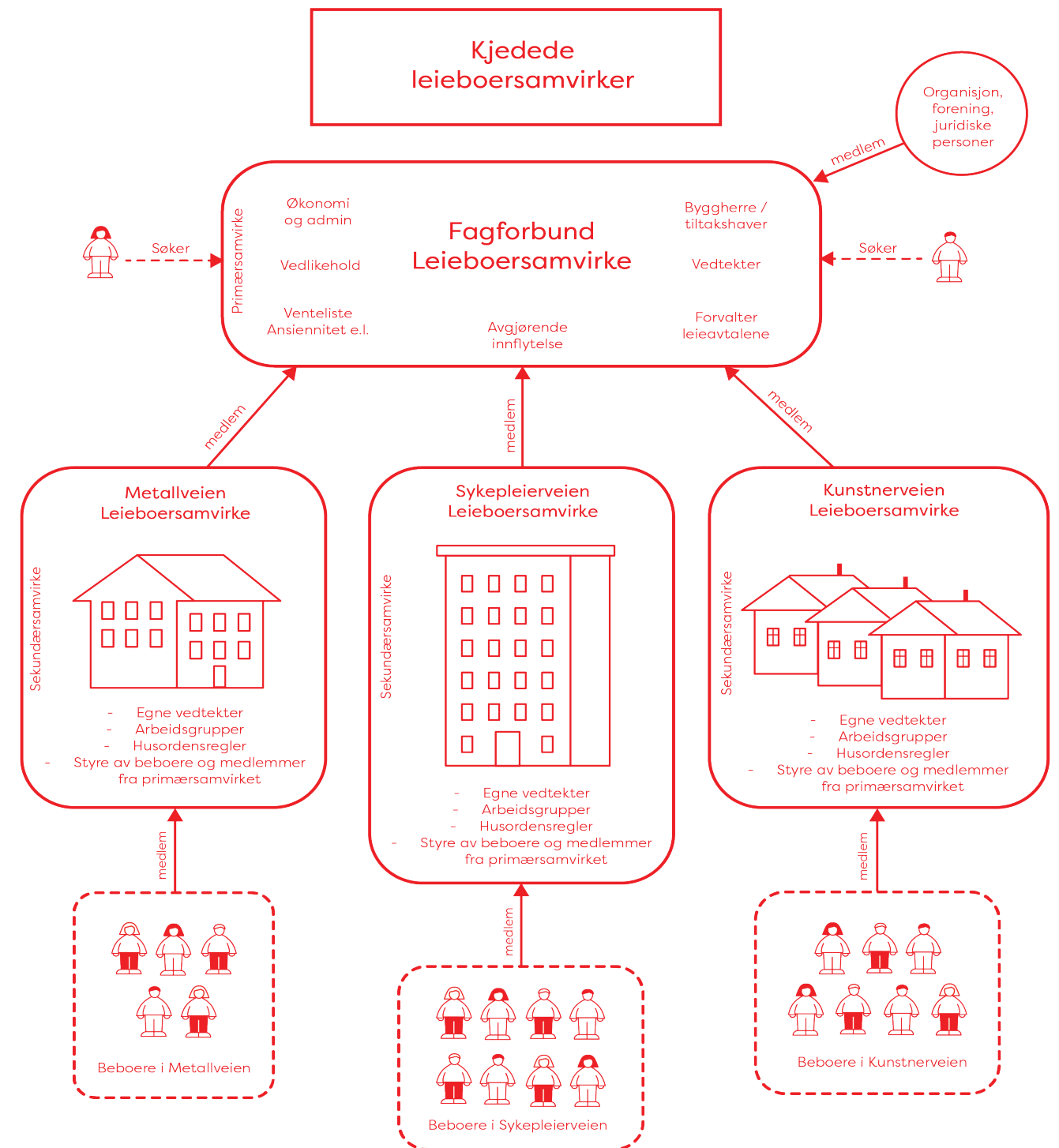
Leieboerforeningen skiller mellom frittstående og kjedede leieboersamvirker. Et kjedet leieboersamvirke er tilknyttet andre leieboersamvirker gjennom et primærsamvirke, og ett eller flere sekundærsamvirker. De skal administrere ventelister etter ansiennitet eller andre gjennomsliktige og vedtektsfestede prinsipper.

Et frittstående leieboersamvirke er ikke tilknyttet andre leieboersamvirker og står fritt til å sette sine egne tildelingskriterier og vedtekter i henhold til samvirkeloven. Leieboerforeningen anbefaler likevel at frittstående leieboersamvirker vedtektsfester prinsipper for tildeling av leieavtaler.

Tilknyttet modellen for leieboersamvirker foreslår Leieboerforeningen at leieboersamvirkene skal få tilgang til gunstige avtaler for tomtefeste og finansiering fra Husbanken. For å utløse dette sier de at både frittstående og kjedede leieboersamvirker må tilslutte seg vedtekter utformet for å opprettholde ikke-kommersialitet over tid.

Et leieboersamvirke kan både eie eller fremleie boligene. Leieboerforeningen anbefaler i eiermodellen, da de anser at denne formen vil gi best mulighet til å tilby langsiktige og trygge boforhold for medlemmene. Men de sier også at fremleiemodellen kan være hensiktsmessig dersom tredjeparten er en kommune, særlig i form av festeavtaler.

Leieboerforeningen skisserer også en prosess for utvikling av nye boliger som har mange fellesstrekk med Tøyen Boligbyggelag sine modeller. Modellen har en byggherre som er tiltakshaver og kan være et byggfellesskap, en medlemsorganisasjon eller et ikke-kommersielt boligbyggelag som TBBL. Byggherren ansetter en prosjektlos og kjøper tjenester fra arkitekter og rådgivere. Dersom prosjektet allerede har en beboergruppe samarbeider disse med arkitektene om den fysiske utformingen av prosjektet.



Økonomiske virkemidler foreslått av Leieboerforeningen

Leieboerforeningen har anslått hva det koster å bygge et leilighetsbygg. De har deretter gjort en beregning basert på LO sin boligindeks (2023) og sett på hvor mye husleie en småbarnsfamilie med to voksne og to barn og en enslig helsefagarbeider i 75% stilling kan betjene.

Basert på dette finner de ut at hverken småbarnsfamilien eller den enslige helsefagarbeideren i en singel husholdning har mulighet til å betale en kostnadsdekkende husleie.

De har derfor sett på ulike virkemidler for å hjelpe leieboersamvirker til å finansiere utbyggingen av leilighetsbygg og beregnet hvilken effekt dette vil ha på husleien.

Det følgende er et utdrag fra beregningen gjort av Leieboerforeningen.

Selv om Leieboerforeningen har gjort beregninger for et leieboersamvirke er prinsippene overførbare til andre ikke-kommersielle boligutviklere.

RENTEFRADRA

Dersom du eier en bolig, får du skattefradrag for renteutgiftene dine tilsvarende 22%. Hvis vi antar at leieboersamvirket får samme fordel som borettslagene, beregner 22% av rentekostnadene, fordeler på alle leilighetene og trekker det fra i husleien, så får vi en liten reduksjon i husleien.

RESULTATER	OSLO	SKIEN	SELJORD
Husleie per mnd.	21 925	16 450	15 703
Opprinnelig husleie	25 668	19 087	18 190
Differanse	3 743	2 638	2 487

Tall hentet fra Leieboersamvirke del 2, figur 7 Husleie med rentefradrag, i tre sentralitetssoner



TOMTEFESTE

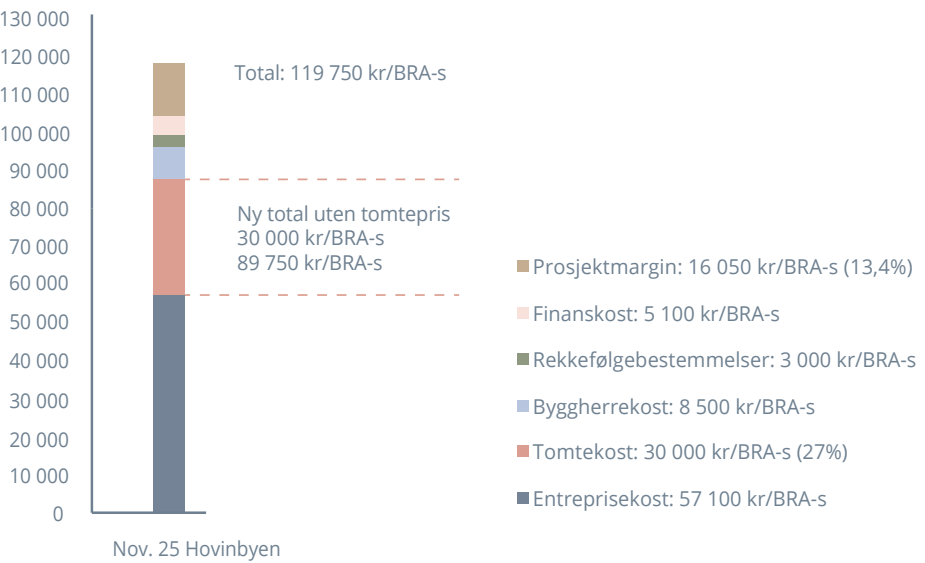
Tomteprisen er en betydelig del av kostnadene knyttet til utbygging. I Oslo utgjør tomteprisen 27 % av prosjektkostnadene.

Tomtefeste har lenge vært et viktig verktøy i boligpolitikken. I gjenoppbyggingsårene etter annen verdenskrig ble tomtefeste brukt for å forsyne byene med rimelige boliger.

RESULTATER	OSLO	SKIEN	SELJORD
Husleie per mnd.	22 895	18 394	17 913
Opprinnelig husleie	25 668	19 087	18 190
Differanse	2 773	693	277

Tall hentet fra Leieboersamvirke del 2, figur 8 Husleie med tomtefeste, i tre sentralitetssoner

Eksempelregnestykke fra et typisk boligprosjekt i Hovinbyen som viser hvor mye tomtepris kan utgjøre:



Illustrasjonen viser gjennomsnittlig kostnader på et tenkt prosjekt i Hovinbyen, basert på svar fra de 8 antatt største utbyggerne i Oslo, gjennomført av Union analyse høsten 2025.

Økonomiske virkemidler foreslått av Leieboerforeningen

- virkemidler fra Husbanken

LENGRE NEDBETALINGSTID

Vanlig nedbetalingstid for lån i Husbanken er inntil 30 år. Husbanken kan gi 50 års nedbetalingstid dersom visse kriterier er oppfylt. Lengre nedbetalingstid gjelder lån til studentboliger og utleieboliger til vanskeligstilte. Med vanskeligstilte menes da at det kreves at låntaker har varig lav inntekt. Også lån til kommuner som skal lånes ut videre som startlån kan gis 50 års nedbetalingstid. Ikke-kommersielle virksomheter bør kunne tilbys like fordelaktige lånebetingelser i Husbanken. Dette står i forskrift om Husbanken (§ 8-5 første ledd bokstav b).

Eksempel på husleiereduksjon per måned i Oslo: 5410,-



TILSKUDD TIL Utleieboliger

Husbanken gir tilskudd til bygging av kommunale boliger, som en prosent av byggekostnadene. I gjennomsnitt fra 2018-2022 ligger tilskuddet i underkant av 25%. Dette reduserer behovet for lånefinansiering, som gjør prosjektet langt rimeligere, og kostnadsdekkende husleie lavere.

En mulig løsning er å be den ikke-kommersielle boligutvikleren holde av en andel leiligheter til kommunal utleie. Andel av boligene som kan settes av til vanskeligstilte kan ligge på 10 prosent.

Effekten av et tilskudd på 15 % og 20 % av byggekostnadene (totale prosjektkostnader inkludert tomtekostnader (eksklusive forvaltning, drift og vedlikehold)):



AVDRAGSFRIHET

Husbanken kan i noen tilfeller gi avdragsfri periode i startfasen av låneforholdet. Ifølge forskrift om lån fra Husbanken § 8-5 er avdragsfrihet mulig i tilfeller der låntakers betalingsevne blir midlertidig forverret, eller om det er gode utsikter for inntektsøkning i nærmeste framtid. Dette gjelder individuelle låntakere, men det er også mulig at mandatet kan utvides til også å gjelde ikke-kommersielle aktører i startfasen. Avdragsfrihet kan gis i inntil åtte år.



FULLFINANSIERING I HUSBANKEN

Hvis Husbanken kunne fullfinansiere byggeprosjektet blir finansieringskostnadene lavere, i og med at lånebetingelsene er mer fordelaktige her. Det bør være mulig for Husbanken å tilby fullfinansiering fordi den ikke-kommersielle boligutvikleren har en boligsosial profil, og vil kunne tilby rimelig husleie. Dette tiltaket har ikke så mye å si for husleie per måned, men når det ganges opp er det likevel ikke ubetydelig.



REGNESTYKKE FRA LEIEBOERFORENINGEN MED ALLE VIRKEMIDLER

OSLO:

Husleie uten virkemidler:	25 668,-
Husleie med alle virkemidler:	13 578,-
Gjennomsnittlig husleie:	15 418,-

Småbarnsfamilie:	2 858 ,-
Singelhusholdning:	- 1 449,-

Regnestykket fra Leieboerforeningen viser at dersom en tar alle virkemidlene i bruk så vil husleien for en leilighet på 58m2 ha en kostnadsdekkende leie på 13 578 kroner. Dette er innenfor budsjettet til en småbarnsfamilie, mens det er utenfor budsjettet for en singelhusholdning. Samtidig så vil en småbarnsfamilie ha behov for en større leilighet, mens en singel person kan klare seg med en mindre.

Selv om tallene for både byggekost og leiepriser har endret seg fra 2024, så er prinsippene for hvordan man kan bruke offentlige virkemidler til å redusere kostnader for finansiering av byggeprosjekter og dermed også den kostnadsdekkende husleien, fortsatt relevante.

Tall hentet fra Leieboersamvirke del 2, figur 13 Husleie med alle virkemidler, i tre sentralitetssoner (her viser vi kun Oslo)

Boligstiftelser

Historien med stiftelser for ulike allmennyttige formål i Norge strekker seg tilbake til 1150-tallet. En stiftelse er en selveiende organisasjon. Ofte sier man at en stiftelse eies av formålet sitt. I Norge fikk vi den første stiftelsesloven i 1980.

Stiftelsesloven definerer en stiftelse som en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art.

En boligstiftelse er en stiftelse som eier og forvalter boligmasse, typisk for utleie til personer som fyller kriterier bestemt i stiftelsens formålsbestemmelse. Med unntak av at vi definerer tredje boligsektor som allmenn og ikke rettet mot spesielle målgrupper, er boligstiftelser sammen med studentboligene, kanskje det nærmeste vi kommer en tredje boligsektor i Norge i dag.

Nettverksleder for boligstiftelser i Stiftelsesforeningen Audun Mjøs og daglig leder av Stiftelsesforeningen Karianne Bjellås Gilje skriver i en artikkel i 2025 at det er over 300 boligstiftelser i Norge. De har hentet inn informasjon fra 47 av disse som til sammen eier 8 000 boliger og 700 institusjonsrom til en samlet verdi på 18 milliarder kroner.

Av disse er det 112 såkalte kommunale boligstiftelser. De fleste ble opprettet på 1980- og 90-tallet som et ledd i å drive sosial boligpolitikk gjennom stiftelser.

Det som kalles kommunale boligstiftelser er boligstiftelser opprettet av kommuner. Begrepet kommunale boligstiftelser kan likevel være misvisende da de kommunale boligstiftelsene ikke er eid av kommunene slik som et kommunalt foretak, men er egne selvstendige og selveiende juridiske enheter.

I 2022 ble det opprettet en egen særskilt og midlertidig lovhjemmel som ga kommunene mulighet til å oppløse de kommunale boligstiftelsene, til tross for at de er selvstendige juridiske enheter.

Boligstiftelsen i Trondheim

Trondheim har til sammen femten boligstiftelser inkludert Boligstiftelsen i Trondheim som er en kommunal boligstiftelse med ca. 900 leiligheter og Svartlamon Boligstiftelse som forvalter ca. 140 leiligheter i det alternative byområdet Svartlamon.

Boligstiftelsen i Trondheim tilbyr rimelig husleie og langsiktige boforhold for mennesker som av ulike årsaker ikke kommer inn på boligmarkedet.

Trondheim boligstiftelse startet som Boligstiftelsen for trygdeboliger i Trondheim, opprettet av kommunen i 1972 med 10 000 kroner i egenkapital. I 2008 slo Boligstiftelsen for trygdeboliger i Trondheim seg sammen med St. Jørgens Stiftelse

og ble til Boligstiftelsen i Trondheim. I dag eier Boligstiftelsen i Trondheim verdier for over 2,5 milliarder.

YRKESKOLEVEGEN 20

Yrkesskolevegen 20 på Charlottenlund er et eksempel på hvordan allmennboliger kan fungere i praksis. Det er 95 leiligheter med en sammensatt beboergruppe av eldre og unge, enslige og barnefamilier.

Boligene har flere fellesarealer som gjesterom, fellesstuer, treningsrom og felles aktiviteter for beboerne. Beboerne har tidsubegrensede kontrakter og leieprisen ligger langt under markedspris. En toroms koster f.eks. 8100 kroner i måneden. Beboerne kan male og pusse opp etter eget ønske.

Prosjektet ble i 2025 finalist i kategorien «More than a roof – supporting communities of equal opportunities» i European Responsible Housing Awards.

MELLOMVEIEN 17-19

Trondheim boligstiftelse har også to boligblokker i Mellomveien 17-19 som forvaltes i samarbeid med Svartlamon boligstiftelse. Prosjektet viderefører Svartlamon-modellen med beboerdemokrati, delingskultur og gjør-det-selv-prinsipper.

Det er svært lave husleier med 7 000 kr per måned for en toroms og 10 000 kr per måned for en familieleilighet. De lave husleiene er mulige siden beboerne forventes å bidra med egeninnsats. Beboerne bestemmer i fellesskap hvordan bomiljøet skal utformes og utvikles, inkludert hvordan byggene skal male og utsmykkes innvendig og utvendig. Målet er at deltagelse og ansvarsfølelse skal skape gode hjem og nabolag.

MULIG TVANGSOPPLØSNING

På bakgrunn av den midlertidige loven om kommunenes mulighet til å oppløse de kommunale boligstiftelsene vedtok Trondheim kommune i 2023 å oppløse Trondheim boligstiftelse. Vedtaket om oppløsning førte til store protester lokalt og det ble samlet over 1 300 underskrifter for å bevare stiftelsen.

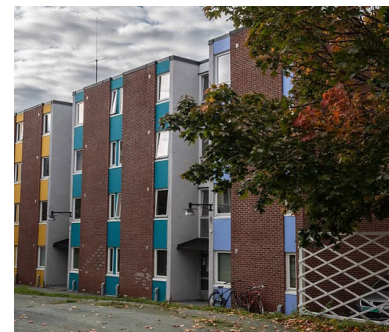
Boligstiftelsen i Trondheim mener loven bryter med tidligere juridiske prinsipper om at når en stiftelse først er opprettet, har oppretteren ingen eiendomsrett til stiftelsens midler.

Stiftelsestilsynet nektet i første omgang å godkjenne oppløsningen fordi de mente at stiftelsen, etter at den ble sammenslått med den private St. Jørgens stiftelse, ikke lenger kun er å regne som «kommunalt opprettet».

Stiftelsen valgte å prøve saken for retten og gikk til søksmål mot staten. Tingretten ga i juni 2025 kommunen medhold. Boligstiftelsen anket dommen til lagmannsretten som i mars 2026 opprettholdt kjennelsen fra tingretten. De vil nå anke saken videre til Høyesterett da den er av stor prinsipiell betydning.



Yrkesskolevegen 20
Bilde fra: Boligstiftelsen i Trondheim.



Mellomveien 17-19.
Bilde fra: Boligstiftelsen i Trondheim.

Nabotomtelag

Nabotomtelag er en norsk oversettelse av Community Land Trust (CLT) som er en modell for nabolagsbasert demokratisk eierskap av eiendom. Modellen kommer opprinnelig fra USA og ble først utbredt i den engelsktalende verden. De senere årene er modellen testet ut i flere europeiske land og det er etablert et europeisk nettverk for Community Land Trusts med medlemmer fra Belgia, Tyskland, Nederland og Frankrike i tillegg til England, Skottland, Irland og Wales.

I London har de lokale myndighetene satt av 38 millioner pund til et community housing fund rettet mot nabotomtelag og mindre fellesskapsbaserte tilbydere av bolig.

Et nabotomtelag skiller eierskapet til tomten fra eierskapet til bygningene gjennom en demokratisk organisasjon som forvalter tomten til det beste for nabolaget. Nabotomtelaget eier grunnen og gir beboere eller boligorganisasjoner en langsiktig bruksrett, ofte gjennom festeavtaler eller andre varige avtaleformer. Denne strukturen gjør det mulig å begrense effekten av økende tomtepriser og å sikre at boligene forblir tilgjengelige over tid.

Modellen legger til rette for langsiktig forvaltning av eiendom gjennom vedtekter og avtaler som regulerer bruk, tildeling og eventuelt videresalg av boliger. Disse bestemmelsene kan bidra til å opprettholde ikke-kommersialitet og sikre at eiendommen fortsatt brukes til boligformål for målgrupper med behov for stabile og rimelige boforhold.

Et nabotomtelag kan både utvikle og forvalte boliger selv eller samarbeide med andre aktører, som boligbyggelag, ideelle organisasjoner eller kommuner. I utviklingsprosjekter kan organisasjonen opptre som grunneier og inngå avtaler med en byggherre eller prosjektorganisasjon som står for planlegging og gjennomføring av byggeprosjektet. Det er vanlig å involvere framtidige beboere og det øvrige nabolaget i planleggingen av prosjektet med mål om å etablere langsiktige bomiljøer med felles ansvar for drift og forvaltning.

Community Land Trust Brussels (CLTB)

Community Land Trust Brussels (CLTB) ble etablert i 2012 etter flere år med forarbeid fra bolig- og nabolagsorganisasjoner i møte med det de opplevde som en voksende boligkrise. Initiativet springer ut av et samarbeid mellom rundt femten organisasjoner og ble raskt anerkjent av den regionale myndigheten i Brussel, noe som ga prosjektet institusjonell forankring og tilgang til offentlig støtte.

De har i dag åtte ferdigstilte prosjekter fra et hus med fire soverom til leilighetskomplekser med trettifire boliger. De har i tillegg seks prosjekter under planlegging eller utredning.

CLTBs hovedoppgave er å utvikle og forvalte permanente, rimelige boliger for husholdninger med lave inntekter i hele Brussel-regionen. Organisasjonen er spesielt aktiv i områder som historisk har hatt høye boligpriser og sosiale utfordringer, og arbeider for å motvirke presset fra boligmarkedet gjennom ikke-spekulative løsninger.

CLTB vektlegger medvirkning og fellesskap. Beboere deltar aktivt i utforming, planlegging og forvaltning av boligprosjektene. Dette kombineres med et bredere samfunnsoppdrag, der CLTB ikke bare bygger boliger, men også bidrar til sosiale initiativ og arbeid med nabolagene rundt prosjektene.

CLTB har en rolle som innovasjons- og formidlingsaktør og arbeider med å spre erfaringene fra modellen både i Belgia og internasjonalt.



Vandenpeereboom - Arc - en - Ciel
Bilde fra: <https://cltb.be/en/>



Bilde fra: <https://cltb.be/en/>

Boligpolitiske modeller

Den danske allmennboligmodellen

I Danmark kan en kommune kreve gjennom regulering at inntil 25% av boligene i et boligprosjekt skal være allmennboliger. Modellen består av leieboliger som er administrert av en av allmenn boligorganisasjon med demokratisk deltakelse av beboerne.

Leiekontraktene har ingen tidsbegrensning og leieprisen er kostnadsbasert og rimeligere enn vanlig leiepris.

Hver sjettede person i Danmark bor i en allmennbolig, som tilsvarer nesten en million beboere.

FINANSIERINGEN AV DEN DANSKE ALLMENN BOLIGMODELLEN BYGGER PÅ FIRE HOVEDKOMPONENTER:

- Realkredittlån*: 86-90% av byggekostnader dekkes av realkredittlån. Renter og avdrag støttes av staten.
- Kommunal grunnkapital: Kommunen bidrar med en andel av finansieringen. Avhengig av boligtype og størrelse utgjør kommunal grunnkapital 8-12%.
- Beboerinnskudd: Leietakerne betaler 2% beboerinnskudd.
- Kommunal lånegaranti: Lån utover 60% av eiendommens verdi sikres av kommunal garanti.

* Et realkredittlån er en dansk finansieringsmodell der boligen stilles som sikkerhet og lånet finansieres gjennom obligasjoner i kapitalmarkedet. Modellen gir typisk lavere rente og lengre nedbetalingstid enn tradisjonelle banklån, og brukes i Danmark til å finansiere både private boliger og almene (non-profit) boligprosjekter.

Etter lånene er nedbetalt, går leieinntektene til å finansiere vedlikehold og nye boliger.

Kommunen får disponere rundt 25% av boligene.

Alle kan stille seg på venteliste til å få en allmenn bolig. Københavns største almene boligselskap – KAB – har en venteliste på 200.000 personer. Den primære kritikken mot modellen er at det i praksis er nesten umulig å få en attraktiv, rimelig bolig i København og Aarhus via den vanlige ventelisten.

Samtidig er prisnivået i det ordinære boligmarkedet i de samme områdene slik at det i praksis er helt umulig for vanlige innbyggere å skaffe seg en bolig. I mindre populære områder kan det være mulig å få en bolig med en ventetid på kun noen måneder.

Problematikken med ventelister gjør likevel at den danske allmennboligmodellen ikke er noe vi ukritisk skal importere til Norge. I Danmark diskuterer man blant annet om man bør endre innrettingen av virkemidler og insentiver. Blant annet kan ventelistegebyrer være en viktig inntektskilde for allmennboligselskaper.

For Tøyen Boligbyggelag er løsningen på dette at vi som et lite og lokalt boligbyggelag ønsker å tildele boliger på flere kriterier enn kun ansiennitet og økonomi.

Vi ser andre steder i Europa at lokal tilknytning og botid kan være eksplisitte kriterier i boligtildeling i noen ideelle boligorganisasjoner. I mulighetsstudiet vårt for Hagegata 30 så vi på ulike kriterier for tilknytning til nabolaget som hvor lenge man har bodd der, barn i barnehage og på skole, jobb eller frivillig aktivitet. Det kan også være kriterier for å sikre en sosial miks.



*Papirøen med 21 ungdomsboliger, 13 store familieboliger og 50 boliger i bofellesskap.
Foto: Mark Tanggaard, Visit Copenhagen*

Wiens boligmodell

Wien plasseres stadig på toppen av rangeringer over verdens beste steder å bo, og holder på å overta for Berlin som base for kunstnere og intellektuelle. Boligsektoren trekkes frem som en av hovedgrunnene til dette.

Byen er anerkjent for sine lave bokostnader og langtidskontrakter, samt politikernes vilje til å investere i bolig for å løse samfunnsutfordringer. Rundt halvparten av befolkningen bor i den ikke-kommersielle sektoren av enten kommunale eller subsidierte boliger. I motsetning til Norge så er de kommunale boligene ikke forbeholdt kun vanskeligstilte slik at systemet er i flertallets interesse, og det blir en heterogen beboermiks.

Systemet har møtt en del motstand på grunn av markedstenkningen i EU, men dette er nå i endring med EU sin nye affordable housing plan. Der presenteres Wien som et forbilde i forbindelse med at planen sier at EU må reversere en trend der sosiale boliger kun utgjør 6-7% av den totale boligmassen.

Ikke-kommersielle boligselskap var tidlig involvert i Wiens allmenne sosiale boligbygging. Subsidierte leieboliger var og er like strengt regulert som de kommunale, for å sikre beboerrettigheter og kvalitet. Subsidiene administreres av byen, og finansieres av en statlig 1% boligskatt som ble forhandlet frem av arbeidslivspartene etter krigen. Arbeidstaker trekkes 0,5% og arbeidsgiver står for de andre 0,5%. For å motta subsidier må en bygge til en fastsatt pris per kvadratmeter, med spesifikke kvalitetskrav, gjennomføringskontroll og noen ganger med kommunal disposisjonsrett for en fastsatt prosent av boligene.

Kommersielle utbyggere kan også motta subsidier om de oppfyller de samme kriteriene, og kommunen har hjelpefunksjoner der beboere kan sjekke om de betaler for mye i leie, eller finne satser for kompensasjon fra huseier ved oppussing. Kommunen har også en rekke organisasjoner og andre tilbud tilknyttet den ikke-kommersielle boligsektoren slik som boligfestivaler, nabolagsdager og podcaster.

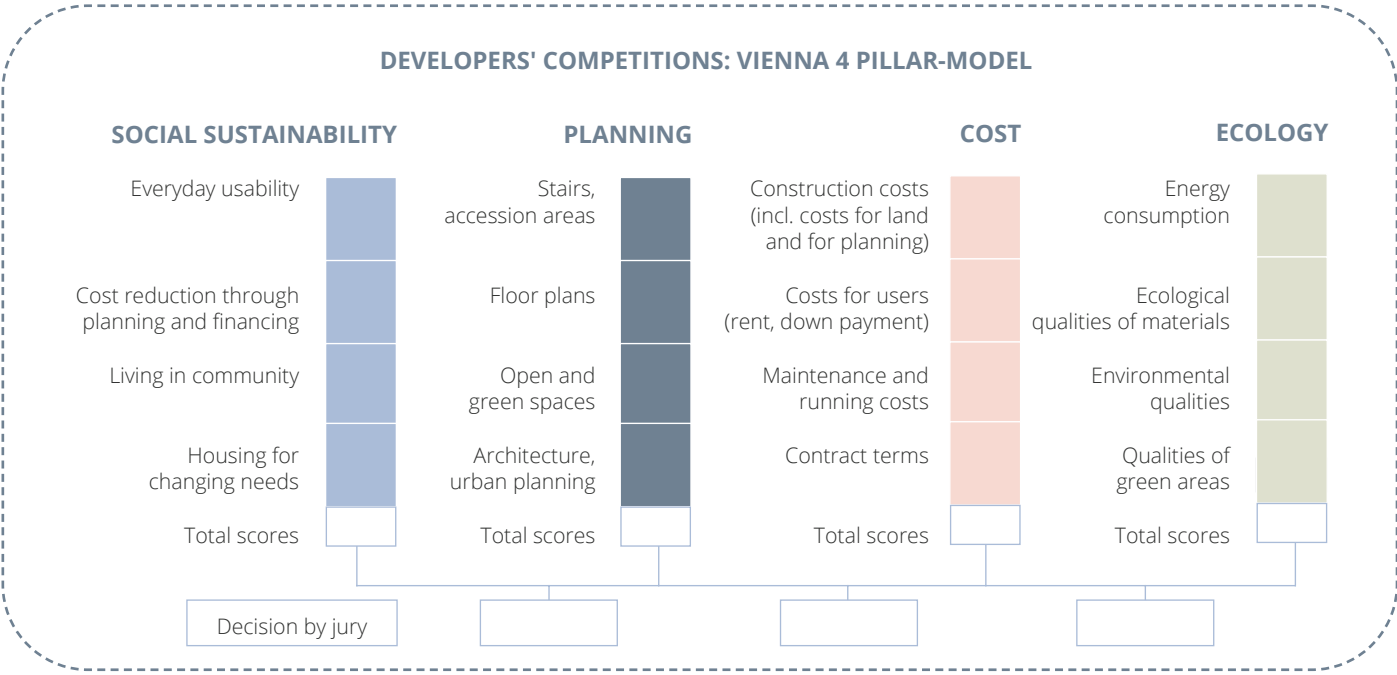
Det som skiller historien til Wien fra Oslo er ikke at Wien etter krigen bygget opp en allmenn boligsektor utenfor det profittdrevne markedet, men at de har valgt å beholde den til i dag. I Norge satset vi på å sikre boliger for alle etter krigen, men skiftet kurs og ga opp prosjektet på 80-tallet. Noen av Wiens modeller for subsidierte leieboliger inkluderer refunderbare primærinnskudd og iblant muligheter for senere prisregulerte kjøp og salg, og minner sterkt om den norske borettslagsmodellen fra Gerhardsen-tida. Wien har altså ikke har fulgt én enkelt og homogen modell, men har utviklet flere løsninger for boligsektoren, men aldri solgt ut og privatisert den kommunale sektoren.

Tomtepolitikken er hjørnesteinen i Wiens boligpolitikk, for der de eier tomtene, kan de sette premissene. Det ble etter hvert et problem at høye tomtepriser gjorde det vanskelig å bygge rimelige boliger. I 2019 etablerte de derfor subsidierte boliger som eget reguleringsformål, med tilhørende prisregulering. Dette har gjort det mulig å fortsette å utvikle en allmenn ikke-kommersiell boligsektor, som andre byer bare kan drømme om. Det peker også på hvor en eventuelt må starte for å lykkes: I Oslo vil eksempelvis det som fins igjen av kommunale utviklingstomter være stedene byen har størst mulighet til å få testet ut en fornyelse og mangfoldiggjøring av boligsektoren for å løse boligutfordringene.

Wien jobber med områdemodning, der de bygger T-bane og park før boligene begynner å utvikles. De arrangerer også tomtekonkurranser med kvalitetskriterier i fire pilarer: Sosial bærekraft, planlegging, kostnader og økologi (vist i illustrasjonen under).

Også de ikke-kommersielle boligselskapene i Wien, som startet som små selvbyggerkooperativer, har i dag store portefolier av eiendommer med nedbetalte lån, som kan brukes som garanti for nye lån, og der leieinntekter kan brukes på oppussing og på nyinvesteringer. Av det kan en lære at selv om nyoppstartede ikke-kommersielle selskap nok vil måtte være avhengig av gode rammebetingelser, kan de nå robusthet på sikt.

Teksten er satt sammen av en artikkel av Anna Rosa Strassegger og et foredrag av Oslo Arkitektforening i forbindelse med Tøyen Boligfestival 2024.



Øverst: Tomtekonkurranser med kvalitetskriterier: Denne modellen representerer de fire likeverdige kriteriene som juryen bruker for å vurdere boligutviklerkonkurranser.

Nederst: Gleis 21 er utviklet som byggfellesskap, hvor aktiv deltakelse fra fremtidige beboere og samskaping har stått i sentrum. (foto: Sz.de)

Byggegrupper og selvbygging

Byggfellesskap og selvbygging er tilnærminger til boligutvikling som kan inngå i en tredje boligsektor. Begge tilnærmingene kan bidra til å redusere kostnader samtidig som de skaper fellesskap og utvikler kompetanse.

Byggfellesskap er en form for organisering som gjør det mulig for innbyggere, nabolag og andre former for fellesskap å gå sammen for å utvikle boliger, mens selvbygging handler om at man er med på å bygge egen bolig.

Plan- og bygningsetaten i Oslo har gitt ut et temahefte for selvbygging. I temaheftet deles selvbygging inn i flere underkategorier.

En individuell selvbygger er en privatperson som opptrer som byggherre med ansvar for oppføringen av sin egen bolig, mens et byggfellesskap er flere selvbyggere som deler på byggherrerollen.

Grupper av fremtidige beboere som ikke har byggherreansvaret, men likevel deltar aktivt i utviklingen, kalles en beboergruppe. En beboergruppe kan delta ved enten å ta initiativ til et prosjekt, eller delta i planleggings- eller byggefasen. Der hvor beboere deltar i selve byggingen av sin egen bolig, spesifiseres dette som egeninnsats i byggefasen.

Involvering	Initieringsfasen	Planleggingsfasen	Byggefasen
ingen til lav	Initiert av eksterne parter	Prosess i regi av utenforstående	Nøkkelferdig levering fra entreprenør
lav til middels	Delvis initiert av beboer eller ekstern part	Prosess delvis i regi av utenforstående	Beboerne bygger deler av boligen selv
middels til høy	Initiert av beboere	Prosess i regi av beboerne	Beboerne bygger selv

Skjema fra PBE sitt temahefte om selvbygging som viser de tre hovedfasene fra initiativ til ferdig bygg.



Tastarustå B7
Bilde: Alliance arkitekter



Christians Kroghs gate 30
Bilde: bolig.ai



Tambourgården i Oslo
Bilde: Tarje Agnalt

Selvbyggere kan være initiativtagere, delta i planleggingsfasen og/eller byggefasen. I den andre dimensjonen ser vi selvbyggernes grad av deltagelse i hver enkelt fase, fra ingen til høy grad av deltagelse. Noen prosjekter har høy grad av deltagelse fra fremtidige beboere fra start til slutt, mens i andre prosjekter deltar de fremtidige beboerne kun i deler av prosessen.

På samme måte som norsk bolighistorie har en sterk kooperativ tradisjon gjennom boligbygge- og borettslagene, har vi også en historie med byggfellesskap. Både OBOS og USBL, Ungdommens selvbyggerlag, begynte som byggfellesskap. Utover 50-tallet ble det etablert flere borettslag i form av, ofte profesjonsbaserte, byggfellesskap. Aftenposten forteller at på 50-tallet gikk brannmenn, politi, ansatte i Riksrevisjonen og i Norsk Brendselssolje, medlemmer i Oslo Journalistklubb, arbeidere ved Akers mek. og mange andre grupper sammen om å kjøpe tomter og bygge hus og boligblokker til seg selv mange steder i Oslo.

Også i nyere tid har vi innslag av selvbygging av flerhjemsboliger i byer i Norge. I tillegg til prosjektene på Svartlamon har vi blant annet det kommunale prosjektet på Tastarustå i Stavanger, Christians Kroghs gate 30 (CK 30) og Tambourgården i Oslo som omtalt i Lundbakk sin masteroppgave *Selvbygging og boligutvikling i by*.

I Tyskland har de det de kaller for byggegrupper (baugruppen eller baugemeinschaft). Dette er et organisert fellesskap der framtidige beboere går sammen og opptrer som byggherrer i alle faser fra å kjøpe tomt, regulere og kontrahere arkitekter og entreprenører. En rapport fra 2018 fant 150 byggegrupper i Berlin og viste en gjennomsnittlig besparelse på nærmere tretti prosent med en byggekostnad på 2 150€ per m2 mot 2 950€ for ordinært byggeri.

I Europa ser vi en framvekst av slike prosjekter, som gjerne samles under betegnelsen Collaborative Housing, som er boliger som planlegges, bygges, finansieres og driftes av organiserte fellesskap. Her hjemme er Foreningen for byggfellesskap etablert som en interesseorganisasjon for å fremme beboerdrevet boligutvikling.

Prisreduksjon ved selvbygging

Selvbyggerprosjekter har et potensial til å gi rimeligere boliger. Selvbyggere kutter først og fremst kostnader ved at det ikke er profittkrav i prosjektene, og ved å ta hele, eller deler av risikoen. Egeninnsats i planleggingsfasen eller byggefasen kan også bidra til at boligen blir rimeligere.



Kan velge rimeligere løsninger
Individuelle tilpasninger



Tidkrevende
Kun få som har mulighet/evne til et slikt prosjekt
Begrenset omfang av selvbygging

EKSEMPEL - EKSTREMT HØY PRISREDUKSJON:

Eksperimentboliger Svartlamon 2013-2017

Totalt BRA:	350 m²
Total pris for alt:	3 000 000
Tilsvarende i 2025 (ganget med 55,1 % byggekostvekst*):	4 653 000
Byggekost per m²:	13 294,-

HOVINBYEN 2025 (referansepris): 82 500,- per m2
(byggekost uten tomtepris)

EKSPERIMENTBOLIGER SVARTLAMON: 13 294,- per m2
(uten tomtepris og korrigert for 2025 byggepriser)



Mulig prisreduksjon

* Siden Eksperimentboligene er bygget og planlagt nesten kun av beboerne selv og materialene i stor grad er gjenbruksmaterialer vil den reelle prisøkningen fra 2015 til 2025 egentlig være en del mindre enn 55,1 % som er den generelle prisøkningen for byggekost.

YTTERPUNKTET FOR PRISREDUKSJON

Eksempelet Eksperimentboliger på Svartlamon er ytterpunktet for høy prisreduksjon ved selvbygging og er ment som en illustrasjon for hvor mye det kan gå an å få redusert byggekosten ved selvbygging. Husene har blitt svært rimelige, både på grunn av en radikal tilnærming til egeninnsats og gjenbruksmaterialer. Noe som har vært mulig fordi de har fått mange unntak fra byggtekniske krav som byøkologisk forsøksområde.

EKSPERIMENTBOLIGER SVARTLAMON 2013-2017

- Fem rekkehus med to etasjer og grunnflate på 35 m², i tillegg til felleshus på 50 m².
- Planlagt og bygget av beboerne selv med noe hjelp fra profesjonelle.
- Høy andel gjenbruk av byggematerialer og elementer, men stendere og brannskiller er nye og klassifiserte materialer.
- Beboerne leier huset, som ligger på festetomt.



Politikkforslag

Som samlingen av prosjektforslag og mulighetsstudier viser så er det mulig å pilotere for tredje boligsektor innenfor dagens lowerk. Samtidig så vil det kreve et formelt rammeverk for å skalere disse pilotene opp til en sektor.

Det følgende er politikkforslag for en tredje boligsektor.

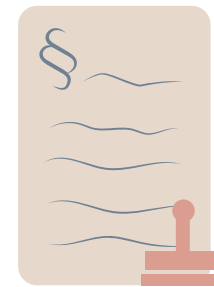
Lov om ideelle boligaktører

I Danmark har man en almenboliglov og i Østerrike har man det de kaller Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Begge er eksempler på lover som regulerer ikke-kommersielle boliger.

Felles for den danske og østerrikske lovgivningen er at de definerer hvordan et boligselskap skal organiseres for å falle inn under loven og at de regulerer leieprisene og begrenser muligheten til å ta ut profit.

For å etablere en tredje boligsektor i Norge bør vi også definere sektoren gjennom lovgivning på lignende måte som i Danmark og Østerrike. En slik lov bør inneholde bestemmelser om:

- Krav til organisasjonsform som for eksempel: samvirke, stiftelse eller forening
- Krav til vedtektsfestet og uforanderlig ikke-kommersielt formål
- Krav om beboerdemokrati
- Definisjon av ikke-kommersielle boliger med krav til regulering av boligpris og husleie
- Rett til å søke gunstig finansiering i Husbanken
- Mulighet for kommunene til å tilby gunstige og langsiktige festeavtaler for byggetomter



Plan- og bygningsloven

IKKE-KOMMERSIELLE BOLIGER SOM REGULERINGSFORMÅL

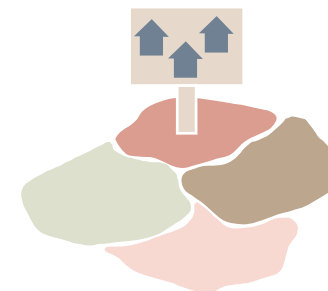
Stortinget vedtok i februar 2026 endringer i plan- og bygningsloven, slik at det er mulig å definere borettslag som reguleringsformål.

Formålet med loven er å gi kommunene flere verktøy for å påvirke boligsammensetning og bomiljø gjennom samfunns- og arealplanleggingen. Det begrunnes med at eierne i borettslag som hovedregel skal bo i boligene selv. Regjeringen antar derfor at planbestemmelser om borettslag kan bidra til økt bostabilitet i områder med mange utleieboliger og høy flyttehyppighet.

Samtidig er det slik at boliger i borettslag omsettes i det ordinære boligmarkedet (første sektor) under kommersielle vilkår. Borettslag som reguleringsformål vil derfor ikke senke den økonomiske terskelen for å komme inn i en langvarig, trygg bolig.

Med en lovfestet definisjon av ikke-kommersielle boliger kan man, på samme måte som med borettslag, definere disse som et eget reguleringsformål og gjøre det mulig å stille krav til at et areal, eller en andel av et areal eller utbyggingsprosjekt skal være ikke-kommersielle boliger.

Som de har vist i Wien vil et slikt reguleringsformål også kunne påvirke tomteprisene.



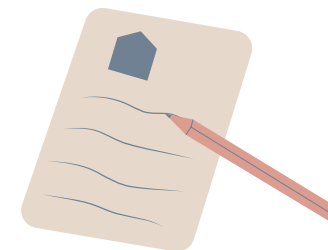
BYØKOLOGISK FORSØKSOMRÅDE SOM REGULERINGSFORMÅL

Svartlamon i Trondheim har vist hvordan reguleringsformål som byøkologisk forsøksområde har utløst innovative løsninger som kombinerer økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft i bolig- og byutvikling. Dette er en type utvikling som finner andre løsninger enn de klima- og miljøkravene som finnes i tekniske forskrifter og merkeordninger som Breeam. Og man kan si at tekniske krav som er hensiktsmessig i mer industrielt byggeri blokkerer mulighetene for enklere, lavteknologiske byøkologiske løsninger.

Det vil derfor være hensiktsmessig å åpne for at områder og prosjekter kan reguleres som byøkologiske forsøksområder, med fritak fra tekniske forskrifter, for å muliggjøre innovasjon på andre premisser.

UTBYGGINGSAVTALER FOR SOSIAL BÆREKRAFT

I dag kan utbyggingsavtaler kun brukes til teknisk infrastruktur. Vi foreslår en endring i Plan- og bygningsloven slik at utbyggingsavtaler også kan bidra til sosial bærekraft. Og at dette kan piloteres i forbindelse med de planlagte utbyggingene på og rundt Grønland i Oslo.



Finansieringsmekanismer for tredje boligsektor

En lovfestet definisjon av ideelle boligaktører og ikke-kommersielle boliger vil gjøre det mulig å etablere egne finansieringsmekanismer for tredje boligsektor.

VIRKEMIDLER I HUSBANKEN

Dersom ideelle boligaktører oppfyller kravene for ikke-kommersielle boliger kan dette utløse tilskudd, lengre nedbetalingstid, avdragsfrihet og mulighet for fullfinansiering som utredet av Leieboerforeningen i deres modell for leieboersamvirke.

ET SOSIALT BOLIGFOND

EU sin Affordable Housing Plan anbefaler å utvikle og styrke skalerbare og innovative finansieringsmodeller. Planen viser til roterende boligfond som allerede finnes i Danmark (Landsbyggefonden), Østerrike, Slovenia og Nederland.

Et slikt fond gir gunstig finansiering til ikke-kommersielle boligutvikling. Når de ulike boligprosjektene betaler tilbake finansieringen brukes midlene til å finansiere nye boligprosjekter, slik at fondet hele tiden vokser og reinvesteres.

Et slikt fond kan etableres av det offentlige, enten alene eller sammen med filantropiske aktører. En statlig finansiering til etableringen av et slikt fond kan for eksempel skje gjennom øremerking av dokumentavgiften, slik at de som allerede er inne i boligmarkedet kan bidra til at personer utenfor boligmarkedet kan komme inn i en langsiktig og trygg bolig.

I kapittelet om lokal og sosial mobilitet på Tøyen og Grønland ser vi på hvordan dette kan prøves ut ved at utbyggingsprosjekter setter av et beløp per m2 til et lokalt sosialt boligfond for å motvirke fortrengning og sikre bostabilitet blant eksisterende beboere.

VIRKEMIDLER FOR SOSIALE BOLIGORGANISASJONER

For å etablere en tredje boligsektor er det behov for nye aktører som ønsker å utvikle, organisere og drifte boliger innenfor denne sektoren. Det bør derfor opprettes økonomiske virkemidler som stimulerer til opprettelse og støtter drift av denne type organisasjoner.

Dersom man definerer en tredje boligsektor og stiller krav til aktørene gjennom egen lovgivning, kan en slik lov også avgrense hvem som kvalifiserer til disse virkemidlene. Men man kan opprette virkemidler også uten en egen lov. Det kan skje i regi av staten gjennom Husbanken, eller i regi av en kommune som utlyser søkbare virkemidler med tydelige kriterier.



Kooperativ fordeling

En modell av Tøyen Boligbyggelag

I forbindelse med tidligere prosjekt for Hagegata 30, Kolstadgata 7 og Gruegata 15 på Tøyen utviklet vi en modell for tildeling og forvaltning av bolig som fordeler boligverdi på en måte som gjør at folk med ulike økonomiske forutsetninger kan få tilgang på bolig.

Vi har nå videreutviklet dette som en generell modell for kooperativ fordeling. Modellen fordeler boligverdi ved at de som har tilstrekkelig økonomi til å komme inn i boligmarkedet betaler et lite påslag på kostnadsdekkende pris for boligen. Dette påslaget brukes så til å subsidiere bolig for de som ikke har økonomisk mulighet til å kjøpe egen bolig. Selv om man legger til et påslag på kostnadsdekkende, vil boligene fortsatt være rimeligere enn sammenlignbare boliger i det kommersielle markedet.

Nyere forskning fra Delft University of Technology viser gjennom simulering at det de kaller for *collaborative housing* gir lavere byggekostnader per boenhet enn konvensjonell boligbygging, selv når fellesarealer er større og dyrere å oppføre.

En komparativ studie av 16 europeiske prosjekter publisert i Housing Studies i 2022, viser at kollektive designprosesser i seg selv bidrar til kostnadsreduksjoner ved at beboerne definerer behovene sine direkte, kutter arealer de ikke trenger, og stiller strengere krav til hva pengene skal gå til.

Basert på europeiske erfaringer og forskning tar vi utgangspunkt i at vår tilnærming til byggeri er rimeligere enn en ordinær markedsrettet boligbygging. Vi tar bort profittmarginen, som av Union analyse er estimert til 12,4 prosent for Hovinbyen i 2025. Vi antar videre at kollektivt design og egeninnsats til sammen kan redusere byggekostnaden med inntil tilsvarende. Samlet ender vi da med en besparelse på tjue til tjuenfem prosent av ordinære kostnader.

I tillegg så bør denne modellen for ikke-kommersielle boliger, kunne kombineres med de økonomiske virkemidlene utarbeidet av Leieboerforeningen for leieboersamvirket som vi har beskrevet tidligere. Slik at prosjektkostnaden kan bli enda lavere.

Basert på dette har vi utviklet en modell der kostnadsbryden på bolig fordeles etter økonomi og betalingsevne. Boligene selges til byggekost med et påslag på ti til femten prosent. Den vil da fortsatt være ti prosent rimeligere enn markedspris for tilsvarende

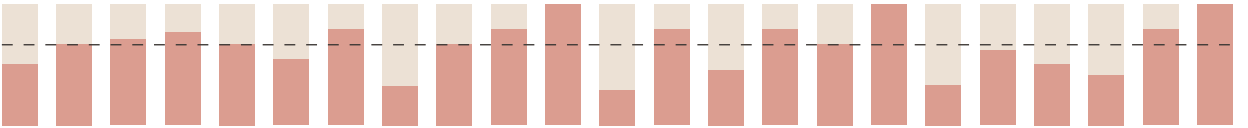
kommersielle boliger. I tillegg til en litt lavere pris antar vi at boligene også vil være attraktive på grunn av andre kvaliteter både i boligene og bomiljøet. Og at folk vil søke seg til disse boligene også på grunn av et ønske om fellesskap og interesse for nye boformer.

Dersom man har egenkapital og ellers god nok økonomi kan man kjøpe en bolig på samme måte som i et ordinært borettslag. Men når boligen skal selges videre har borettslaget en tilbakekjøpsrett basert på en boligprisindeks. Dette betyr at den som selger boligen får verdistigningen på boligen ved et videresalg. Men man får ikke muligheten til å ta ut en større gevinst gjennom budrunde.

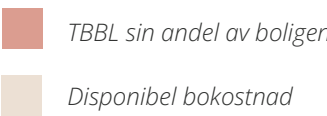
Dersom man ikke har god nok økonomi til å kjøpe hele boligen kan man kjøpe en del av den, samtidig som man disponerer hele. Man kan kjøpe en så stor eller liten andel man har mulighet til, begrenset av borettslagets tilgjengelige kapital. Og man kan selge seg ned eller kjøpe seg opp, etter hvert som de økonomiske forutsetningene endrer seg.

Som i et ordinært borettslag betaler beboerne kostnadsdekkende felleskostnader for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette gjelder både for den delen man eier selv og den delen som borettslaget eier. For den delen som borettslaget eier betaler man et påslag på femten prosent som en husleie. Påslaget har en dobbel funksjon ved at det bygger opp fri kapital for borettslaget, samtidig som det gir beboerne et insentiv til å kjøpe seg opp i boligen dersom man får bedre økonomi.

Til forskjell fra andre modeller for deleie og leie-til-eie betaler man hverken finansiering eller husleie utover påslaget på femten prosent. Dette er mulig fordi denne delen allerede er finansiert gjennom boliger som er solgt til markedspris.



Boligene selges med en variabel andel basert på kjøperens økonomiske muligheter



Dersom et boligprosjekt lykkes i å bygge tjuefem prosent billigere enn markedspris, så vil det legges et påslag på femten prosent på salgpris. Det betyr at dersom man selger to hele boliger så vil det være mulig å selge seksti prosent av en bolig til en person eller familie som kun har råd til dette. De resterende førti prosentene vil være finansiert av påslaget på de to hele boligene som er solgt. Den som kjøper seksti prosent av en bolig trenger kun å betale egen finansiering av de seksti prosentene pluss felleskostnader med et påslag på femten prosent på de førti prosentene som borettslaget eier.

Dersom man flytter og selger boligen har borettslaget tilbakekjøpsrett for opprinnelig salgpris justert for markedsutviklingen basert på en boligprisindeks. Dersom det har vært en verdistigning får de som selger boligen verdistigningen for den delen av boligen de har eid. På denne måten unngår man innlåsningseffekten fra det historiske borettslaget. Og ved at borettslaget kjøper boligen tilbake, så eliminerer man muligheten til penger under bordet ved videresalg.

Ved at vi kombinerer salg av hele boliger med muligheten til å kjøpe ulike andeler av en bolig basert på økonomiske forutsetninger legger vi opp til et blandet bomiljø med beboere som har ulike økonomiske forutsetninger.

Modellen kan også kombineres med kommunal tilvisning slik at kommunen har rett til å tilvise beboere som kvalifiserer til kommunal bolig til en andel av boligene. Også disse boligene kan inkluderes i en lei-til-eie modell dersom de økonomiske forutsetningene gjør dette mulig.

Selv om Tøyen Boligbyggelag har utviklet en egen økonomisk modell for kjøp, eierskap og forvaltning av bolig, er vi fleksible med tanke på hvordan de ulike boligprosjektene kan organiseres. Ulike prosjekter kan organiseres ulikt basert på ulike kontekster og målgrupper. For boligene i Hauskvartalet foreslår vi for eksempel en modell basert på Leieboerforeningen sin utredning av et leieboersamvirke.



Økonomiske virkemidlene utarbeidet av Leieboerforeningen for leieboersamvirket som kan kombineres med modellen kan være:

TOMTEFESTE:
I Oslo kan tomteprisen utgjøre omtrent 27 % av prosjektkostnadene.

LENGRE NEDBETALINGSTID PÅ LÅN I HUSBANKEN:
Husbanken kan gi 50 års nedbetalingstid dersom visse kriterier er oppfylt.

SELVBYGGING/EGENINNSATS:
Egeninnsats i planleggingsfasen og/eller byggefasen kan bidra til at boligen blir rimeligere.

Byøkologi



Byøkologi

Tøyen Boligbyggelag har tradisjonelt jobbet med sosial bærekraft og rettferdig tilgang til bolig. Men med klima- og naturkrisen som et allestedsnærværende bakteppe har vi sett oss nødt til å jobbe målrettet også med hensyn til dette.

Som en faglig orientert grasrotsorganisasjon er byøkologi en naturlig tilnærming for å inkludere klima- og miljøhensyn i prosjektene våre. Faglig kobler en byøkologisk tilnærming vårt eksisterende fokus på sosial bærekraft med miljømessig bærekraft. Og som praktisk tilnærming er det en tradisjon som er tilgjengelig for realisering gjennom egeninnsats i innbygger- og nabolagsdrevne boligprosjekter.

Denne studien utforsker hvordan vi kan inkludere en byøkologisk tilnærming i prosjektene våre. Det finnes ingen etablert definisjon eller kategori i plan- og bygningsloven som definerer byøkologi. Vi har derfor valgt å se til de norske prosjektene som har vært definert som eksplisitte byøkologiske i vår utforskning av en byøkologisk tilnærming.

Vi har kun en håndfull byøkologiske boligprosjekter i Norge. Man kan si at disse skiller seg i to ulike retninger. På den ene siden har vi Svartlamoen i Trondheim og Hauskvartalet, Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14, i Oslo. Felles for disse er at de springer ut av aktivistiske grasrotbevegelser, med utgangspunkt i husokkupasjoner. Og har oppnådd varierende grad av politisk anerkjennelse.

En annen tilnærming til byøkologi finner vi i Pilestredet park som var en offentlig, men kommersiell, utvikling av et nytt byområde. Vi finner også en tilsvarende tilnærming til byøkologi i Hav Eiendom sitt prosjektforslag for Grønlikaia.

Vi vil på de følgende sidene gi en kort gjennomgang av de ulike byøkologiske prosjektene i Norge. Av disse presenterer vi et mulighetsstudie for Grønlikaia og et forprosjekt for Hauskvartalet som en del av denne rapporten.

I tillegg foreslår vi en byøkologisk tilnærming i forprosjektet for Konows gate 76.

Aktivistiske prosjekter

Svartlamoen i Trondheim og Hauskvartalet i Oslo er de eneste prosjektene i Norge som viser til byøkologi i reguleringsplan, mens Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 er vedtatt som byøkologiske pilotprosjekter av Oslo kommune.

Alle prosjektene har et sterkt fokus på sosial bærekraft, med økonomisk tilgang til bolig som et viktig element i den byøkologiske forståelsen. Også fellesskap, medvirkning og egeninnsats er viktig for den sosiale bærekraften. De har og til felles at de har lavteknologiske og naturnære tilnærminger til klima- og miljøløsninger.

Av disse prosjektene skiller Svartlamon seg ut som det eneste prosjektet som har utviklet nye boliger med flere vellykkede boligprosjekter.

SVARTLAMON

Svartlamon er regulert som byøkologisk forsøksområde.

Hovedmål for reguleringsplanen fra 2006 er:

- å sikre området som byøkologisk forsøksområde som i lokal, nasjonal og internasjonal sammenheng kan gi grunnlag for nye ideer innen bærekraftig bolig- og næringsutvikling.
- å bevare og bygge videre på det eksisterende kulturmiljøet, med særlig vekt på bevaring av områdets egenart som trehusbydel og mangfoldig bymiljø.
- å legge til rette for et lavt kostnadsnivå med et rimelig boligtilbud og gunstige rammevilkår for nyetablering av virksomheter.
- å basere utviklingen på LA21-prinsipper med stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området kan utnyttes og tilhørigheten til området styrkes.



Bilde fra <https://rotrock.no/kjaere-svartlamon/>



Bilde fra Tøyen Boligbyggelag

FRA BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SVARTLAMOEN
(REINAOMRÅDET) FRA 2006

BYØKOLOGISKE FORSØK

Def. Byøkologi: ”Byøkologi betegner en særskilt miljøinnsats som med utgangspunkt i et konkret byområdes miljøtilstand, brukernes deltagelse, søker å fremme helhetsorienterte løsninger på problemstillinger som er knyttet til områdets ressursforbruk, miljøbelastning og naturinnhold.” (Det Danske Miljøvernministeriet).

Def. Bærekraftig utvikling: ”En bærekraftig utvikling blir definert som en utvikling som tilfredsstiller dagens generasjoners behov uten at det går på bekostning av framtidige generasjoners muligheter for å tilfredsstille sine behov. Menneskenes behov kan grovt deles inn i grunnleggende behov, som må ivaretas for å sikre overlevelse på et visst minstenivå, og mer sosio-kulturelt definerte eller sekundære behov som kan utvikles i mange retninger.” (St. meld. 58 (1996-97))

På Svartlamoen omfatter byøkologisk forsøk både fysiske forsøk (dvs. utprøving av nye (rimelige) løsninger innenfor boligtyper, teknologi og arkitektur med hovedfokus på å utnytte fysiske ressurser i området) og prosessrelaterte forsøk (dvs. utprøving av nye plan-, planleggings-, beslutnings-, forvaltnings-, rehabiliterings-, bygge- og samvirkeprosesser med hovedfokus på å utnytte de menneskelige ressursene i området).

I denne sammenheng omfatter begrepet byøkologi et helhetssyn der utviklingen i området baseres på et samspill mellom de fysiske og menneskelige ressursene der det ene ikke kan ses isolert fra det

HOVEDMÅL

Hovedmål for reguleringsplanen for Svartlamoen er:

- å sikre området som byøkologisk forsøksområde som i lokal, nasjonal og internasjonal sammenheng kan gi grunnlag for nye ideer innen bærekraftig bolig- og næringsutvikling.
- å bevare og bygge videre på det eksisterende kulturmiljøet, med særlig vekt på bevaring av områdets egenart som trehusbydel og mangfoldig bymiljø.
- å legge til rette for et lavt kostnadsnivå med et rimelig boligtilbud og gunstige rammevilkår for nyetablering av virksomheter.
- å basere utviklingen på LA21-prinsipper med stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området kan utnyttes og tilhørigheten til området styrkes.

DELMÅL

Delmål for reguleringsplanen for Svartlamoen er:

1. å legge tilrette for utvikling og utprøving av nye bærekraftige løsninger innen forvaltning, rehabilitering og nybygg, med fokus på lave kostnader og lavt ressursforbruk på alle plan i prosessen.



Bilde fra Arkitektur N



Bilde Tøyen Boligbyggelag



Bilder fra <https://rotrock.no/kjaere-svartlamon/>

STRANDVEIEN 37

Strandveien 37 var da det ble bygget Norges høyeste trehus. Svartlamon og Trondheim kommune utlyste en konkurranse med fokus på brukermedvirkning, lave utleiepriser, bærekraftig arkitektur, fleksible planløsninger og ny bruk av tre.

Konkurransen ble vunnet av Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS. All bæringen ligger i ytterveggene, mens alle innervegger kan flyttes og eventuelt avdele etasjene til mindre, separate leiligheter - hvis man senere skulle ønske det. For å spare penger og areal er trappen flyttet ut av bygningen og fungerer som adkomst og balkong for hver etasje.

Prosjektet kan sies å ha vært starten på utviklingen av massivtrebygg i Norge og internasjonalt. Det har fått høy anerkjennelse for både sine miljømessige og sosiale kvaliteter og ble blant annet vist på hovedutstillingen på Venezia-biennalen i 2012.

EKSPERIMENTBOLIGENE

Eksperimentboligene er fem selvbygde rekkehus, bygget i all hovedsak av gjenbruksmaterialer.

Prosjektet ble initiert av Nøysom arkitekter mens de fortsatt var studenter. Arkitektene ville undersøke hvordan de kunne tilrettelegge for økologisk bærekraftig og nøysom ressursbruk ved å skape arkitektoniske rammer som legger til rette for menneskets naturlige tilpasning til omgivelsene.

Ved å tilrettelegge for selvbygging og egeninnsats i alle ledd av prosessen, ble resultatet ikke bare fem boliger med en kvadratmeterpris på under en femtedel av markedspris, men også et variert og rikt bomiljø bygget av og for de fremtidige beboerne. Selvbyggerne fikk tidsubestemte gunstige leiekontrakter.

SELBUKASSA

Svartlamon boligstiftelse hadde en tomt de ønsket å bygge på og fant et tømmerkassehus i Selbustrand, som de fikk tilbud om å få imot at de tok det med seg da det sparte eieren for kostnadene med å rive det.

Stiftelsen gikk ut med en prosjektutlysning der de søkte etter aktuelle selvbyggerkandidater. Selvbyggerne skulle både bygge et hus sammen, samtidig som de skulle bygge hver sine leiligheter. Det var mer sambygging i dette prosjektet enn i eksperimentboligene hvor de ulike selvbyggerne bygde hver sin enhet. Selvbyggerne fikk hjelp og veiledning fra en profesjonell snekker.

Som de øvrige boligene på Svartlamon er dette leieboliger med tidsubegrensede leiekontrakter.

HAUSKVARTALET

Hauskvartalet i Oslo sentrum er regulert som byøkologisk kulturkvartal og består av Kulturhuset Hausmania, Vega Scene, byggetomta Brenneriveien 1, den tidligere okkuperte bygården Hausmannsgate 40 og Hausmannsgate 42 som i dag er revet.

Reguleringen ble til gjennom en omfattende samskapende medvirkningsprosess i det som i 2005 ble kalt for en charrette, og som vi i dag refererer til som en plansmie. Prosessen ble ledet av Gaia-arkitekt Frederica Miller på oppdrag fra Oslo kommune og hadde deltakere fra kvartalet sammen med offentlige etater, politikere og kunnskapsaktører innen byøkologi. Reguleringen ble vedtatt av et enstemmig bystyre i 2008.

Oslo kommune solgte deler av Hauskvartalet i 2016 til eiendomsselskapet Urbanium. Urbanium utviklet etter dette Vega Scene som sto ferdig i 2018 og ble solgt til Victoria Eiendom i 2020. Året etter kjøpte Victoria Eiendom også Hausmannsgate 40. I dag eier Oslo kommune Kulturhuset Hausmania, Victoria Eiendom eier Vega Scene og Hausmannsgate 40 mens Union eier Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42.

Vi har ikke sett samme type utvikling som på Svartlamon i Hauskvartalet.

Tøyen Boligbyggelag sitt forprosjekt for boligene i Hauskvartalet presenterer vår forståelse av hvordan reguleringens krav til byøkologi kunne vært løst. Selv om dette prosjektet ikke vil bli realisert har tilnærmingen påvirket forprosjektet vårt for Konows gate 76 med overføringsverdi til andre prosjekter.

Hauskvartalet

Bilde: Ole Pedersen



ORMSUNDVEIEN 14 OG ENEBAKKVEIEN 37

Ormsundveien 14 og Enebakkveien 37 ble vedtatt som byøkologiske pilotprosjekter av Oslo kommune i 2007.



Ormsundveien

Bilde fra Morgenbladet

Saksfremstilling:

Bystyresak 408/2007

Bystyret vedtok den 14.11.2007 i sak 408 «For å hindre videre boligforfall og sikre gjennomføring av tidligere bystyrevedtak vedrørende Ormsundveien 14» følgende:

1. Byrådet bes sørge for at Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 blir pilotprosjekter der Oslo kommune, i samarbeid med Husbanken og beboerne, skal gjøre forsøk og få erfaring med brukermedvirkning, byøkologisk rehabilitering og byøkologiske boformer. Kostnader som skyldes eiers manglende vedlikehold, samt kostnader knyttet til utvikling av ny kunnskap og kompetanse om byøkologiske løsninger og forsøk med nye løsninger, belastes ikke beboerne. Husleie settes i forhold til egeninnsats, bostandard og framtidig innsats i samarbeid med Oslo kommune om bruk av erfaringene forsøksprosjektene gir. Pilotprosjektene skal unntas fra reglene om markedsleie/gjengs leie. Beboere skal på sin side bidra i rehabiliteringsprosessen og drift med dugnadsinnsats, samt under og g etter rehabiliteringen stille seg tilgjengelige for Oslo kommune og statlige myndigheter som læringsarena for byøkologi.

Fra sak 408 Privat forslag fra Liv Gulbrandsen og Erling Folkvord (RV) - For å hindre videre boligforfall og sikre gjennomføring av tidligere bystyrevedtak vedrørende Ormsundveien 14 / behandlet i bystyret i 2007.



Enebakkveien 37

Bilde fra Arkitektur

I 2026 foreslår byrådet å oppheve vedtaket fra 2007. De begrunner dette med at de mener at resultatene fra pilotene ikke har gitt grunnlag for å utvide ordningen, blant annet grunnet betydelige juridiske utfordringer, uklar målbeskrivelse og at begrepet byøkologi mangler en klar definisjon.

I tilsvaret sitt til forslaget om å oppheve vedtaket sier beboerne i Enebakkveien 37:

Pilotprosjektene og beboerne har tvert imot i mange år fungert som en aktiv og ettertraktet læringsarena, i tråd med bystyrets opprinnelige intensjon. Beboerne har kontinuerlig delt sin tid, kompetanse og praktiske erfaring med forskningsmiljøer, offentlige etater og sivilsamfunnet. Prosjektene har blant annet vært brukt i flere av kommunens egne temahefter (ved Plan- og bygningsetaten), i offentlige rapporter utgitt i samarbeid med Husbanken, og som empirisk grunnlag for flere masteroppgaver ved utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Arkitektur- og designhøgskolen.

I tillegg driver beboerne praktisk byøkologi i hverdagen. Et kroneksempel er etableringen og driften av den prisvinnende byhagen Føflekken. Denne fungerer ikke bare som en viktig sosial møteplass, men brukes aktivt til naturvitenskapelig forskning på urbant biomangfold, blant annet gjennom forskningssamarbeid med Universitetet i Oslo og Universitetet i Nottingham.

Prosjektene har fungert som et levende laboratorium for bærekraftig oppussing, gjenbruk, og beboerdemokrati, og beboerne har aktivt delt denne kunnskapen utad gjennom boligpolitiske konferanser og i media.

Markedsrettet tilnærming til byøkologi

PILESTREDET PARK

En annen tilnærming til byøkologi finner vi i Pilestredet Park, som var et prosjekt for å transformere det gamle Rikshospitalet til et levende byområde. Statsbygg og Oslo kommune ønsket å se utviklingen av Pilestredet Park i et byøkologisk perspektiv. Intensjonen var å knytte sammen de «beste» løsninger på miljøområdet til en fungerende helhet. Pilestredet Park skulle fremstå som et godt eksempel på bærekraftig byutvikling i et sentrumsområde.

Målet var at Pilestredet Park som et ledende byøkologisk prosjekt skulle bidra til å utvikle nye løsninger, virke som en inspirasjons- og informasjonskilde, samtidig som det skulle gi et signal om økt ansvar fra bygningsbransjen.

Av byøkologiske tiltak i prosjektet var et eget miljøoppfølgingsprogram for planlegging. Det var en miljøvennlig byggeprosess og materialbruk med krav til energisparing og sunne materialer. Riving og bygging hadde svært høy gjenbruk av materialer. Det ble lagt opp til lite bilbruk med et nett av gang- og sykkelveier. Grøntanleggene og parkområder preger hele strøket. Bygningene har beplantning på taket, og overflatevann blir ledet i åpne vannløp langs gangveier og til fordrøyningsbassenger, og gjenbrukt i bassenger og små fuglebad.

Prosjektet mottok Statens byggeskikkpris, på bakgrunn av de byøkologiske kvalitetene ved utbyggingen og etter hvert som klima- og miljøbevisstheten har økt, er flere av tilnærmingene fra Pilestredet park blitt mer vanlige i bolig- og byutvikling.

Samtidig ble det et av de dyreste boligområdene i Oslo sentrum



Bilde fra <https://alchetron.com/Pilestredet-Park>

GRØNLIKAIA

Grønlikaia er et prosjekt som tilhører samme retning for tilnærming til byøkologi som Pilestredet Park. Grønlikaia er et prosjekt i regi av det kommunalt eide Hav Eiendom og det siste store transformasjonsområdet i Bjørvika. Her planlegger de for 3–4 000 arbeidsplasser og minst 1 500 leiligheter.

Prosjektet har et høyt ambisjonsnivå for bærekraft og har utarbeidet en egen metodikk for sosial og økologisk bærekraft med utgangspunkt i Kate Raworths smultringøkonomi, som er et rammeverk for bærekraftig utvikling som handler om at vi må oppfylle menneskenes behov, uten å overskride klodens tålegrense.

Som en del av tilnærmingen bruker de det de kaller for Creating City Portraits (CCP). Dette er en metodikk som ser utviklingen gjennom fire linser på aksene lokalt - globalt, og natur - sosialt. I DEiG-rapporten (Doughnut Economics in Grønlikaia) beskriver de en helhetlig tilnærming der byøkologi er et av flere elementer:

Med CCP-metodikken som utgangspunkt har vi dykket ned i potensielle utredningste-maer. Modellen gir perspektiver i å koble sammen økologiske emner; ressursbruk, byøkologi, lokalklima og klimatilpasning, men ikke minst se emnene i kobling mot den sosiale dimensjonen.

De beskriver tilnærmingen til Byøkologi på denne måten:

Under emnet byøkologi, urbant landbruk og marin økologi har vi valgt å fokusere på livet på land og livet i vann.

(...)

Det har stor verdi å restaurere natur og gjenopprette koblinger mellom eksisterende natur, på land, i vann og mellom land og hav. Vi vet at strandsoner har en særdeles viktig funksjon for økosystemene i fjorden.

Vi ser av dette at Grønlikaia har en forståelse av byøkologi med fokus på byens og utviklingens påvirkning på og samspill med de naturlige økosystemene. Mens den sosiale dimensjonen er noe som skal kobles på byøkologien og de øvrige økologiske emnene.

Grønlikaia har allerede et høyt ambisjonsnivå basert på en byøkologisk tilnærming med fokus på samspill med det naturlige miljøet. Vi har lagt dette til grunn for vårt mulighetsstudie og har fokusert på det vi forstår som den sosiale siden av byøkologi.



Bilde: Hav eiendom

Tøyen Boligbyggelag og byøkologi

Tøyen Boligbyggelag tror det er mulig å bygge på erfaringer fra begge retningene innenfor byøkologisk tilnærming som vi har sett i Norge.

Pilestredet park har vært med på å løfte forståelsen av klima og miljø både i byggefase og drift av boliger. Denne tilnærmingen er videreutviklet av Hav Eiendom i prosjektforslaget for Grønlikaia, som utforsker hvordan utviklingen av området kan spille sammen med og styrke de naturlige økosystemene.

De aktivistiske prosjektene har et større fokus på sosial bærekraft, med demokratisk deltakelse og tilgang til bolig, som en integrert del av den byøkologiske forståelsen. Tøyen Boligbyggelag forstår, basert på dette, byøkologi på to nivåer:

BYØKOLOGI PÅ TO NIVÅER:

- 1.**
Hvordan bolig- og byutvikling samspiller med naturen rundt seg. Idealet er at den bygde byen ikke skal være et fremmedelement i, men inngå i et samspill med de naturlige økosystemene.
- 2.**
En forståelse av byen som et habitat menneskene bygger og deler med naturen rundt seg. Et naturlig, bygd og sosialt økosystem. På dette nivået handler byøkologi om hvordan vi utvikler og organiserer byen til det beste for ikke bare for naturen rundt, men også for menneskene som bor i den. Da handler byøkologi også om problemstillinger som: Hvem har tilgang til byen og boligene? Hvem skaper vi byen for? Og hvordan fordeles makt til å utvikle den?

I tillegg til den forståelsen av byøkologi vi finner i Norge fra før, tilfører vi en biobasert og bioregional materialstrategi.

Med biobaserte materialer mener vi byggematerialer fra fornybare, biologiske kilder – som tre, halm, lin og leire – som inngår i naturlige kretsløp der de vokser frem. Og som kan brukes og brytes ned igjen uten å etterlate permanente klimagassutslipp.

Vi har også en bioregional tilnærming, som betyr at materialene i størst mulig grad produseres og foredles innenfor den regionen der de skal brukes.

I motsetning til dagens globale materialstrøm, der stål og betong produseres med høye utslipp langt fra byggeplassen, tar en bioregional strategi utgangspunkt i hva landskapet rundt oss kan gi. Dette har så vidt vi kjenner til ikke vært utprøvd i moderne norsk byggeri.

I tillegg til at dette minimaliserer de største driverne for klimagasser i forbindelse med bygg, er det også langt mindre sårbart for geopolitiske påvirkninger på materialenes verdikjeder. Kunnskap om dette er på denne måten også god beredskap.

I denne rapporten utforsker vi byøkologi gjennom konkrete mulighetsstudier og forprosjekter.

Som en del av dette har vi utviklet et sett med prinsipper for vårt arbeid med byøkologi. Prinsippene er på ingen måte et forsøk på å gi en fullendt eller uttømmende tilnærming til byøkologi. Men et innblikk i vår utforskning av en byøkologisk forståelse.



Byøkologiske prinsipper

En helhetlig tilnærming til bærekraft

Byøkologi må ivareta alle bærekraftselementene. Både de miljømessige, sosiale og økonomiske. I byen bygger vi et felles habitat for mennesker og natur. Byøkologi handler om å gjøre dette habitatet best mulig for alle byens innbyggere og brukere: dyr, mennesker, planter, insekter og alt annet levende.

Det betyr at en helhetlig byøkologisk tilnærming ikke bare handler om å bygge og bruke byen på en måte som spiller sammen med de naturlige kretsløpene og økosystemene rundt oss. Men også om å sikre at måten vi bygger og bruker byen på bidrar til gode levekår for menneskene som bor i den. Inkludert rettferdig tilgang til byens areal, kvaliteter, funksjoner og ikke minst boliger.

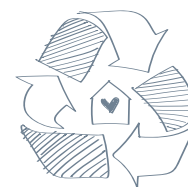
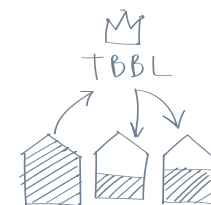
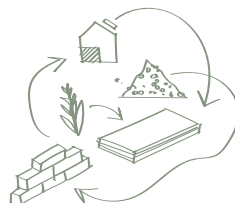
Miljømessig bærekraft

TOMTENS PREMISER: Utgangspunkt i de fysiske forholdene på stedet for å oppnå harmonisk tilpasning til naturlige omgivelser, fremfor å påtvinge standardiserte løsninger.

KRETSLØPSTENKNING: En utvikling som spiller sammen med eksisterende naturlige kretsløp med tanke på biologisk mangfold, overvannshåndtering og urban dyrking med mer.

MATERIALSTRATEGI: Fokus på gjenbruk og lokalt/regionalt tilgjengelige materialer. Et livsløpsperspektiv for materialer med en strategi for materialene også etter byggets levetid.

ENERGIØKONOMISERING: Legge til rette for lavt energiforbruk både i utvikling og drift.



Sosial bærekraft og demokratisk deltakelse

FORANKRING I LOKALSAMFUNNET: Inkludering av nabolaget for å ta vare og bygge videre på nærmiljøet i alle prosjektets faser, fra planlegging og prosjektering til bygging og drift.

MEDVIRKNING: Fremtidige beboere er inkludert i planleggingen og utformingen av prosjektene.

EGENINNSATS: Mulighet for egeninnsats for å redusere kostnader, skape fellesskap, tilhørighet og utvikle kompetanse.

SOSIALE BOFORMER OG FELLESAREAL: Sosiale boformer er en måte å bo på som både kan motvirke ensomhet, bygge fellesskap, bidra til lavere individuelt arealbehov og legge til rette for et mer bærekraftig forbruk gjennom deling.

BEBOERDEMOKRATI: Mulighet for demokratisk deltakelse i drift av boligene og beslutninger som angår beboerne.

Økonomisk bærekraft

KOSTNADSDEKKENDE: Salg og leiepriser er kostnadsdekkende.

PRISNIVÅET LÅSES I BOLIGEN: Rimelige boliger kjøpes tilbake av boligorganisasjonen til regulert pris ved utflytting. Slik at det rimelige prisnivået forblir i boligen over tid og ikke blir tatt ut som fortjeneste gjennom privat videresalg.

SIRKULÆR ØKONOMI: Etter at finansieringskostnadene er dekket inn, opprettholder boligorganisasjonen et moderat prisnivå der overskuddet går til å finansiere nye rimelige boliger.

Materialstrategi

Vi kombinerer to tilnærminger til materialvalg. Vi ønsker å se på hvor mye materialer det er mulig å finne innenfor bioregionen. Der dette ikke er mulig vil vi i så stor grad som mulig bruke gjenbrukte materialer.

BIOREGIONALT MATERIALTILFANG

En bioregion er et geografisk avgrenset område definert ut fra naturlige forhold – som geologi, vegetasjon, vannløp, klima og økosystemer. For vårt formål har vi ikke definert en tydelig bioregion, men bruker dette som en åpen tilnærming for å ha et fokus på hvilke bygningsmaterialer vi kan finne i Oslo og det sentrale Østlandet.

En bioregional tilnærming er med på å ivareta og videreutvikle lokal kunnskap og verdikjeder. Det er miljøvennlig fordi det både minsker transportbehovet og sørger for at materialene inngår i lokale økologiske og karbonkretsløp. Dersom man utvikler et bioregionalt økosystem for bygningsmaterialer vil man også være mindre sårbar ovenfor globale forsyningskjeder og internasjonale konjunkturer.

SIRKULÆR RESSURSBRUK

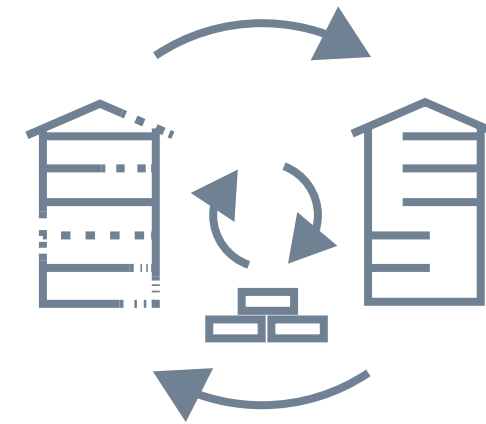
Der det ikke er tilgang på eller mulig med bioregionale materialer vil vi i så stor grad som mulig bruke gjenbruksmaterialer. Dette kan for eksempel være VVS og el-installasjoner.

Det har de siste årene blitt et stadig større fokus på mulighetene for å bruke gjenbruksmaterialer i byggebransjen. Dette har vært drevet fram av pilotprosjekter som Kristian Augusts gate 13 og etableringen av en sirkulær ressursentral på Økern i Oslo.

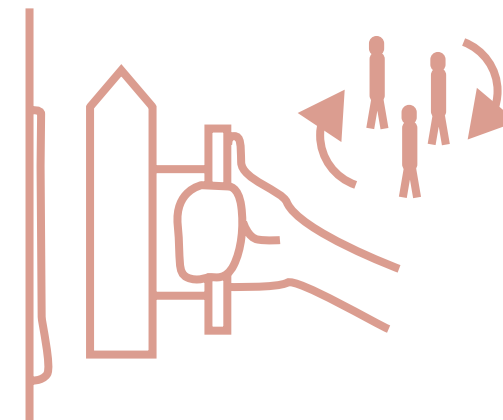
Bruk av gjenbruksmaterialer er på denne måten ikke en ny tilnærming, men det er likevel i en så tidlig fase at det fortsatt er behov for nye erfaringer og kunnskap. I våre mulighetsstudiene ønsker vi å prøve det ut både i nybygg og i rehabilitering der mulig. I kombinasjon med bruk av bioregionale materialer vil dette gi spennende erfaringer med innovativ byggeskikk og miljøavtrykk.



BIOREGIONALE materialer som er minimalt ekstraktive/overskudd og komposterbare ved endt syklus.



Rehabilitering inne og ute gjennom **ADAPTIV OMBRUK** som minimerer avfall, bygger på historien og forlenger levetiden. Vedvarende ombrukssyklus.



Bygge videre på **HÅNDVERKSTRADISJONER** og sammen med **SELVBYGGING** spre og bringe kunnskapen videre.

Kilder

- Aftenposten. Boligkrise i Oslo: Historien om Ungdommens Selvbyggerlag. Hentet fra aftenposten.no
- Arbejderen. Mangel på almene boliger er ingen naturlov. Hentet fra arbejderen.dk
- Arkitektur N. Strandveien 37. 2006 (publisert på nett 2017). Hentet fra arkitektur.no
- Arkitektur N. Tid for en ny boligmodell – med plass til alle. Hentet fra arkitektur.no
- Asplan Viak. Klimafotavtrykk bygg og anlegg. Utarbeidet for Direktoratet for byggkvalitet. 2024. Hentet fra dibk.no
- Brysch, S. L. & Czuschke, D. Affordability through design: the role of building costs in collaborative housing. Housing Studies, 37(10), 1800–1820. 2022.
- Butters, C., Østmo, R. & Nabu. Bygg for en ny tid: mot en miljøvennlig arkitektur – 127 norske eksempler. 2000.
- Chan, W. Y. P. The Phenomenon of Building Group (Baugruppe) in Berlin. Masteravhandling. 2010. Sitert i Newstart Magazine og The Urbanist.
- CLT Europe. Community Land Trust Europe. Hentet fra clteurope.org
- Community Land Trust Brussel. Hentet fra cltb.be
- Danmarks Lejerforeninger. Fem forslag til forandring i den almene boligsektor. 2022. Hentet fra dklf.dk
- Eliason, M. Baugruppen: To Form a More Affordable Urbanism. The Urbanist. 2014. Hentet fra theurbanist.org
- Europakommisjonen. The European Affordable Housing Plan. 2025. Hentet fra housing.ec.europa.eu
- FN. Facts about the nature crisis. 2026.
- Lundbakk. Selvbygging og boligutvikling i by. Husbanken. Hentet fra biblioteket.husbanken.no
- LaCol. La Balma. 2021. Hentet fra lacol.coop
- Leieboerforeningen. Leieboersamvirke – veileder. Hentet fra leieboerforeningen.no
- Leieboerforeningen. Leieboersamvirke del II. Hentet fra leieboerforeningen.no
- Lotteri- og stiftelsestilsynet. Boligstiftelser. Hentet fra lottstift.no
- Lotteri- og stiftelsestilsynet. Forvaltning og styring av boligstiftelser. Temarapport, november 2014. Hentet fra lottstift.no
- Lovdata. Lov om stiftelser (stiftelsesloven). LOV-2001-06-15-59. Hentet fra lovdata.no
- LSE. Inequality, not regulation, drives America's housing affordability crisis. 2026.
- Mouissie, C. m.fl. Sharing Is Saving? Building Costs Simulation of Collaborative and Mainstream Housing Designs. Buildings, 13(3), 821. TU Delft. 2023. Hentet fra mdpi.com
- Møgster, T. O. (2026, 9. april). Innlegg om boligmarked og finansialisering [Muntlig presentasjon]. Boksamtale: Boligmarked – Eller hjem for alle?, Tronsmo bokhandel, Oslo.
- Nordea Danmark. Realkreditlån. Hentet fra nordea.dk
- NRK. Pris til Pilestredet Park. 2007. Hentet fra nrk.no
- OBOS. Boligsamvirket på begynnelsen. Hentet fra obos.no
- Oslo kommune. Byrådssak 30/26: Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 – Oppheving av vedtak om byøkologiske boliger. 2026.
- Oslo kommune. Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk. 2019.
- Oslo kommune. Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019–2023.
- Oslo kommune. Sak 408: Privat forslag fra Liv Gulbrandsen og Erling Folkvord (RV) – Ormsundveien 14. 2007.
- Oslo kommune, byrådsavdelingen for byutvikling. Kunnskapsgrunnlag for en ny kommunal boligpolitikk.
- Oslo kommune, Byplan. Byøkologi: Tester fremtidens bærekraftige løsninger. 2022.
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Nye boligkvaliteter – temahefte om selvbygging og temahefte om sosiale boformer.
- Regjeringen. Boligbygging. 2026. Hentet fra regjeringen.no
- Regjeringen. Proposisjon til Stortinget (Prp. 161, 2024–2025). Hentet fra regjeringen.no

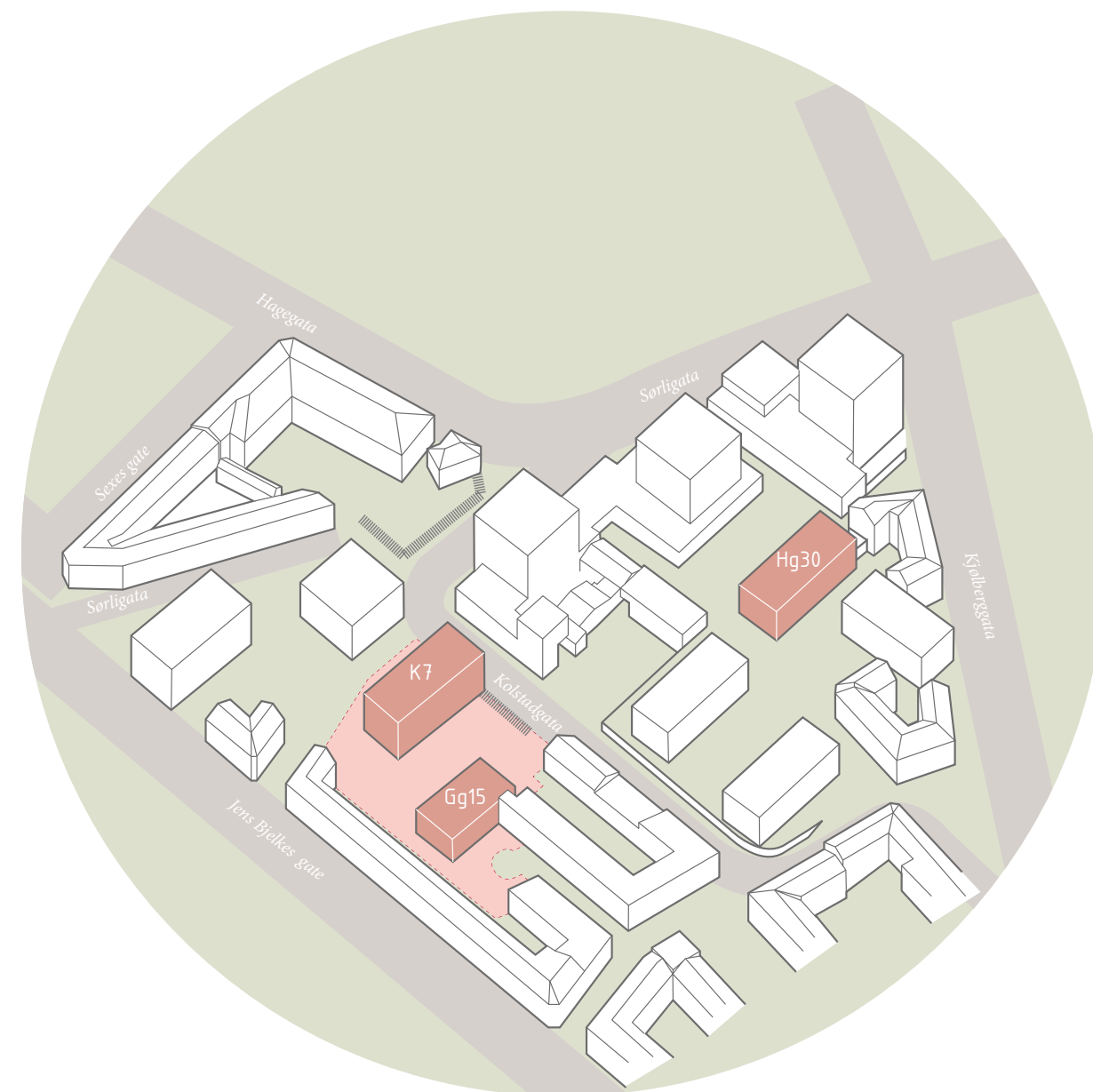
- Retsinformation. Dansk lovgivning. LOV nr. 207/2026. Hentet fra retsinformation.dk
- Rett24. Boligstiftelser som kjemper mot å bli oppløst tapte i lagmannsretten. Hentet fra rett24.no
- Sostre Cívic. Sostre Cívic – kooperativt boligsamvirke. Hentet fra sostrecivic.coop
- SSB. Liten nedgang i utslipp av klimagasser i 2022. 2023. Hentet fra ssb.no
- Stiftelsesforeningen. Hvem skal eie 130 000 nye boliger? Hentet fra stiftelsesforeningen.no
- Stiftelsesforeningen. Stiftelser i norsk historie. Hentet fra stiftelsesforeningen.no
- Stiftelsesforeningen. Ukas stiftelse: Boligstiftelsen i Trondheim. Hentet fra stiftelsesforeningen.no
- Stortinget. St.meld. nr. 28 (1997–98): Oppfølging av HABITAT II. 1998.
- Trondheim kommune, Byplankontoret. Reguleringsplan for Svartlamoen. 2006.
- Trondheim24. Lever livet uten stort boliglån: Slik bygger de fire romslige leiligheter for 2,5 millioner. 2020. Hentet fra trondheim24.no
- UNION Norsk Næringsmegling. Boligutviklingsundersøkelsen, våren 2025. Hentet fra m2.union.no
- URBACT. Collaborative housing. Hentet fra urbact.eu
- USBL. USBLs historie – tidsreisen. Hentet fra usbl.no



LOKAL OG SOSIAL MOBILITET

på Tøyen og Grønland

i samarbeid med Nedenfra Ideelt AS



Bakgrunn

Denne mulighetsstudien skiller seg fra de andre mulighetsstudiene Tøyen Boligbyggelag har gjennomført. Vi ser her ikke på et konkret prosjektforslag, men kommer i stedet med ulike løsningsforslag basert på en analyse av boligsituasjonen til lokale beboere, med et særlig fokus på beboere i kommunale boliger og helkommunale gårder.

Vi har fokus på beboere i kommunale boliger og helkommunale gårder fordi det er mange kommunale beboere på Tøyen og Grønland, med hele 16 prosent på Nedre Tøyen. Dette er noen av de mest sårbare beboerne i byen og nabolaget.

Vi har som en del av grunnlaget for denne mulighetsstudien gjennomført flere verksteder med kommunale beboere, de fleste bosatt i to helkommunale gårder på Tøyen. I verkstedene har vi undersøkt bosituasjon, personlig økonomi og ønsket bosituasjon.

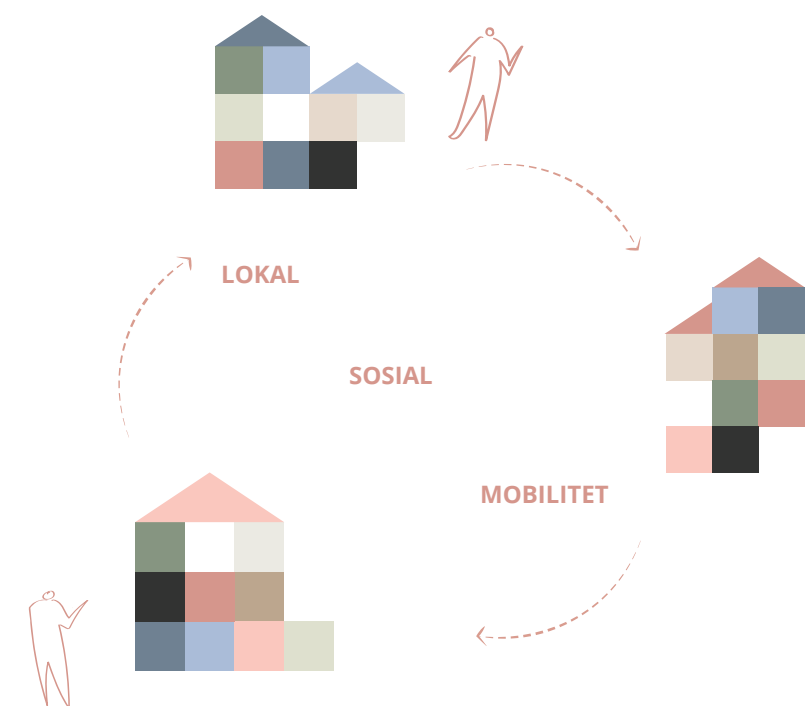
Det vi har funnet ut er at mange (alle deltakerne på verkstedene) har en sterk tilknytning til nabolaget og ønsker å bli boende. Mange er redde for å bli presset ut av nabolaget og kan fortelle historier om tidligere naboer som har måttet flytte mot sin vilje.

Med dette som utgangspunkt har vi gått gjennom regelverk for tildeling av kommunale boliger sammen med kommunens økonomiske støtteordninger tilknyttet de kommunale boligene. Vi finner at disse til sammen utgjør en effektiv innlåsingseffekt der beboerne enten blir innelåst i vedvarende fattigdom eller blir presset ut av nabolaget dersom de kommer seg ut av fattigdommen.

Samtidig er dette ikke et problem som er isolert til de kommunale boligene. Både Tøyen og Grønland har også en vesentlig høyere andel som leier på det private markedet enn resten av Bydel Gamle Oslo og byen for øvrig. Eierlinja som kan sies å være bærebjelken i den norske boligpolitiske modellen fungerer langt dårligere her i resten av landet.

Også det private leiemarkedet oppleves som utrygt og mange opplever at de er nødt til å flytte fra nabolaget og bydelen når husleiekontrakten går ut.

Vi vil derfor i denne mulighetsstudien se på ulike strategier for å skape en lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland. Mer enn å ha fokus på et konkret prosjektforslag vil vi se på hvilke overordnede rammebetingelser som er nødvendig for å legge til rette for innovative boligløsninger som ivaretar eksisterende beboere på nabolagenes egne



Lokal sosial mobilitet

Sosial mobilitet betyr muligheten til å bevege seg mellom ulike sosiale lag i et samfunn. Som oftest bruker man begrepet om å foreta det man kan kalle en klassereise. Altså at man beveger seg fra et lavere sosioøkonomisk lag til et høyere. For eksempel gjennom utdanning, yrkesaktivitet, inntekt og/eller karriere.

På Tøyen og Grønland ser vi at den sosiale mobiliteten som kjennetegner det norske velferdssamfunnet også finnes her. Det er mange som gjennom utdanning og arbeidsliv gjennomfører en sosioøkonomisk klassereise. Likevel er det mange som opplever den sosiale mobiliteten som en belastning. Og det at enkeltpersoner gjennomfører en klassereise kommer heller ikke nærmiljøet til gode. Snarere tvert i mot.

De kommunale boligene har en innlåsingseffekt tilknyttet den kommunalt behovsprøvde bostøtten. Dette går særlig utover barnefamilier. Vi ser at der en enslig beboer og en eneforsørger med ett barn faktisk har muligheten til å øke egen inntekt før de mister retten til kommunal bolig, er dette langt vanskeligere for barnefamilier.

Vi har i vårt eksempel sett på hva som skjer dersom en husholdning i en kommunal bolig med to voksne og to barn går fra å ha én til to inntekter. Vi har tatt utgangspunkt i at familien har én inntekt på 450 000 og sett på hvordan økonomien endrer seg dersom de får en inntekt til på mellom 100 000 og 300 000.

Det vi ser er at en familie som går fra å ha én inntekt på 450 000 til å få to inntekter på til sammen 750 000 ikke øker den disponible inntekten sin. Og at når de når 750 000 så mister de samtidig retten til den kommunale boligen.

På grunn av presset i boligmarkedet er det tilnærmet umulig å finne en ny bolig i nærområdet for denne familien. For en familie med innvandrerbakgrunn forsterkes utfordringen på grunn av diskriminering i leiemarkedet.¹

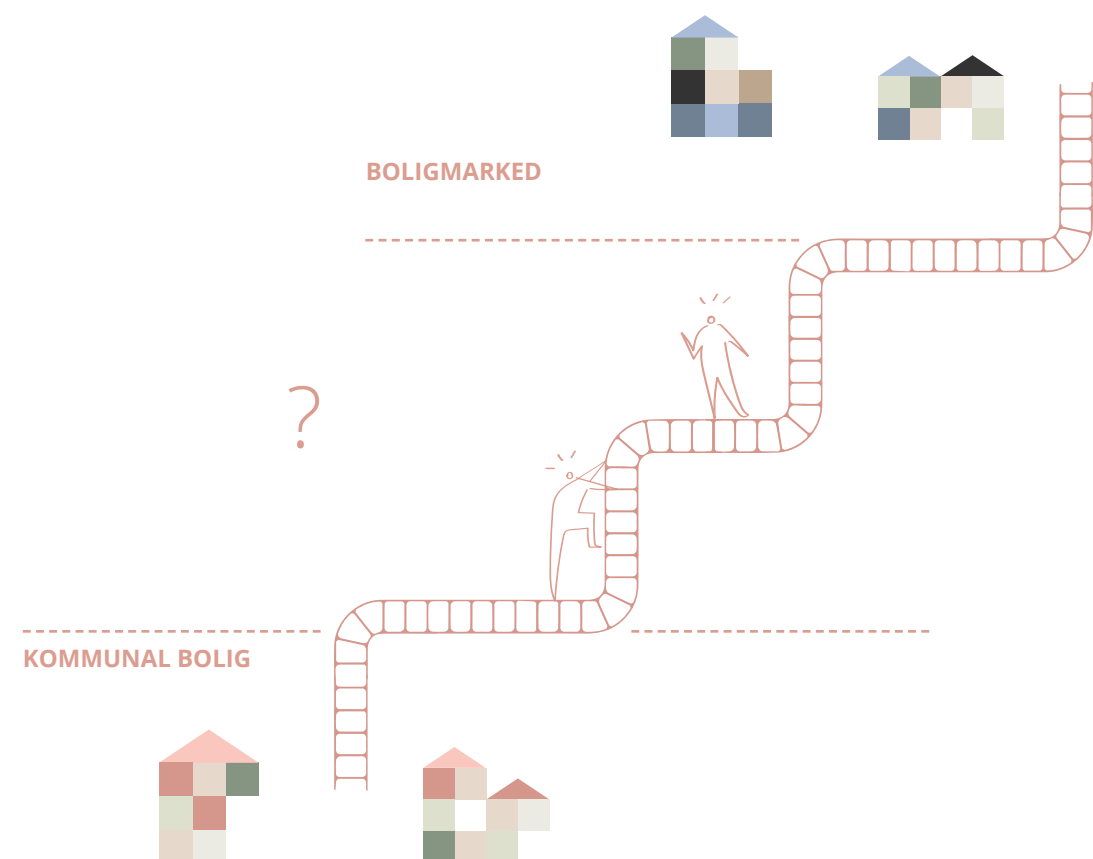
Familien i eksempelet vårt vil sannsynligvis kunne få startlån. De vil likevel ikke kunne kjøpe noe i nærområdet. Det betyr at dersom man lykkes og gjennomfører en sosioøkonomisk klassereise opplever man å bli tvunget til å flytte bort fra nabolag, skolekrets og sosiale nettverk. Særlig for barnefamilier oppleves dette som belastende.

Dette gjør at vi får en systematisk utflytting fra nærmiljøet av ressurspersoner som oppnår sosial mobilitet, i kombinasjon med et stadig tilfang av nye beboere blant de mest økonomisk vanskeligstilte.

Tøyen Boligbyggelag mener derfor det er behov for å etablere strategier, mekanismer og politikk som skaper lokal sosial mobilitet. Altså muligheten til å øke inntekt og sosioøkonomisk, samtidig som man beholder tilknytningen til nærmiljøet sitt.

I denne mulighetsstudien presenterer vi mulige tilnærminger for sosial boliginnovasjon og politiske løsninger for å sikre bostabilitet og lokal sosial mobilitet på Tøyen og Grønland.

Problemforståelsen er basert på aktiv tilstedeværelse i området siden 2016 og en serie verksteder gjennomført sammen med beboere i kommunale gårder gjennom 2024 og 2025.



Områdeløft

Områdeløft Tøyen startet i 2014. I 2018 ble områdeløftet utvidet til å også gjelde Grønland slik at det nå het Områdeløftene Tøyen og Grønland. Det er foreløpig vedtatt å vare ut 2026, men bydelen ønsker at det skal videreføres også utover denne perioden.

Tøyen Boligbyggelag (TBBL), og før det arbeidsgruppen som etablerte TBBL, har fulgt beboere, områdeløftene, boligsituasjonen og den boligpolitiske utviklingen på Tøyen og Grønland tett siden 2016.

Vi deler den bekymringen som nærmiljøet gir uttrykk for når de lurer på om "Tøyenløftet kom for å skyve oss ut, ikke løfte oss?".²

BOLIG I PROGRAMPLANEN FOR OMRÅDELØFTENE

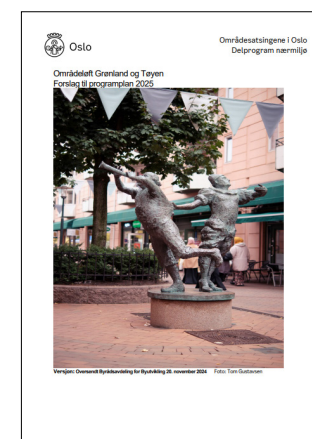
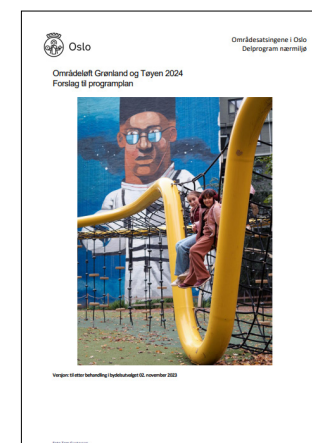
Visjonen for områdeløftet var fra start: Områdeløft Tøyen skal bidra til at Tøyen oppleves som et trygt, inkluderende sted med en aktiv befolkning som ønsker å bli boende.³

Når Grønland ble innlemmet i områdeløftet fra 2018 ble visjonen endret etter innspill fra Tøyen boligbyggelag på Tøyen boligkonferanse. Etter dette het det: Områdeløft skal bidra til at Tøyen og Grønland oppleves som trygge og inkluderende steder med aktive innbyggere som gjerne vil **og kan** bli boende.⁴

Tillegget "og kan" er en erkjennelse av at det er mange innbyggere på Tøyen og Grønland som gjerne ønsker å bli boende, men ikke har mulighet til det på grunn av fortrensningsmekanismer i boligmarkedet.

I programplanen for 2018 står det som et mål: *Det er bedre å bo og vokse opp, beskrevet som et kjennetegn på at man har lyktes at:*

Nye boligsosiale løsninger er testet ut med gode resultater. Det finnes en større variasjon i boligstrukturen med hensyn til boformer, boligtyper og eie/leie-former som gjør at Tøyen og Grønland kan beholde en variert og mangfoldig befolkningssammensetning, og slik at boligsituasjonen til utsatte barnefamilier kan stabilisere seg.



Målsetningene gjenspeiles dessverre i liten grad i strategiene. Og om de er det, er de i enda mindre grad fulgt opp, Ambisjonen for boliginnovasjon blir videre svekket gjennom påfølgende programplaner og i 2021 er både mål og strategi for å oppnå målet redusert til en svært vag formulering om stabilisert boligsituasjon og *helhetlig innsats*:

*Boligsituasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet er stabilisert gjennom helhetlig innsats.*⁵

Innovative boligsosiale løsninger går fra å være generelle for en variert og mangfoldig befolkningssammensetning via utsatte barnefamilier til vanskeligstilte på boligmarkedet før det forsvinner helt ut i programplanene fra 2022 og til i dag.

Samtidig er de boligsosiale utfordringene fortsatt en tydelig del av problemforståelsen og i programplanene for områdeløftene 2021 - 2023 står det:

*Grønland og Tøyen har store boligsosiale utfordringer. Mange bor i uegnede, dyre og ustabile boforhold og bomiljøer med knappe uteoppholdsarealer. Sammen med høy flyttehyppighet, gjør dette det svært krevende å skape et stabilt lokalsamfunn.*⁶

Men igjen følges problemforståelsen ikke opp av strategi eller innsats og i programplanen for 2024⁷ og 2025⁸ er hele problembeskrivelsen av boligsosiale utfordringer tatt ut. I disse programplanene peker de eneste boligsosiale referansene til bomiljøarbeid, nabolagskontakt og nabolagshus. Tilgang til bolig for å ivareta eksisterende beboere og skape stabile bomiljø er ikke omtalt i det hele tatt.

NY RETNING FOR OMRÅDELØFTENE?

Områdeløftene Grønland og Tøyen løper til og med 2026. I mars 2025 ga bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo et innspill til videreføring av områdesatsing. I sitt innspill til videreføring heter det blant annet:

Bydel Gamle Oslo vil særlig trekke frem viktigheten av at et fornyet områdeløft viderefører og videreutvikler innsatsen for gode og trygge bomiljøer, økt bostabilitet og en helhetlig byutvikling.

...
*Det bør gjøres flere forsøk med alternative boligprosjekter, leie-til-eieprosjekter og ikke-kommersielle boliger som kan tilby stabile boligprosjekter og muligheten til å kjøpe bolig innenfor samme område.*⁹

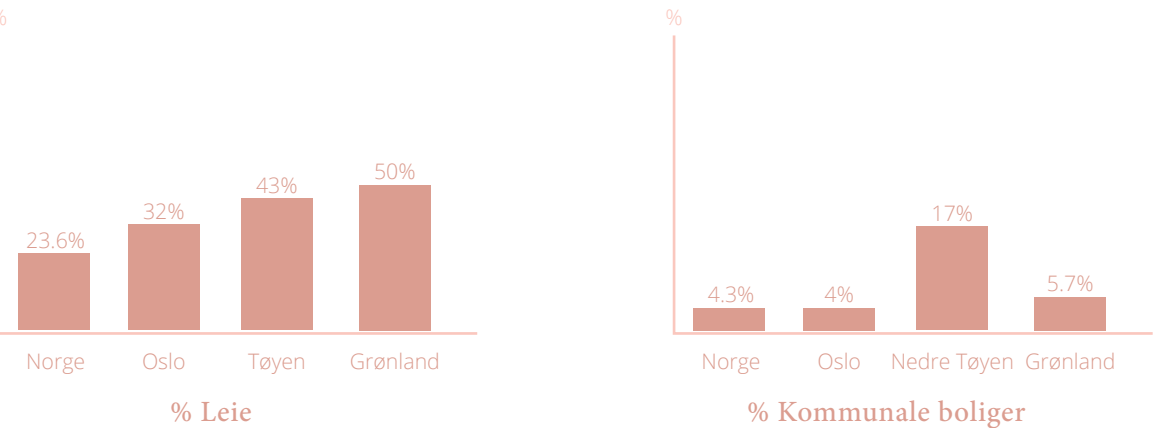
Der bolig gradvis har blitt svekket i programplanene for Områdeløftene Grønland og Tøyen uttrykker bydelsutvalget et tydelig ønske om at lokale boligutfordringer og sosial boliginnovasjon bør ha en sentral plass i en mulig videreføring av områdeløftene.

Utfordringsbildet

Vi deler den problemforståelsen av boligforholdene på Tøyen og Grønland som er beskrevet i programplanene for områdeløftene fra 2021 - 2023. I tillegg til at høy flyttehyppighet gjør det krevende å skape et stabilt lokalsamfunn, vil vi legge til at en stor del av utflyttingen fra Tøyen og Grønland kan antas å være ufrivillig og med preg av fortrenkning. Det finnes så vidt vi vet ikke gode data på dette. Men gjennom å ha jobbet på Tøyen gjennom mange år er vårt tydelige inntrykk at det er mange som presses til å flytte fra Tøyen og Grønland når leiekontrakten løper ut og de ikke klarer å finne en ny egnet bolig.

På Tøyen er det 43 prosent som leier og på Grønland er det 50 prosent.¹⁰ Begge deler er langt høyere enn gjennomsnittet for Oslo på 32%, som igjen er langt høyere enn landsgjennomsnittet på 23.6 prosent.¹¹ På Nedre Tøyen er det hele 16 prosent kommunale boliger, mens det på Grønland er 5.9 prosent mot 3,4 prosent i Oslo generelt¹² og 4,3 prosent nasjonalt.¹³ Det betyr at utfordringsbildet på Grønland og særlig Nedre Tøyen skiller seg vesentlig fra det øvrige bildet i hovedstaden og landet for øvrig.

Felles for begge nabolagene er at det er en stor andel leieboere og relativt få som eier egen bolig. Leieboere er langt mer sårbare enn boligeiere når det kommer til bosikkerhet. Dette gjelder både leieboere i det private markedet og i kommunale boliger.



FORTRENGNING FRA DET PRIVATE LEIEMARKEDET

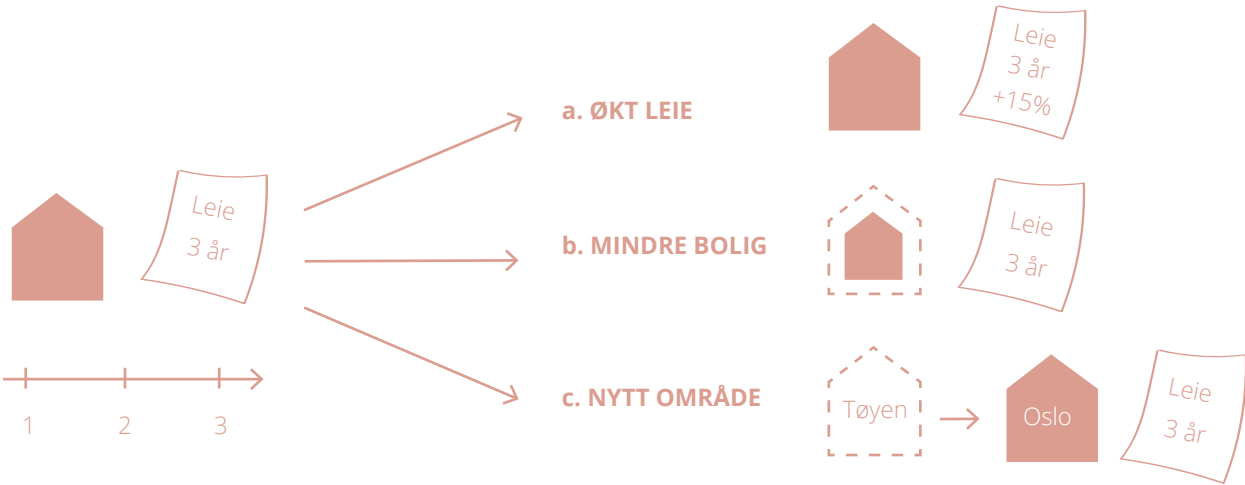
Den generelle lovlige minstetiden for en husleiekontrakt er på tre år. De aller fleste kontrakter som tilbys er derfor på tre år. Når leiekontrakten går ut, står utleieren fritt til å sette husleien på nytt. Ofte tilbys ny kontrakt til en (langt) høyere pris. Dette gir leieboeren tre valg. Enten godta en dyrere kontrakt og betale mer for bolig enn hva husstanden reelt sett har råd til, flytte til en dårligere og/eller mindre bolig i nærområdet eller flytte ut av nærområdet.

Denne type fortellinger har arbeidsgruppen som startet Tøyen Boligbyggelag hørt om fra de første beboerverkstedene vi holdt på Tøyen, og er en del av bakgrunnen for at TBBL ble etablert og fortsatt oppleves som relevant.

Når utleiemarkedet fungerer på denne måten får det negative konsekvenser ikke bare for den enkelte beboer eller familie, men også for nabolaget i sin helhet. Husstanden vil få dårligere råd om de aksepterer en dyrere kontrakt, familien vil bli mer trangbodd om de finner en dårligere og/eller mindre bolig i nabolaget eller de vil miste nettverk og venner og barna må bytte skole og slutte med andre aktiviteter om de velger å flytte ut av nabolaget. Alt dette er effekter som bidrar til dårligere bomiljø i nabolagene der denne utviklingen skjer.

Ifølge tall fra utleieformidleren hybel.no har leieprisene i Oslo for en treroms økt med 34% fra 2021 til 2025. SSB sier i leiemarkedsundersøkelsen 2024: *...en kontrakt inngått de to siste årene ligger 31 prosent høyere i pris enn en kontrakt inngått før 2018. Gapet mellom husleiene for nye og eldre kontrakter har økt over tid.*

Dette viser at de anekdotiske fortellingene om husleieøkninger mellom kontrakter som vi har hørt siden vi begynte å engasjere oss på Tøyen ikke lenger er bare anekdotiske, men også kan lese statistisk. Dette gir grunn til å frykte at de fortrenkningsmekanismene vi ser i leiemarkedet for bolig på Tøyen og Grønland bare vil bli forsterket i tiden fremover.



KOMMUNALE BOLIGER LÅSER FOLK I FATTIGDOM

Vi har identifisert konkrete utfordringer med innretningen av de kommunale boligene med tanke på å skape stabile lokalsamfunn. Dette kommer særlig til uttrykk på Tøyen med sine 16 prosent kommunale boliger.

Den største utfordringen er innlåsingeffekten som skapes av inntektstaket for å ha rett til kommunal bolig. I seg selv kan man si det er både fornuftig og nødvendig å ha et inntektstak på kommunale boliger, da det er et tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. Men det har utilsiktede konsekvenser både for den enkelte beboer og nabolaget for øvrig.

Dersom en beboer eller husholdning i en kommunal bolig øker inntekten slik at den går over inntektstaket, vil personen ikke få ny kontrakt når den inneværende kontrakten går ut. Samtidig vil det til tross for inntektsøkning som oftest ikke være mulig å finne en ny bolig i nærområdet eller skolekrets. Det betyr at enkelte personer, og særlig barnefamilier, i praksis må velge mellom å forbli innelåst i fattigdom eller øke inntekten og flytte fra nabolaget. Mange har hele nettverket sitt i nabolaget, og særlig dersom man har barn som trives der, kan det være et vanskelig valg.

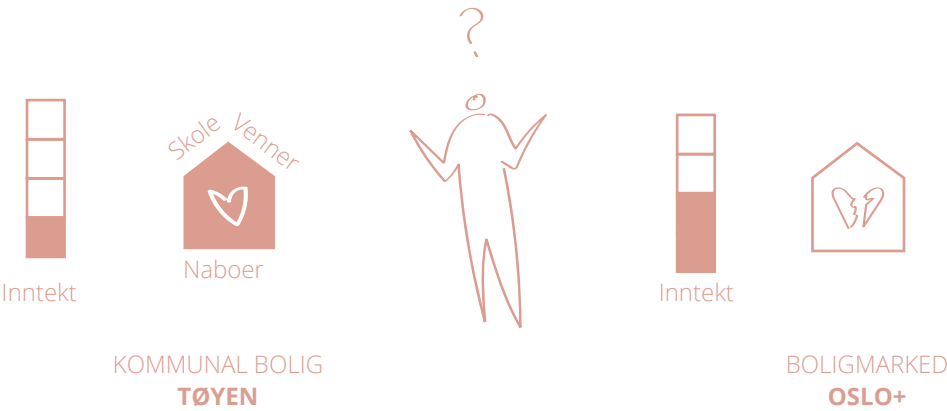
Når man stadig ser at naboer som øker inntekten sin blir presset til å flytte ut av nabolaget mot sin vilje, kan dette bidra til å skape en tilstand av kollektiv lært hjelpsløshet, der beboerne i kommunale gårder opplever at de blir straffet for å øke inntekten sin.

Vi har sett på hva som skjer dersom en enslig person, en enslig forsørger med ett barn og et par med to barn øker inntekten sin.

Vi ser at det for familien i vårt eksempel med to voksne og to barn er umulig å øke den disponible inntekten sin mens man bor i en kommunal bolig. Dette beror på at inntektstaket for rett til kommunal bolig sammenfaller med det man kaller for sosial norm.

Sosial norm er det minstebeløpet for livsopphold som Nav legger til grunn for økonomisk sosialhjelp. Det betyr at dersom man har inntekt som er lavere enn sosial norm, kan man få økonomisk sosialhjelp som dekker avstanden til sosial norm.

For eksempelet vårt for en familie har vi tatt utgangspunkt i at de har én inntekt på 450 000. Vi har deretter sett på hva som skjer med økonomien dersom de får en inntekt til fra 100 000 til 300 000. Med en samlet inntekt på 750 000 vil familien miste retten til kommunal bolig.



	Årsinntekt	Etter skatt	Per måned	Husleie	Oslo-bostøtta	Behovs-prøvd bostøtte	Inntekt eller bostøtte	Sosial stønad	Sosial norm
	250 000	212 500	17 708	13 000	1 430	5 083	11 221	0	9 406
	350 000	280 000	23 333	13 000	1 430	0	11 763	0	9 406
	400 000	312 000	26 000	13 000	1 430	0	14 430	0	9 406
	500 000	375 000	31 250	13 000	1 430	0	19 680	0	9 406
Inntektstak (for rett til kommunal bolig)	520 640								



	Årsinntekt	Etter skatt	Per måned	Husleie	Oslo-bostøtta	Behovs-prøvd bostøtte	Inntekt eller bostøtte	Sosial stønad	Sosial norm
	300 000	247 500	20 625	14 000	1 540	5 742	13 907	2 720	16 627
	400 000	312 000	26 000	14 000	1 540	1 351	14 891	1 736	16 627
	450 000	346 500	28 875	14 000	1 540	0	16 415	212	16 627
	650 000	481 000	40 083	14 000	1 540	0	27 623	0	16 627
Inntektstak (for rett til kommunal bolig)	650 800								



	Årsinntekt	Etter skatt	Per måned	Husleie	Oslo-bostøtta	Behovs-prøvd bostøtte	Inntekt eller bostøtte	Sosial stønad	Sosial norm
	450 000	346 500	28 875	25 000	2 750	10 542	17 167	7 510	24 677
	550 000	446 500	37 208	25 000	2 750	6 322	21 280	3 397	24 677
	600 000	480 000	40 000	25 000	2 750	3 840	21 590	3 087	24 677
	650 000	518 500	43 208	25 000	2 750	1 094	22 052	2 625	24 677
	700 000	559 000	46 583	25 000	2 750	0	24 333	344	24 677
Inntektstak (for rett til kommunal bolig)	715 880								

Det vi ser er at den enslige personen og den enslige forsørgeren med ett barn har mulighet til å øke den disponible inntekten sin mens de bor i en kommunal bolig. Dette er positivt og muliggjør sosial mobilitet for disse beboerne. Samtidig vet vi gjennom tilstedeværelse i nabolaget at mange av disse opplever å måtte flytte fra nabolaget mot sin vilje.

For familien med to forsørgere og to barn ser vi derimot at straks de øker inntekten sin slik at de kommer opp på sosial norm og ikke lenger er avhengig av sosial stønad for å dekke livsopphold så mister de retten til den kommunale boligen.

Det betyr at denne familien ikke har insentiver for å øke inntekten sin. Først fordi den disponible inntekten ikke øker. Dette kan man si er positivt da det er en grunnleggende kvalitet ved velferdssamfunnet at alle har rett på økonomisk støtte til de kommer opp på sosial norm. Men det har en uheldig effekt at man mister retten til kommunal bolig straks man har opparbeidet seg nok egen inntekt til å dekke familiens livsopphold.

Når man ikke får utbetalt mer penger selv om man øker inntekten med 250 000 og samtidig vet at man blir presset ut av nabolaget dersom man øker inntekten sin så mye at man kommer over sosial norm, fordi man da mister den kommunale boligen, motvirker dette sosial mobilitet.

Med en stor andel kommunale beboere med flyktningebakgrunn og der den første inntekten ofte tilhører mannen i familien, kan man si at måten kommunale boliger er innrettet på også utgjør en barriere mot integrering og likestilling.

VOKSNE HJEMMEBOENDE BARN

Få utleieboliger og høye boligpriser gjør at mange voksne bor hjemme hos foreldrene for å spare penger. Dersom man bor i en kommunal bolig skaper dette problemer.

Dersom man har et hjemmeboende barn på over 20 år vil inntekten bli tatt med i beregningen av husstandens inntekt ved ny kontraktsinngåelse. Det betyr at det kan være barnets inntekt som gjør at husholdningen kommer over inntektstaket som gir rett til kommunal bolig. Dette skaper et insentiv mot at voksne hjemmeboende barn skal ha egen inntekt og bidrar til å låse familier i fattigdom over generasjoner.

I tillegg ser vi at det er en praksis at barn over 18 år ikke regnes som å ha rett til å bo i foreldrenes bolig. Kommunale beboere med barn som blir 18 år opplever å bli flyttet til en mindre bolig da den som har blitt 18 år ikke lenger regnes som en del av husstanden. Dette skjer uavhengig av den faktiske bosituasjonen. Dette øker trangboddheten, da det ofte oppleves som praktisk umulig å skulle flytte ut selv om man har fylt 18 år. Dette er en praksis som vi ser skjer, uten at vi finner at den er hjemlet i forskriften for tildeling av kommunal bolig.

TRANGBODDHET

I sammenheng med mangelen på store boliger tilpasset familier er trangboddhet en stor utfordring på Tøyen og Grønland. I Oslo kommune sin bydelsfakta for Bydel Gamle Oslo¹⁵ kan vi se at både Tøyen og Grønland ligger høyt på statistikken over andel av husholdningene som har under et rom per person. Verst er det på Tøyen hvor tre prosent har under 0,5 rom per person og hele fjorten prosent har under ett rom per person. Samtidig har både Tøyen og Grønland relativt få husholdninger med ett eller to barn og relativt mange husholdninger med tre eller flere barn.¹⁶ Statistikken viser ikke hvor mange barn det er, bare at det er tre eller flere. Selv om det er en relativt liten andel på henholdsvis 2,4 og 2,3 prosent vet vi at det er flere familier med flere enn tre barn. Og at mange av disse bor i kommunale boliger. En forskningsrapport av Golombek m.fl. (2025) viser at to av tre husholdninger med barn som bor i kommunal bolig i Oslo er trangbodd.

Vi oppfatter at særlig for de største barnefamiliene er trangboddhet en utfordring som ikke blir tatt på alvor i det kommunale boligtilbudet.

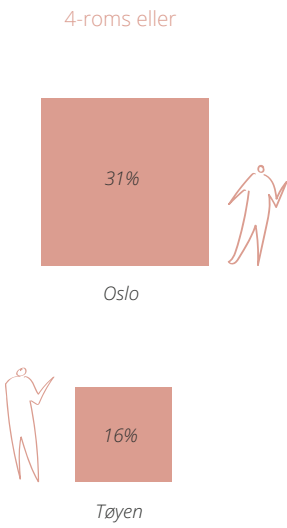
MANGEL PÅ FIREROMS, ELLER STØRRE

I tilknytning til utfordringene med trangboddhet er tilgangen til hensiktsmessige boliger. I henhold til tidligere tall fra Statistikkbanken Oslo kommune er det kun 18 prosent av boligene i Bydel Gamle Oslo som er fireroms eller mer, mot 32 prosent i Oslo som sådan.¹⁷

I et generelt vanskelig boligmarked er det ekstra vanskelig for barnefamilier i Bydel Gamle Oslo. Dette påvirker særlig to grupper av beboere. Den ene og mest sårbare gruppen er store barnefamilier i vedvarende lav inntekt. Disse er ofte trangbodde og vi kan regne med at de tre prosentene som bor på under 0,5 rom per person tilhører denne gruppen. Dersom de også bor i kommunal bolig har vi sett hvordan innrettingen av disse bidrar til å låse husholdninger i fattigdom gjennom generasjoner.

I tillegg til denne gruppen opplever vi at etablerte familier med to eller flere barn flytter fra Tøyen på grunn av at de ikke finner en egnet bolig når barna blir større. Et typisk eksempel er en familie med to barn som eier en treroms leilighet. Når barna er små deler de rom. Men når de blir litt større vil barna gjerne ha eget rom. Vi ser da at mange av disse familiene søker, gjerne i flere år, etter en egnet bolig lokalt og i samme skolekrets. Men på grunn av den lave andelen av store familieboliger er dette svært vanskelig. Og mange velger da å flytte ut av området. Dette er en utfordring vi ikke har statistikk på, men gjennom vår tilstedeværelse lokalt ser vi at dette er en gjentakende problemstilling som tapper Tøyen og Grønland for engasjerte og økonomisk ressurssterke personer.

For å opprettholde bostabilitet og gjøre det mulig for familier å bli boende på Tøyen og Grønland etterhvert som familiene og barna blir større og bidra til gode og varierte nabolag, er det derfor behov for flere store familieboliger.



Muligheter for lokal sosial mobilitet

Hagegata 30

Hagegata 30 er en boligblokk med tidligere kommunale boliger på Tøyen torg. Blokka ble tømt i 2014 som en del av Tøyen-Munchavtalen. Dette var en avtale som inneholdt en rekke politiske løfter som skulle kompensere Tøyen for at Munchmuseet skulle flyttes. Et av punktene i avtalen var at Hagegata 30 skulle omgjøres til studentboliger. Beboerne ble derfor tvangsflyttet og blokka har stått tom siden.

- 2013 Munch-Tøyenavtalen signeres.
- 2014 Beboerne tvangsflyttes og det innledes forhandlinger med Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) om studentboliger.
- 2015 SiO avslutter forhandlingene om kjøp av Blokka.
- 2017 Hagegata 30 blir foreslått som pilot med prosjektittel Barna først i Bydel Gamle Oslo sin publisasjon *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*.
- 2021 Tøyen Boligbyggelag publiserer et prosjektforslag.
- 2023 (mai) Oslo kommune starter opp et pilotprosjekt for etablererboliger.
- 2023 (september) Nytt byråd stopper pilotprosjekt for etablererboliger og etablerer nye forhandlinger med SiO.
- 2025 SiO kjøper Hagegata 30

Tøyen Boligbyggelag anerkjenner behovet for flere studentboliger og støtter generelt tiltak for å skaffe nye. Vi tror likevel ikke at studentboliger er den riktige løsningen for Hagegata 30. Vi mener det er tre hensyn som taler mot dette. 1) Den høye gjennomstrømmingen av beboere på Tøyen gjør at det er behov for å skape større stabilitet i beboermassen. Det ligger i studentboligenes natur at de er ment for høy gjennomstrømming. 2) Det er et stort udekket lokalt boligbehov som Hagegata 30 kunne ha bidratt til å møte og 3) Det er et særlig behov for familieleiligheter på Tøyen. Hagegata 30 inneholder flere slike.

Når Hagegata 30 nå er solgt til SiO kan vi bare ønske lykke til med prosjektet og ønske de nye studentene som flytter inn velkommen til byens beste nabolag. Forhåpentligvis vil flere av dem bli boende på Tøyen også etter studietiden.

Tøyen Boligbyggelag har fram til salget ble avklart jobbet med et prosjekt der vi har sett på hvordan den tomme blokka Hagegata 30, sammen med de helkommunale gårdene Kolstadgata 7 og Gruegata 15, kunne spilt sammen for å skape bostabilitet og muligheter for sosial mobilitet på Tøyen. Prosjektforslaget er utarbeidet gjennom verksteder sammen med beboere i de aktuelle gårdene og nabolaget for øvrig.

Vi vil nå, selv om prosjektet ikke vil kunne realiseres på denne måten, gi en kort oppsummering av hva vi har jobbet med.



Hagegata 30 sett fra Tøyen Torg. Foto: Dagsavisen, Tobias Schildmann

Tøyen boligløft

med Hagegata 30, Kolstadgata 7 og
Gruegata 15

Med utgangspunkt i det umiddelbare og konkrete boligbehovet på Tøyen har Tøyen Boligbyggelag foreslått et fremtidig scenario der Hagegata 30, Kolstadgata 7 og Gruegata 15 organiseres som et felles borettslag på tvers av alle tre gårdene.

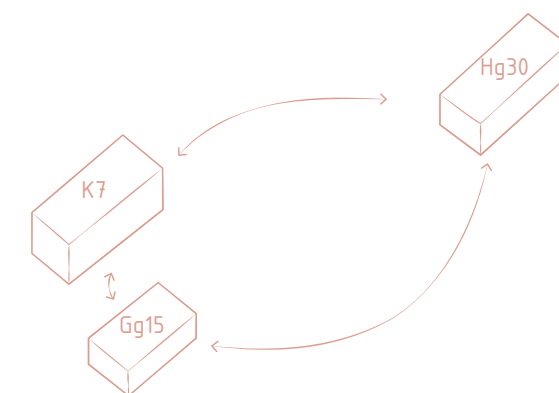
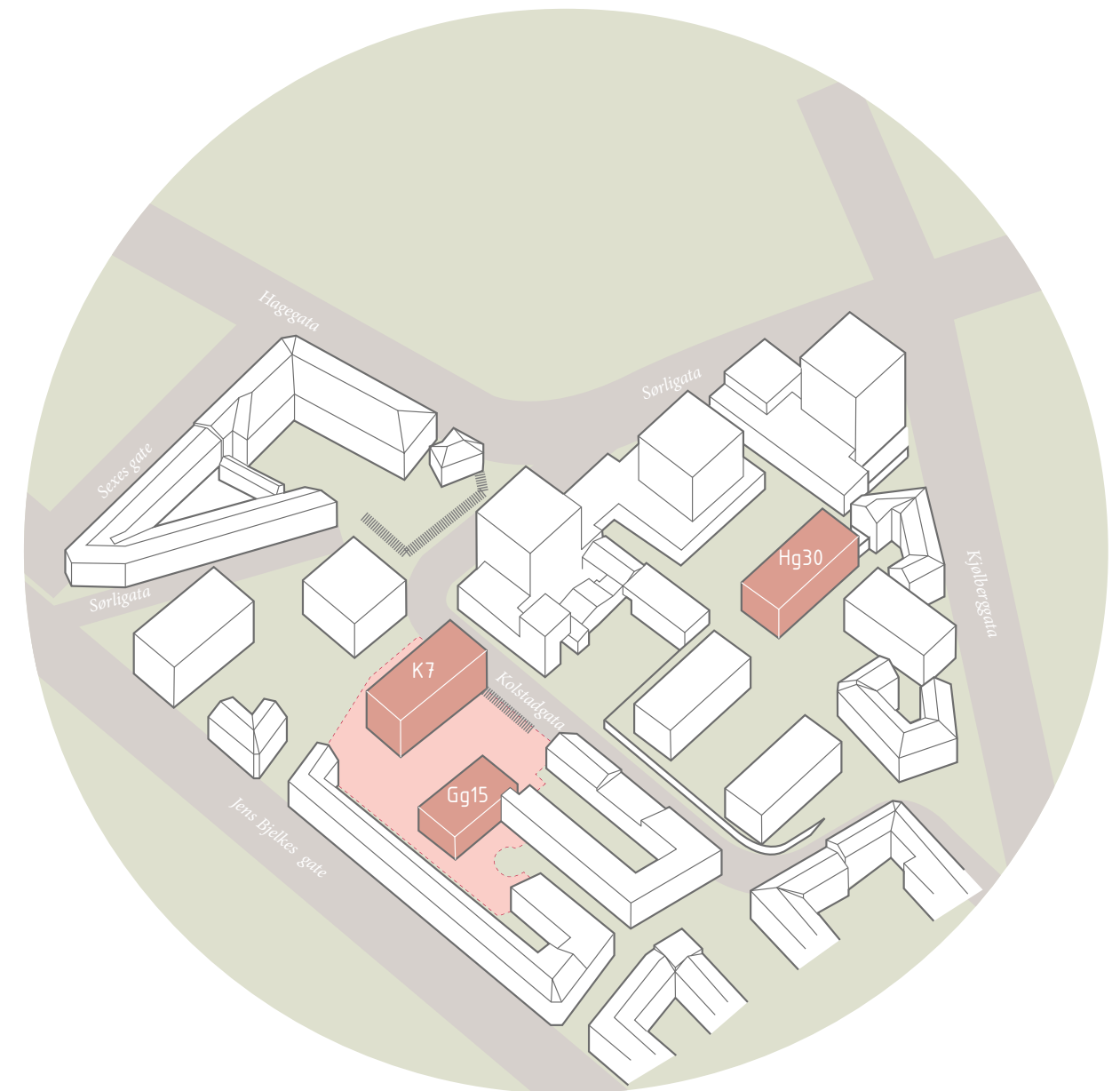
Prosjektet la til rette for et blandet bomiljø med en tredjedel kommunale-, en tredjedel tredje sektor- og en tredjedel markedstilpassede boliger.

En del av leilighetene var tenkt solgt til markedspris. Overskuddet fra disse leilighetene ville så bli brukt på å subsidiere leiligheter for beboere med for høy inntekt for kommunal bolig, men for lav til å komme inn på det ordinære boligmarkedet. De ville da kunne kjøpe en rimeligere bolig organisert innenfor tredje sektor. Ved et evt. videresalg vil borettslaget ha en tilbakekjøpsrett basert på en boligprisindeks, slik at subsidiert forblir i boligen. Denne modellen er beskrevet i den tidligere rapporten: *Hagegata 30 - som pilot for tredje boligsektor*.¹⁸

Utgangspunktet for prosjektet var de kommunale boligene i Kolstadgata 7 og Gruegata 15. Forslaget gikk ut på at de av beboerne som ønsket det kunne flytte til Hagegata 30. Enten til en kommunal bolig, eller dersom de hadde mulighet til det, til en tredje sektor bolig i det nye borettslaget. Dette ville frigjøre boliger i Kolstadgata 7 og Gruegata 15 som kunne selges og inngå i borettslaget. Enten til ordinære markedsvilkår eller som tredje sektor boliger. Vi ville på denne måten etablere et mer variert bomiljø i alle tre gårdene, uten å fortrenge eksisterende beboerne.

Denne måten å organisere på gjør at en beboer eller familie som øker inntekten sin slik at de går over grensen for rett til kommunal bolig, får 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. Dersom de øker inntekten sin ytterligere kan de så selge tredje sektor boligen tilbake til borettslaget og kjøpe samme, eller en annen, bolig til markedspris og forbli i borettslaget.

Vi så også på muligheten for et nytt felleshus mellom Kolstadgata 7 og Gruegata 15. Dette er fortsatt mulig å realisere som fellesareal for de to gårdene og et tilbud til nabolaget for øvrig.



Leie til eie i kommunale gårder

Våren 2018 fremmet James Stove Lorentzen (H) forslag i bystyret om leie til eie i kommunale boliger.

Byrådet bes senest i forbindelse med budsjettframlegget for 2019 legge frem en sak som vurderer alternative måter å etablere en ordning der leietakere i kommunale boliger, som ønsker det og er i stand til det, får anledning til å kjøpe boligen de leier.¹⁹

På bakgrunn av dette fattet finanskomiteen følgende innstilling med påfølgende vedtak i bystyret.

Bystyret ber byrådet inkludere videreutvikling av de boligsosiale virkemidler, herunder leie-til-eie-ordningene i den varslede saken om sosial boligbygging.²⁰

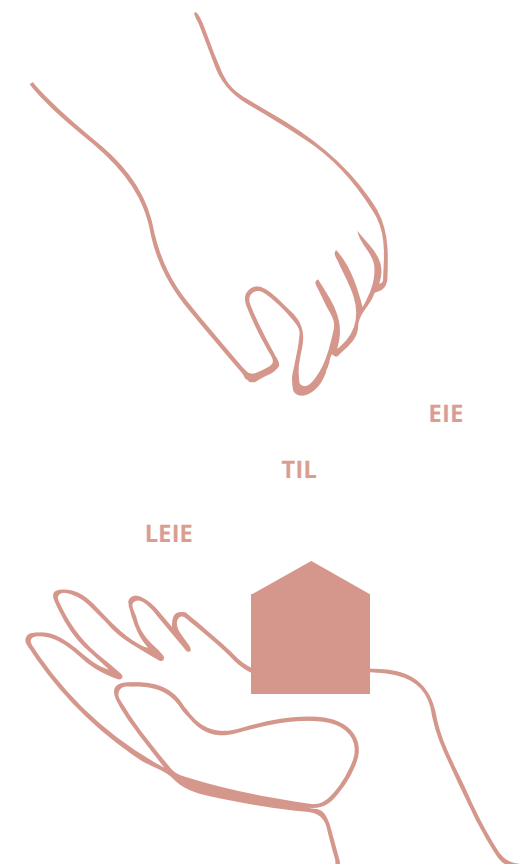
Et forsøk med leie til eie ble satt i gang av daværende rødgrønne byråd i 2023²¹. Dette forsøket ble avviklet av det nye byrådet da de tiltrådte høsten 2023. Dette til tross for at den opprinnelige forslagstilleren for leie til eie i kommunale boliger, James Stove Lorentzen (H), ble byråd for byutvikling.

Trondheim kommune har siden 2009 utviklet en egen modell for leie til eie for å hjelpe beboere fra kommunal til privat bolig. Dette arbeidet ble evaluert i en rapport fra NTNU ved Thomas Hugaas Molden og Melina Røe i 2019²². I sammendraget til rapporten heter det:

Erfaringene med leie til eie-ordningen i Trondheim kommune er veldig gode. De leietakerne som har blitt boligeiere med hjelp fra kommunen roser ordningen, og tilskriver både den muligheten og den hjelpa de har fått av kommunen som avgjørende for at de har kommet seg ut av et kommunalt leieforhold, og over i en eid bolig. De aller fleste av boligkjøperne sier de ikke ville klart å gjennomføre et boligkjøp på egen hånd, eller uten kommunens hjelp. Samtidig med at de uttrykker en takknemlighet over å ha fått en slik mulighet av kommunen, uttrykker mange at dette har gitt et startpunkt for et mer stabilt liv i egen eid bolig.

Tøyen Boligbyggelag mener at det, med bakgrunn i en tverrpolitisk interesse for leie til eie i kommunale boliger og gode erfaringer fra andre kommuner, bør være mulig å utforske dette konseptet videre i Oslo.

Vi foreslår at man etablerer en pilot for dette i de to helkommunale gårdene i Kolstadgata 7 og Gruegata 15, slik at de beboerne som ønsker og har mulighet til det kan få tilbud om leie til eie av boligene de i dag leier av Oslo kommune. Og at de boligene som blir overført gjennom leie til eie inngår i et nytt borettslag. Vi tror at man på denne måten i tillegg til de positive effektene på de enkelte husholdningene vil bidra til bedre, mer stabile og varierte bomiljø i de enkelte blokkene, så vel som for nabolaget som sådan.



Kommunal forkjøpsrett

Kommunal forkjøpsrett er en lovfestet mulighet kommunen har når en leiegård med mer enn fem enheter selges. Forkjøpsretten innebærer at kommunen har rett til forkjøp for en leiegård til samme pris som markedet har tilbudt. Kommunen kan både benytte forkjøpsretten på vegne av eksisterende leiere eller på egne vegne. I tillegg kan de benytte den på vegne av studentsamskipnad eller av selskap som ledes og kontrolleres av kommune eller stat.

Forkjøpsretten er regulert i Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder²³. Oslo kommune har også en egen instruks²⁴ og hjemmeside²⁵ om kommunal forkjøpsrett. Instruksen omhandler både salg av kommunale leiegårder og kommunens bruk av kommunal forkjøpsrett på leieboernes og egne vegner.

De siste årene har en rekke utleieboliger og leiegårder blitt solgt i Oslo. Ifølge Finansavisen ble 156 leiegårder med til sammen 5 800 boliger klargjort for salg i løpet av 2024 og til mars 2025²⁶. NRK melder i september 2025 at det er ventet at tusenvis av bruktboliger skal selges i løpet av de neste årene²⁷. Mange av disse vil være i leiegårder²⁸.

Tøyen Boligbyggelag mener at dagens situasjon i boligmarkedet gjør at Oslo kommune bør ta i bruk kommunal forkjøpsrett strategisk for å møte kommunens boligbehov og pilotere nye boligløsninger.

Som vist i kapittelet ovenfor om områdeløft, ønsker Bydel Gamle Oslo at det skal gjøres flere forsøk med alternative boligprosjekter, leie-til-eieprosjekter og ikke-kommersielle boliger i bydelen. Dette gir et godt utgangspunkt for å pilotere strategisk bruk av kommunal forkjøpsrett i samarbeid med bydelen.

Enhver gårdeier som skal gjennomføre et salg som er omfattet av kommunens forkjøpsrett, er pliktig til å varsle kommunen om dette. Kommunen har da fire måneder på seg til å beslutte bruk av forkjøpsretten, enten på vegne av leieboerne eller på vegne av kommunen selv.

Særlig med tanke på forkjøp på vegne av leieboerne er fire måneder en kort frist. Det er derfor nødvendig at kommunen har en proaktiv tilnærming til bruk av forkjøpsretten. Kommunen må være klar til å invitere leieboerne til å ta i bruk forkjøpsretten straks de mottar relevant varsel. Og ha klar en rigg som gjør det lettere for leieboerne å ta den i bruk dersom de ønsker det.

Rigg for å muliggjøre bruk av kommunal forkjøpsrett på vegne av leieboerne:

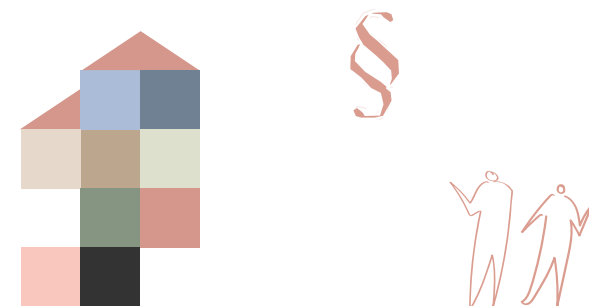
- Et juridisk rammeverk
- Byggteknisk tilstandsvurdering for å redusere risiko
- En tidslinje med nødvendige avklaringer fram mot beslutning
- Veiledning og samarbeid med private banker for felles prosess med lånesøknader
- Et hurtigspor for startlån i samarbeid med Husbanken for de som har behov for det
- Mulighet til å stille kommunale garantier for egenkapital og andre finansieringsbehov
- Mulighet for kommunen til å kjøpe ledige boliger i henhold til Instruks for forkjøp pkt. 4.8.

Vi har tidligere sett at leiegårder har blitt overdratt uten at kommunen har blitt varslet²⁹. Det er derfor et poeng at kommunen også følger med i markedet for å avdekke salg av leiegårder som er omfattet av loven uten at de blir varslet.

Den kommunale forkjøpsretten kan gjøres gjeldende med inntil 13 års tilbakevirkende kraft³⁰. Kommunen og/eller bydelen har derfor mulighet til å gå gjennom kjøp og salg av leiegårder tretten år tilbake for å se om de har en forkjøpsrett som ikke er utløst på grunn av manglende varsel.

En måte å bøte på manglende varsel er at man får en lovfestet kunngjøring av salg av eiendom som utløser kommunal forkjøpsrett med åpent register. Men uavhengig av dette kan kommunen gjennomføre dette på egen hånd uten behov for lovendringer.

Tøyen Boligbyggelag går gjerne inn i et samarbeid med Oslo kommune og Bydel Gamle Oslo for å utvikle en pilot for strategisk bruk av kommunal forkjøpsrett for nye boligløsninger.



Utbyggingsavtale mot fortrengning

En utbyggingsavtale er en avtale mellom en kommune og en utbygger som forplikter utbyggeren til å bidra til nødvendig infrastruktur i forbindelse med en utbygging. Kommunen kan stille krav om en slik avtale ved godkjenning av reguleringsplaner. For at kommunen skal kunne stille krav i en utbyggingsavtale kreves det at kravene skal være forutsigbare, relevante og forholdsmessige³¹.

I 2006 ble utbyggingsavtaler tatt inn i Plan- og bygningslovens §17.

Hva som kan inngå i en utbyggingsavtale er strengt regulert ifølge loven. §17-3 lister opp hva som kan inngå i en utbyggingsavtale. Dette er a) tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, b.) offentlig infrastruktur, c.) antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og krav til bygningers utforming og d.) at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Paragrafen legger også ned forbud mot å inkludere sosial infrastruktur som for eksempel bidrag til å bygge skole selv om dette er nødvendig for utbyggingen.

Samtidig sier § 17-5:

Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i § 17-3 (og § 17-4) dersom samfunnsmessige interesser tilsier det og grunneieren eller utbyggeren er enig.

Vi vil i dette kapittelet skissere et forslag til å fravike reglene for hva en utbyggingsavtale kan inneholde samtidig som det oppfyller kravene til forutsigbarhet, relevans og forholdsmessighet.

FORSLAG TIL UTBYGGINGSAVTALE

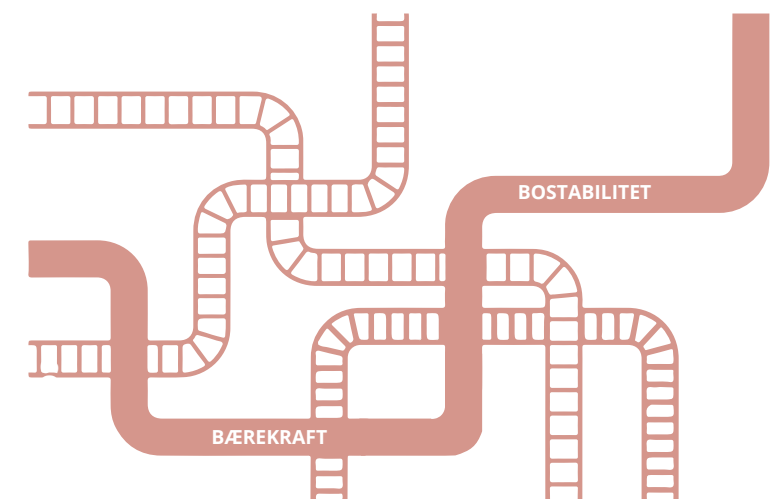
Vi vil foreslå at utbyggingsavtaler i tillegg til å bidra til infrastruktur, skal kunne bidra til sosial bærekraft. Hvordan dette innrettes må tilpasses den lokale konteksten.

For Grønland foreslår vi at dette kan prøves ut ved at utbyggingsprosjekter setter av et beløp per m2 til et boligfond for å sikre bostabilitet blant eksisterende beboere.

BAKGRUNN FOR FORSLAGET

Som vi har sett er Grønland og Tøyen områder med langt høyere grad av leieboliger enn byen og landet for øvrig. Dette gjør beboerne på leiemarkedet svært sårbare for prisøkninger. Økende leiepriser gjør at mange beboere blir tvunget til å flytte ut av nabolaget, og for barnefamilier fra skolekretsen.

Samtidig vet vi at området går gjennom en omfattende transformasjon, som vil bli forsterket i fremtiden. Oslo Urban Week, som er en stor byutviklingskonferanse, satte i 2025 fokus på Grønland. I forbindelse med dette uttalte arrangørene til Aftenposten at de ser på Grønland og Vaterland som et episenter for byutvikling³². Det er grunn til å anta at dette vil påvirke eiendomsforhold og bolig- og leiepriser i hele området rundt.



Boligfond

Vi kjenner ikke til antall m2 som er planlagt utviklet på og rundt Grønland samlet. Men i artikkelen i Aftenposten om Oslo Urban Week blir det anslått at det skal investeres 50 milliarder i utvikling i området. Dersom vi antar en tomte- og byggekostnad på 100 000 per m2 utgjør dette noe over 500 000m2. Et utbyggerbidrag på 1 000 kroner per m2 for å motvirke fortregning vil da utgjøre 500 millioner kroner.

Forslaget vårt er at disse midlene settes i et fond for egenkapital i boligprosjekter for å ivareta eksisterende beboere. Dersom man setter egenkapitalen til 20 prosent på grunn av risiko og målgruppe, vil et slikt fond kunne utløse 2.5 milliarder til boligformål. Med en pris per m2 bolig på 100 000 utgjør dette 25 000 m2 bolig. Eller rundt 400 boliger på rundt 60 m2 i gjennomsnitt.

Et slikt fond kan enten organiseres som en boligstiftelse som selv utvikler, kjøper og forvalter boligene. Eller det kan være et søkbart fond der ikke-kommersielle boligaktører kan søke om midler til boligprosjekter for å sikre boliger til eksisterende beboere i området. Dette kan for eksempel være beboerdrevne boligbyggelag som Tøyen Boligbyggelag, leieboere som ønsker å kjøpe leiegården de bor i, leieboersamvirker, mindre boligstiftelser eller andre aktører som driver med ikke-kommersielle boliger.

Tildelingen til den enkelte beboer kan skje etter fastsatte kriterier som økonomi, botid i nabolaget, barn, og tilknytning gjennom arbeid og frivillig engasjement. Det må videre sikres at fondets subsidie forblir i boligen og ikke kan tas ut ved videresalg når man flytter ut.

FORUTSIGBARHET

Flere av utbyggingsprosjektene rundt Grønland ligger langt fram i tid og har ikke påbegynt reguleringsprosessen. Dersom kommunen søker departementet om unntak fra reglene om hva som kan inngå i en samarbeidsavtale, og går i dialog med utbyggerne om bidrag til et boligfond, vil dette oppfylle kravet til forutsigbarhet. Også utbyggere som er i prosess med regulering kan få tilbud om å bidra til et slikt fond som en del av forhandlingene vedrørende utbyggingsavtale.

RELEVANS

Det er planlagt flere store prosjekter på, og i umiddelbar nærhet av Grønland som Lilletorget, Landbrukskvartalet, nytt Galleri Oslo, Nye Oslo Spektrum og Oslo Horisont. I tillegg er det flere mindre prosjekter, for eksempel i Christian Kroghs gate. Og man kan anta at denne utviklingen vil gjøre det mer attraktivt med infillprosjekter der det er mulig.

Med flere tusen nye høyinntektsarbeidsplasser i umiddelbar nærhet til Grønland vil området endre karakter. Grunneiere er i gang med å forberede seg på dette, noe blant annet planene for oppgradering av Grønland torg viser³³.

Med inntog av en kjøpesterk gruppe kan man anta at både eksisterende næringsliv og beboere vil oppleve en fortregning. Som argument mot dette kan man hevde at Barcode med sine mange kjøpesterke arbeidstagere ikke har ført til en fortregning

på Grønland. Men dette kan forklares med at boligutviklingen i Fjordbyen med Sørenga og områdene rundt har absorbert boligbehovet tilknyttet arbeidsplasser i Barcode, i kombinasjon med at Grønland har blitt oppfattet som lite attraktivt og utrygt. Nå som området er i ferd med å endre karakter øker sannsynligheten for at kjøpesterke unge arbeidstakere i området vil konkurrere med eksisterende beboere om boliger.

Det er grunn til å tro at den planlagte utviklingen vil ha en direkte innvirkning på boligmarkedet på Grønland og bidra direkte til å fortrenge eksisterende beboere. Et boligfond har på denne måten konkret relevans for å motvirke de negative konsekvensene av utviklingen.

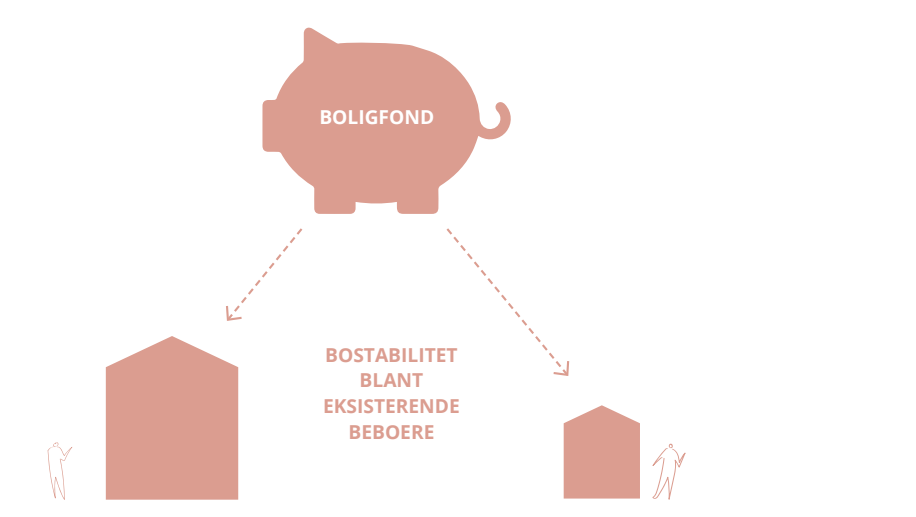
FORHOLDSMESSIGHET

En fortregning fra et nabolag på grunn av boligmarkedsutviklingen oppleves som et svært dramatisk inngripen i et liv. De sosiale konsekvensene for de som blir utsatt for det er alvorlige. Særlig gjelder dette familier der barn blir revet bort fra venner, nærmiljø og skole eller barnehage.

På Filipstad som er den siste delen av Fjordbyen som skal utvikles er det avtalt et grunneierbidrag for infrastruktur på 6 900 kroner per m2³⁴. Dette blir riktignok beskrevet som norgesrekord i infrastrukturbidrag³⁵.

Med et utbyggerbidrag for å motvirke fortregning på 1 000 per m2, har man fortsatt et godt stykke igjen før man når samme nivå som på Filipstad.

Med tanke på hvor alvorlige konsekvensene av den planlagte utviklingen vil være for nabolaget og eksisterende beboere framstår bidraget også som forholdsmessig.



Konklusjon

Vi forstår at forslaget om et utbyggerbidrag til et boligfond for eksisterende beboere kan oppfattes som svært radikalt. Vi mener likevel at det oppfyller de bakenforliggende kravene til en utbyggingsavtale, selv om det går utover dagens lovfestede krav til innhold.

Selv om forslaget kan virke fremmed i en norsk kontekst finnes det eksempler internasjonalt på at utbyggingsavtaler kan brukes på denne måten.

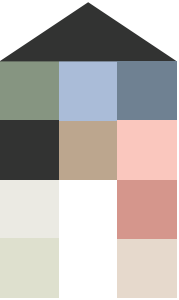
Berit Nordal peker på en praksis som i internasjonal litteratur omtales som Direct Value Capturing.

Bidragene kan ha karakter av at utbygger bidrar med arealer som en betingelse for byggetillatelse eller en avgift som kalkuleres eksakt ut fra et fast sett av parametre, og hvor midlene bl.a. kan brukes til å dekke rimelige boliger ("affordable houses"), ut fra argumentet om at utbyggingen krever lavtlønnet arbeidskraft, og de også må ha bolig.

Vårt argument for hvorfor et slik bidrag bør kreves, men prinsippet er det samme. At utbyggere bidrar økonomisk for å sikre rimelige boliger.

Forslaget er en måte å koble utbyggingsavtaler med kommuneplanens samfunnsdel, som nettopp tar opp at høye bolig- og leiepriser presser mange ut av byen eller inn i vanskelige boforhold, med en opphoping av levekårsutfordringer i enkelte områder av byen.

Et spørsmål som ble stilt i forbindelse med Oslo Urban Week var om Grønland kan utvikles uten at dagens befolkning presses ut. Vi tror at et målrettet boligfond som foreslått her kan bidra til det.



Kilder

- ¹ IMDi. Hvordan går det med integreringen i Norge? Indikatorer, status og utviklingstrekk i 2025 – sosial integrering. Publisert 21. august 2025. Hentet fra imdi.no/tall-og-fakta/tall-om-integreringen-i-norge/indikatorrapport-2025/sosial-integrering/
- ² Holen, Øyvind. Kampen om Tøyen – Nå lurer vi på om Tøyenløftet kom for å skyve oss ut, ikke løfte oss. Utdrag fra Getto, Res Publica forlag. Hentet fra vartoslo.no
- ³ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. Programplan 2015: Mål og strategier, Områdeløft Tøyen 2014 til 2028.
- ⁴ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. Programplan for områdeløft i Bydel Gamle Oslo – Delprogram nærmiljø, Områdeløft Grønland og Tøyen. Versjon 18.01.2019.
- ⁵ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. Programplan for områdeløft, Bydel Gamle Oslo 2021. Versjon 20.10.2020, vedtatt BU 12.11.2020, revidert 12.02.2021.
- ⁶ Ibid.
- ⁷ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. Områdeløft Grønland og Tøyen 2024 – forslag til programplan (vedtatt).
- ⁸ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. Områdeløft Grønland og Tøyen – forslag til programplan 2025 (vedtatt).
- ⁹ Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo, Bydelsutvalget. Sak 31/25: Innspill til videreføring av Områdesatsing.
- ¹⁰ Oslo kommune. BOF001: Eierstatus – husholdninger og personer (Bydel Gamle Oslo), 2015–2024.
- ¹¹ SSB. Boforhold, registerbasert. 2024.
- ¹² Oslo kommune. BOL015: Kommunale boliger etter boligstørrelse, antall rom og eieforhold (D).
- ¹³ SSB. Kommunalt disponerte boliger – landstall (2024) og SSB Boliger (beboede og ubebodde).
- ¹⁴ Aftenposten. Voksne barn som bor hjemme. 23.01.2026.
- ¹⁵ Oslo kommune. Rom per person. Hentet fra Bydelsfakta.
- ¹⁶ Oslo kommune. Husholdninger. Hentet fra Bydelsfakta.
- ¹⁷ Oslo kommune, Statistikkbanken. BOL002: Boligmengden etter antall rom i boligen (G), 2017–2025.
- ¹⁸ Tøyen Boligbyggelag. Hagegata 30 – som pilot for tredje boligsektor. 2021.
- ¹⁹ Stove Lorentzen, James (H). Privat forslag av 23.04.2018 – leie til eie – bolig.
- ²⁰ Dagsavisen. Ber byrådet løfte frem leie til eie. 20.06.2018. [Protokollen er ikke åpent tilgjengelig på Oslo kommunes hjemmesider; saken bekreftes vedtatt via denne artikkelen.]
- ²¹ Oslo kommune. Oslo-budsjettet 2023: Byrådet styrker innsatsen for å få flere som ikke er sysselsatt over i arbeid eller utdanning. Pressemelding, 21.09.2022.
- ²² Molden, Thomas Hugaas og Røe, Melina. Fra kommunal leietaker til boligeier – erfaringer med leie til eie i Trondheim kommune. NTNU, 2019. Oppdatert etter bygningstype, SSB (2025).
- ²³ Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (LOV-1977-04-29-34). Hentet fra lovdata.no
- ²⁴ Oslo kommune. Instruks for forkjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. 2009.
- ²⁵ Oslo kommune. Kommunal forkjøpsrett.
- ²⁶ Finansavisen. Minst 156 leiegårder med 5 800 boliger klargjort for salg i Oslo. 2025.
- ²⁷ NRK. Uvanlig mange boliger for salg i Oslo i år. 2025.
- ²⁸ Eiendomswatch. Oslo-leiligheter for 3,4 milliarder skal ut i markedet. 2025.
- ²⁹ Dagens Næringsliv. Vi har glemt å melde 12 kjøp av eiendommer. 2018.
- ³⁰ Estate. Glemt å melde til kommunen – hva gjør man? 2018.
- ³¹ Nordahl, Berit Irene. Verdiøkning for mange – bekostet av noen få? Kritisk blikk på byrdefordeling ved kostnader til infrastruktur. I: Aarsæther, N. og Sandskjær Hansen, G.S. (red.), Plan- og bygningsloven 2008: En lov for vår tid? Kapittel 10.
- ³² Aftenposten. – Sosial bærekraft er blitt veldig trendy. Det er blitt in å bry seg. 2025.
- ³³ Estate. Pusser opp tristessen på Grønland. 2026.
- ³⁴ Oslo Havn. Hva skjer på Filipstad? 2019. Hentet fra oslohavn.no
- ³⁵ Dagsavisen. Raymond Johansen: Klart for utbygging av Filipstad. 2019.

HAUS- KVARTALET

i samarbeid med Atelier Strassegger, Fragment og Nedenfra Ideelt AS



Hauskvartalet

Hauskvartalet i sentrum av Oslo huser et unikt kulturmiljø som i tillegg til Kulturhuset Hausmania består av Vega Scene, Brenneriveien 1, Hausmannsgate 42, Hausmannsgate 40.

Hauskvartalet har en unik regulering som spesialområde – byøkologisk kulturkvartal.

§ 2. Formål og intensjon

Området reguleres til spesialområde- byøkologisk kulturkvartal i kombinasjon med:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde allmenntilgjengelig formål (kultur, sirkushall/ flerbrukshall)
- Spesialområde- bevaring (bolig, forretning)
- Fellesområde- gårdsplass, lek, opphold

Frrområde- park, lek

Det avgrensede planområdet skal behandles som en helhet hvor målet er å legge tilrette for bevaring og utvikling av Hauskvartalet som et levende lokalsamfunn og kulturhus med følgende hovedmål:

- Å legge til rette for utviklingen av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning. Det skal utarbeides et miljøprogram i samarbeid med "Hauskvartalet" og eierne.
- Å legge til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig.

Reguleringen ble til gjennom en samskapende medvirkningsprosess i 2005 – den gang kalt en charrette, senere kjent som en plansmie. Prosessen ble ledet av Gaia-arkitekt Frederica Miller på oppdrag fra Oslo kommune, med deltakere fra kvartalet, offentlige etater, politikere og fagmiljøer innen byøkologi. Reguleringen ble enstemmig vedtatt av bystyret i 2008.

I 2014 og 2015 gjennomførte Eriksen og Skajaa arkitekter, med støtte fra Husbanken, en medvirkningsprosess med kunstnere og kulturarbeidere fra Hausmania. Dette resulterte i rapporten og prosjektforslaget: Byøkologiske boliger i Hauskvartalet. Prosjektet var et innovativt samhandlingsprosjekt for utvikling av byøkologiske lavkostnadsboliger og arbeidskollektiv med sosial profil, samt kulturarealer og flerbrukshall, i tråd med reguleringsplanens krav om høy grad av medvirkning. 2015 ble Brenneriveien 1, Hausmannsgate 40 og 42, samt tomten der Vega Scene senere ble bygget, lagt ut for salg med en takst på 18,8 millioner kroner. Den lave taksten ble begrunnet med den spesielle reguleringen og kommunens ønske om at denne skulle realiseres.

Anthorn B. Nilsen tilbød, i samarbeid med Kulturhuset Hausmania, å betale takst for å realisere prosjektforslaget fra Eriksen og Skajaa – med forbehold om at Oslo kommune kom til enighet med okkupantene i Hausmannsgate 40. Hausmania anførte at et salg uten en slik enighet ville bryte med reguleringens krav om en utvikling basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning.

Eiendommene ble likevel solgt til eiendomsselskapet Urbanium for 30 millioner kroner, uten hensyn til konseptforslag eller byøkologisk tilnærming. Urbanium startet kort etter arbeidet med å omregulere eiendommene. De endte opp med å ikke gjennomføre noen omregulering slik at reguleringen fra 2008 fortsatt er gjeldende. I 2017 ble det i henhold til reguleringens krav laget et miljøprogram. Arbeidet med dette ble ledet av arkitektkontoret Pir II og Asplan Viak på oppdrag av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Miljøprogrammet tar opp temaene: ledelse og medvirkning, sosial og økonomisk bærekraft, ressurser og energi, økologi og landskap, transport og mobilitet og innovasjon.

BYØKOLOGISK VISJON FRA MILJØPROGRAMMET

Hauskvartalet skal være et byøkologisk kulturkvartal, som bidrar til at Oslo blir en mer mangfoldig og inkluderende by, og et foregangssted for bærekraftig byutvikling. Kvartalet skal ivareta og videreutvikle eksisterende kultur- og kunstmiljø og utvikle et nærmiljø og lokalsamfunn som legger til rette for et forbruksmønster og en livsstil som tar miljøutfordringene på alvor.

Etter at kommunen solgte deler av Hauskvartalet har de ulike eiendommene skiftet eiere i flere omganger. Først kjøpte det svenske eiendomsselskapet Bonava AB Urbanium i 2019. Deretter kjøpte Union den norske avdelingen av Bonava i 2023. Mens Victoria Eiendom kjøpte Vega Scene i 2020 og Hausmannsgate 40 i 2021. I dag eier Oslo kommune Kulturhuset Hausmania, Victoria Eiendom eier Vega Scene og Hausmannsgate 40 mens Union eier Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42.

0.7 DEFINISJON AV BYØKOLOGISK KULTURKVARTAL FOR HAUSKVARTALET

VISJON

Hauskvartalet skal være et **byøkologisk kulturkvartal**, som bidrar til at Oslo blir en mer mangfoldig og inkluderende by, og et **foregangssted** for bærekraftig byutvikling.

Kvartalet skal ivareta og videreutvikle eksisterende **kultur- og kunstmiljø** og utvikle et nærmiljø og lokalsamfunn som legger til rette for et forbruksmønster og en livsstil som tar **miljøutfordringene** på alvor.



Bilde fra rivingen, foto: Ole Pedersen

Tøyen Boligbyggelag

Høsten 2023 ble TBBL invitert inn i dialog med Union etter henvendelse fra styreleder Ole Pedersen. En intensjonsavtale ble forelagt, men aldri signert. Dialogen ble likevel opprettholdt frem til våren 2024, da TBBL trakk seg på grunn av for stor avstand i forståelsen av prosjektets forhold til reguleringsplanen og TBBL sitt mål om rimelige boliger.

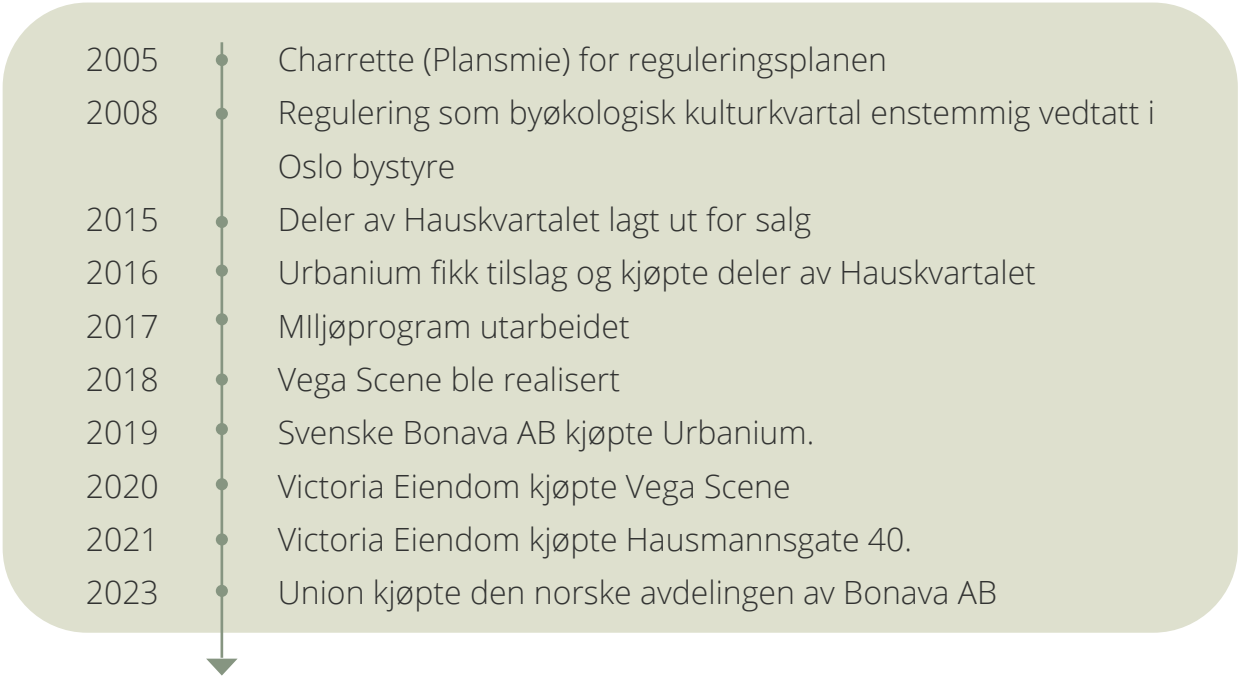
Forprosjektet for boligene i Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42 er en ensidig videreføring fra Tøyen Boligbyggelag av de mulighetene vi har sett for boligutvikling som tar den spesielle reguleringen på alvor.

Forprosjektet for Hauskvartalet vil ikke bli realisert da Union er i gang med å bygge et annet prosjekt der. Vi håper likevel at forprosjektet kan ha en nytteverdi ved å utforske og utvide hvordan vi kan forstå byøkologisk bolig- og byutvikling anno 2026 og fremover.

Arbeidsgruppen har bestått av Ole Pedersen og Anna Rosa Strassegger med bistand fra arkitektkontoret Fragment under ledelse av Arild Eriksen.

Både Ole Pedersen og Arild Eriksen har tidligere vært engasjert i Hauskvartalet – Ole Pedersen i ulike roller ved Kulturhuset Hausmania, og Arild Eriksen som partner og prosjektleder for det opprinnelige prosjektforslaget fra Eriksen og Skajaa.

TIDSLINJE UTVIKLING HAUSKVARTALET



EIERSKAP I DAG:

Oslo kommune eier Kulturhuset Hausmania
Victoria Eiendom eier Vega Scene og Hausmannsgate 40
Union eier Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42

Boliger i et byøkologisk kulturkvartal

Som regulert spesialområde for byøkologi gir Hauskvartalet en mulighet til å utforske hva byøkologi kan være. I en tid der klima- og naturkrisen blir stadig mer påtakelig, er dette kunnskap og erfaring som framstår som enda viktigere enn da reguleringen ble vedtatt.

Reguleringen hadde et høyt byøkologisk ambisjonsnivå og var forut for sin tid med fokus på sosial bærekraft, brukermedvirkning og enkel standard som miljøtilnærming. Ambisjonsnivået ble forsterket i prosjektforslaget til Eriksen Skajaa Arkitekter gjennom materialvalg og fellesskapsløsninger. Dette forslaget bygger videre på den tilnærmingen. I tillegg ser vi på gjenbruk, biobaserte og bioregionale materialer med stampet jord og biomangfold i uteområdene.

Forslaget forholder seg aktivt både til reguleringen og miljøprogrammet fra 2017 og delmålene presentert der.

Hauskvartalet er ikke bare en tomt med spesiell regulering. Det er et etablert kulturmiljø som har vokst frem gjennom tjuefem år, med gjennom okkupasjon, dialog, medvirkning, forhandlinger og kreativitet. Kulturhuset Hausmania har siden 2000 vært en av Oslos viktigste lavterskelarenaer for kunst og kultur, med rimelige lokaler for produksjon og visning og et fellesskap av kunstnere og kulturarbeidere som har bidratt til og satt sitt preg på hele byens kulturliv.

Dette kulturmiljøet er ikke bare naboene til boligprosjektet, men selve kjernen i det. Reguleringen er tydelig på at Hauskvartalet skal utvikles helhetlig som et levende lokalsamfunn og kulturhus. Helt fra planarbeidet i 2005 har det vært en forutsetning og forventning i Hauskvartalet om at boligene skulle treffe boligbehovet til husokkupantene, kunstnerne og kulturarbeiderne med tilknytning til lokalet. De som bor her skal være en del av det samme fellesskapet som skaper, arbeider og møtes i kvartalet.

Miljøprogrammet en visjon om å bygge på en måte som gjør det mulig å leve på en måte som er mer bærekraftig for mennesker og miljø med vekt på redusert forbruk, fellesskap, sirkulær materialbruk og energieffektivitet.

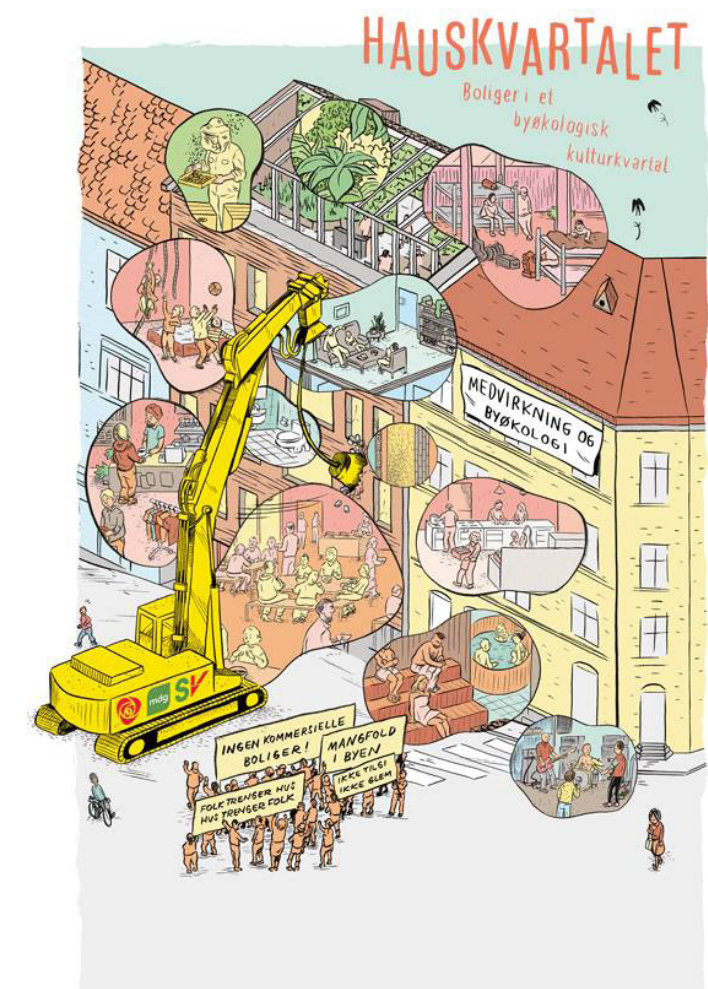
Nybygget i Brenneriveien 1 er tegnet med dette som utgangspunkt. I stedet for massivtre brukes et rammeverk av resirkulert trevirke fylt med halmelementer, et biprodukt fra kornproduksjonen som binder karbon, isolerer godt og kan gjenbrukes. Fasaden er i stampet jord og kalkpuss, der kalken er foreslått laget av stillehavsøsters som truer Oslofjorden. Materialene er valgt fordi de er lokalt tilgjengelige, giftfrie og del av sirkulære kretsløp som allerede finnes i regionen.

Vi har også valgt å bevare Hausmannsgate 42, med utgangspunkt i tilstandsvurderingen som var vedlagt utlysningen av salget i 2015, skrevet av Høyer Finseth AS og datert 2012. Vi aviker likevel fra anbefalingene fra Høyer Finseth etter dialog med bygningsvernssenteret Murbyen Oslo. Blant annet gjelder dette at vi har valgt å ikke drenere kjelleren da dette medfører risiko for å tilføre oksygen til tømmerflåten som vi antar bygget hviler på.

Etasjene i både Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 er tegnet som fleksible strukturer som kan organiseres som kollektiv eller bofellesskap. Kollektiv er en tettere boform der man har eget soverom, men deler funksjoner som toalett, bad, kjøkken og oppholdsrom. I bofellesskap har man flere funksjoner i egen bolig, som kjøkken og bad, men gjerne litt mindre enn vanlig ettersom man også kan bruke bygningen sine fellesrom.

I første etasje har vi felles kjøkken med fleksibelt forsamlingslokale som både kan brukes av beboerne, andre i kulturkvartalet og ha åpne arrangementer for det omkringliggende nabolaget og byen for øvrig. Det er også fleksible utadvendte rom, med adkomst fra Brenneriveien, som kan fylles med nabolagsfunksjoner som galleri, butikk, sykkelverksted eller vaskeri med mere, avhengig av behov og ønsker fra beboerne.

Delte felles utearealer for hele kvartalet legger til rette for et hverdagsliv med tettere naboskap og lokalsamfunn. Men uteområdene er planlagt som mer enn bare sosiale bakgårder. En gradvis skogshage og matskog skal legge til rette for biologisk



Plakat til mulighetsstudien for Hauskvartalet av Esben S. Titland, Joakim Skajaa og Arild Eriksen. Bearbeidet i ettertid som en kommentar på det rødgrønne bystyrets støtte til salget av Hauskvartalet.

mangfold for fugler, flaggermus, bier og andre insekter. Forbindelsen til Akerselva er en del av den samme tilnærmingen.

Rimelige boliger for kunstnere og kulturarbeidere

Oslo er en av Europas raskest voksende byer, og boligprisene har steget til et nivå der kunstnere, kulturarbeidere og folk med vanlige inntekter presses ut av sentrum. Finansialiseringen av boligmarkedet har gjort bolig til et investeringsobjekt fremfor et grunnleggende gode – og det er denne logikken Hauskvartalet er regulert for å motvirke.

Organisasjonsmodellen vi utforsker er leieboersamvirket: beboerne leier av seg selv gjennom et samvirkeforetak de eier i fellesskap. Det gir trygghet og forutsigbarhet uten krav til egenkapital, og gjør det mulig å klare seg på en mindre inntekt enn ellers i boligmarkedet. Det er også et mål at husleien er lav nok til at de som ønsker det kan spare opp egenkapital ved siden av.

Enkel standard er et aktivt valg som prioriterer gode materialer, gode naboer og gode omgivelser. Valget av bioregionale eller gjenbrukte materialer – halm, leire, kalk og resirkulert tre – er begrunnet i miljøhensyn, men også i at materialene er lokalt forankrede, demonterbare og sirkulære, slik at verdiene forblir i kvartalet.

Leieboersamvirke

Kunstnerundersøkelsen viser at store kunstnergrupper fortsatt har langt lavere inntekt enn befolkningen for øvrig. I kombinasjon med vanskelig tilgang til lokaler å jobbe i, betyr dette at kunstnere presses ut av Oslo sentrum. Også mange kulturarbeidere som teknikere, riggere og servicearbeidere tilknyttet kulturlivet, som bartendere, har lave lønninger og ofte usikre arbeidsvilkår som freelancere.

I vårt forslag for Hauskvartalet søker vi å finne boliger tilpasset denne målgruppen. Organisasjonsmodellen vi utforsker er leieboersamvirket: beboerne leier av seg selv gjennom et samvirkeforetak de eier i fellesskap. Det gir trygghet og forutsigbarhet uten krav til egenkapital, og gjør det mulig å klare seg på en mindre inntekt enn ellers i boligmarkedet. Det er også et mål at husleien er lav nok til at de som ønsker det kan spare opp egenkapital ved siden av.

Vi har valgt leieboersamvirket som modell for å beholde fleksibiliteten både for beboerne selv og for kulturkvartalet som fellesskap. Vi ser for oss at for mange så vil det å bo på denne måten være noe man gjør i en periode av livet. Gjerne mens man er i utdanning og i overgangen mellom utdanning og yrkesliv. Samtidig så vil de som velger å bo på denne måten gjennom lengre perioder av livet, kanskje være mer opptatt av trygghet og rimelig bokostnad enn å nødvendigvis skulle eie egen bolig. Svartlamon har også gått foran og vist at det er mulig å gjennomføre selvbyggerprosjekter også for leieboliger.

Vi har valgt å ikke prioritere boliger for barnefamilier da kulturkvartalet er preget av et høyt og utadrettet aktivitetsnivå med konserter og uteliv. Samtidig så er både kollektivene og bofellesskapene åpne og fleksible slik at det helt fint er mulig å bo der med barn for de som ønsker det. Uteområdene er også utformet slik at de er attraktive også for barnefamilier.



Modellbilde fra mulighetsstudien til Eriksen Skjåa Arkitekter, 2015. Fasaden mot bakgården.

Hjørneavslutninga på kulturkvartalet

Bygården på gul liste i Hausmannsgate 42 og boligtomten i Brenneriveien 1 utgjør hjørneavslutningen i Hauskvartalet i nord-vest. Denne studien undersøker et utviklingsalternativ hvor bygggården rehabiliteres, og ikke rives for deretter å gjenoppbygges., og hvor det bygges en bygård i trekonstruksjoner i Brenneriveien 1 som kobler seg på hjørnebygget slik at de to byggene kan få felles inngang og felles heis.

Studien legger frem en rehabiliteringsstrategi for Hausmannsgate 42, med innspill fra ulike aktører innen tradisjonshåndverk, som Murbyen Oslo. Erfaring fra eksempelvis arbeidet med Ormsundveien økogrend og bygningen i Ormsundveien 12, viser at stegvis rehabilitering av tradisjonshåndverkere gir potensiale for å spare store summer. I tillegg kan beboere selv under veiledning gjennomføre pussarbeider, innervegger, overflatebehandlinger og mye mer, selv om fagfolk må holde oppsyn med noen av prosessene.

Bygget i Brenneriveien 1 har ikke kjeller. Det er klart at grunnforhold og grensesnittet mellom de to sidebygningene kan by på utfordringer. Vi har tegnet et bygg som er tilpasset byggene rundt, og fremstår som en helhetlig del av kvartalet. I likhet med bygget Eriksen Skajaa Arkitekter tegnet er dette også et bygg med trekonstruksjoner, men med pussede halmelementer med både utsmykning og tradisjonelle vinduer med sprosser, og en førsteetasje med inntrukket arkade, fremstår bygget som en tradisjonell murbygård.

Bygningenes etasjeplaner er organisert som en "åpen bygning", i den forstand at det finnes utallige måter å konfigurere planløsningen på, bare en planlegger våtrom og kjøkken inntil sjakter.

I mulighetsstudien er utearealene vist som et helhetlig system som legger til rette for naturbaserte løsninger i tråd med de byøkologiske prinsippene i reguleringsplanen. Dette beskrives grundig i eget kapittel. Som i Eriksen Skajaa Arkitekter sin mulighetsstudie er inngangen til boligene gjennom portrommet inn til bakgården, og videre inn forbi bygningenes felles spisesal. Det skal være lett å få øye på naboene sine på vei hjem.



Hausmannsgate 42: Stegvis restaurering

Restaurering på byggets premisser

Hausmannsgate 42 er en klassisk bygård fra 1880 som er regulert til bevaring.

Reguleringen tillater å oppføre tilsvarende bygg dersom bevaringsverdig bygning må erstattes på grunn av brann eller andre årsaker. Det er likevel i tråd med bevaringsformålet i reguleringen og miljøprogrammet at vi ser på bevaring som det første alternativet. Kun dersom det viser seg at det ikke er mulig eller hensiktsmessig å bevare, vil riving og nybygg bli et alternativ.

I 2012 ble det laget en tilstandsrapport (NS3424) av Høyer Finset AS på oppdrag fra Oslo kommune. Rapporten beskriver problemer med fukt, råte, mugg- og ekte hussopp. Både bygning, VVS, elkraft og brann er beskrevet med den dårligste tilstandsgraden (TG3) og konsekvenstype (3). Det er grunn til å anta at det at bygningen fortsatt står gjenmurt har gjort at den bygningsmessige tilstanden har blitt forverret. Særlig med tanke på fukt, råte og sopp.

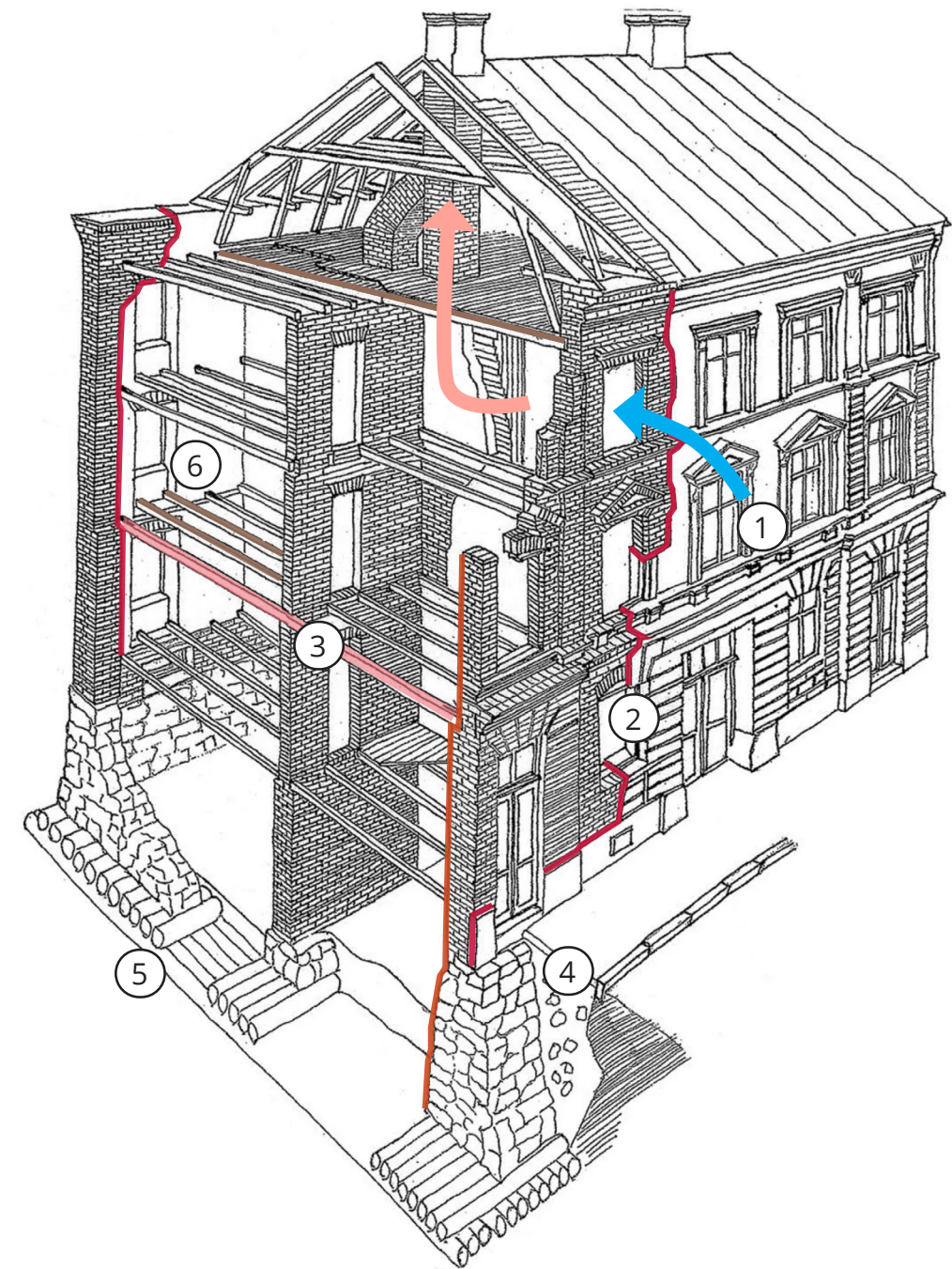
I rapporten fra 2012 er det ikke funnet tegn til setningsskader pga. svikt i grunnforhold. Det er likevel skader på vegger og innsig av vann til kjeller. Det er ikke funnet kritiske skader på bærende innervegger av tegl, med unntak av at de har tildels store fuktskader i bunnen.

Basert på dette vil det være behov for en omfattende og vanskelig rehabiliteringsprosess. Med større fokus på den miljø- og klimamessige verdien av bevaring av bygninger i kombinasjon med at det er flere murgårder i Oslo og landet forøvrig som har dårlig standard, vil en komplisert rehabilitering av bygget kunne bli en viktig pilot som skaffer erfaringer med stor overføringsverdi.

1. Naturlig ventilasjon i gamle bygårder skjer ved at luft strømmer inn gjennom ventiler og små utettheter og trekkes opp gjennom piper. Dette gir et passivt og driftssikkert luftskifte uten behov for mekaniske systemer. Selv om bygget ikke er helt lufttett, kan det fortsatt varmes opp på en energieffektiv måte når man bruker moderne, effektive varmekilder.

2. Ytre pusslag beskytter murverket mot regn og gir mulighet til å gjenskape original ornamentikk. En kapillæraktiv, diffusjonsåpen og isolerende kalkpuss leder fukt ut mot overflaten og reduserer risikoen for fuktopphopning i veggen. Den bidrar dermed til et gunstig fukt- og temperaturforløp gjennom konstruksjonen, uten å flytte duggpunktet i kritiske sjikt.

3. Trebjelker i gamle bygårder er sentrale bærelementer i etasjeskillene, men kan være svekket av fukt, råte eller tidligere inngrep. Rehabilitering gjøres vanligvis ved å kartlegge skader, reparere eller skifte ut bjelkeender, og forsterke med innlimte trestykker eller stål der det trengs. Samtidig sørger man for gode fuktforhold rundt bjelkene, særlig der de ligger innmurt i yttervegger.



4. Oppfylt byggegrop: I det øvre skjiktet kan det etableres god drenering, og eventuelt et regnbed plassert med tilstrekkelig avstand fra veggen. Dreneringen må ikke gå så dypt at det kan påvirke treflåten og fundamenter.

5. Treflåter på leire er en tradisjonell fundamenteringsmetode der trebjelker eller plankelag ligger direkte på fuktig leirmasse. For at treverket skal beholde sin styrke over tid, må det forbli jevnt fuktig. Dersom området dreneres for mye, tørker treet ut og får tilgang på oksygen, noe som kan føre til rask råteutvikling.

6. Et innvendig, isolerende og diffusjonsåpent pusslag muliggjør trygg fukttransport og bidrar til et behagelig innneklima.

Vi vil kombinere tradisjonshåndverk med selvbygging og innovativ, sirkulær og bioregional materialbruk.

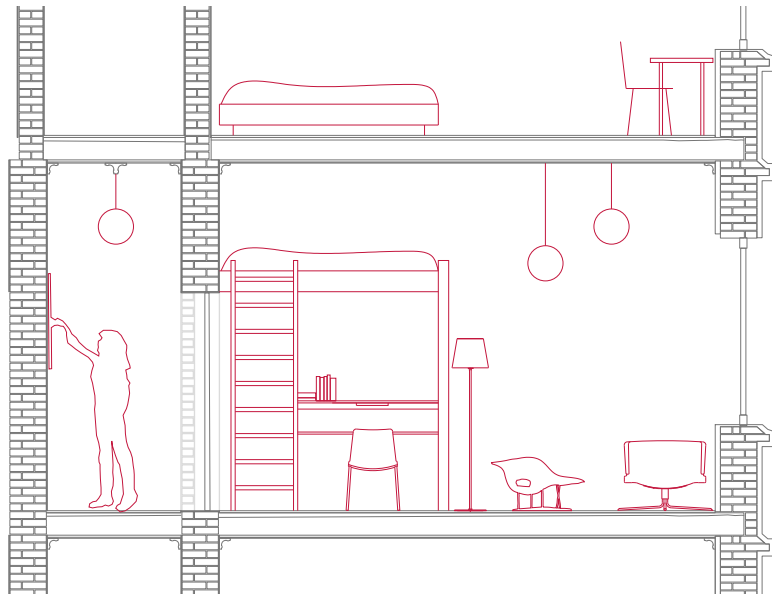
Det er stort behov for å bevare og videreutvikle kompetanse i bygningsvern, og man har de siste årene blitt mye mer bevisst på behovet for å benytte materialer i samsvar med bygningsfysikken, som også lar bygget bli energimessig oppgradert.

Eldre murbygg med kalkmørtel trenger å "puste", dvs. de må ikke gjøres hermetisk lukkede, og damp må kunne komme seg ut av massene. I motsetning til kalkmørtel vil betongmørtel både trekke til seg mer fukt inn i veggene, og være så hard at den kan skade selve mursteinen.

En kalkmørtelbasert etterisolering med hamp (innvendig) og korkgranulat (i utvendig puss) kan forbedre u-verdien, uten å "tette" bygget.

Bærende trekonstruksjoner må kartlegges. Om det er eksreme mengder råte, må dette byttes ut. Ellers vil en måtte vurdere stokk for stokk, og se hva som er i god stand, og hva som eventuelt må utbedres eller byttes ut. Dette vil kunne være arbeid som kan fungere som en del av et undervisningsopplegg i ombruksfokustert oppussing.

Masser som tas ut av bygget kartlegges for ombruk, og kan kanskje bli et møbel eller en del av uteromsutformingen.

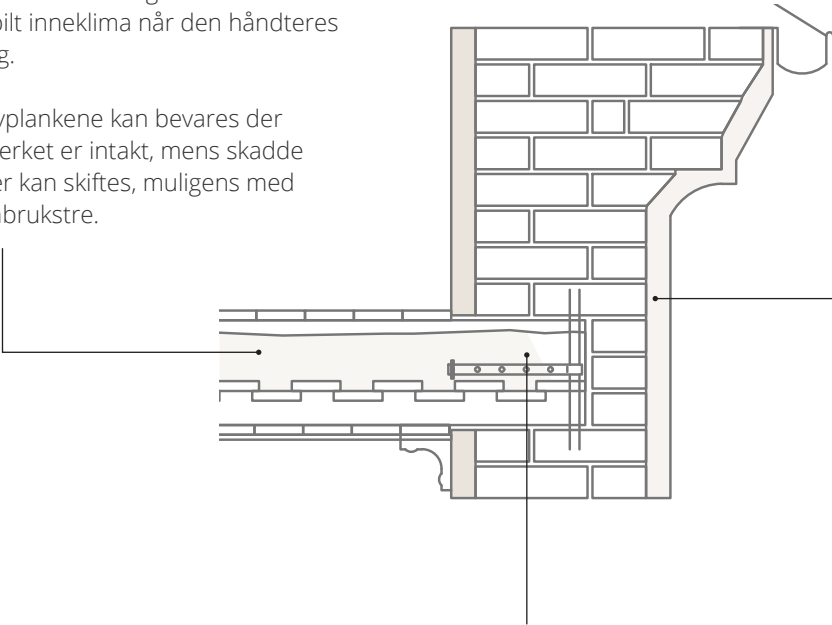


Oppussingsprinsipper

STUBBELOFTSGULV

I prinsippet kan den gamle stubbeloftsleira brukes om igjen i det uendelige. Der den likevel må byttes og suppleres kan en undersøke om den lokale leirjorda kan benyttes. Leire gir god lyd- og brannmotstand og bidrar til et stabilt inneklima når den håndteres riktig.

Gulvplankene kan bevares der treverket er intakt, mens skadde deler kan skiftes, muligens med gjenbrukstre.



RESTAURERING GULVBELKER

Bjelkeender er spesielt utsatt for råte, særlig der de ligger i kontakt med murvegger. Skadde ender må derfor enten repareres eller skiftes ut. Når utskifting er nødvendig, må man etablere en ny og sikker innfesting mot veggen, gjerne ved å montere nye stålankre eller forankringsbeslag. Dersom eksisterende stålforbindelser er rustskadet, må de enten restaureres eller erstattes for å sikre en trygg og varig bærekonstruksjon.

ETTERISOLERING PUSSET MURVEGG

Innside kan etterisolerers med opp til 50mm diffusjonåpne materialer.

Utvendig kan en kork-kalkpuss fungere både som isolerende lag og som grovpuss, samtidig som den bevarer veggens evne til å transportere fukt.

Fasadeutsmykning kan monteres på overflaten, f.eks. gipsbaserte elementer festet på puss. Om dette kan gjennomføres, avhenger av om antikvariske myndigheter vurderer tiltaket som forenlig med byggets opprinnelige uttrykk og verneverdier.

Brenneriveien 1: Nybygg

Bioregionale materialer, nye boformer

Nybygget i Brenneriveien 1 tilpasser seg den omkringliggende murbyen med en forenklet klassisk proporsjonering av fasaden. Fasadematerialene er stampet jord, kalkpuss, vindusinnramming i tre og ombrukstakstein. Hovedkonstruksjonen er i tre, men benytter kun dette der det er nødvendig, og benytter i stedet mer kortsykliske biomaterialer som halm til å fange og lagre karbon bygningskroppen.

Kalkpussen på halmelementene foreslås laget av stillehavøsters som truer Oslo-fjorden, og samles i egne strandryddeaksjoner. Et enda mer lokalt tilfang av materialer, slik som østersskall fra de lokale restaurantene i byen, vil kunne gi muligheten for å involvere og engasjere enda flere i spørsmålet om hvordan vi kan få til en konkret sirkulær by og byggebransje.

Bygget er tegnet som en "åpen bygning" som tillater flere ulike romløsninger og plasseringer av vegger og skiller. Tekniske føringer følger hovedkonstruksjonen og gjør det mulig å endre planløsninger over tid, både i prosessen før de første beboerne flytter inn, og ved senere endrede behov.

Slik kan etasjene utformes i samarbeid med og av beboerne selv, som en del av utviklingen av beboerkollektivene, i tråd med de mest vellykkede eksemplene på fellesskapssløsninger. Når en blir kjent i løpet av prosessen med å forme sitt nye hjem legges også et godt grunnlag for naboskapet og delingen, og mye av utfordringene med å bo tett på andre kan løses og adresseres. Da vil sosiale boformer også lettere oppfylle sitt løfte om å motvirke ensomhet og bidra til mer sosiale fellesskap.

Bygget føres opp som en lett konstruksjon på en plate uten kjeller. Lokal leirjord undersøkes som førstevalg til førsteetasjen i stampet jord, mens de øvrige fasadene i halmelementer bygges ferdig før de transporteres til byggeplass og løftes på plass. Hvor mye som bygges på stedet og hvor mye som fraktes til avhenger av både tomtens muligheter for bearbeiding og lagring, og av hvordan elementer settes sammen. Også i detaljering og utformingfasen skal man prøve å muliggjøre mest mulig veiledet selvbygging, etter metoder som følger standarder for kvalitet (styrke, brann mm.) tilsvarende de som finnes i andre land og er under utarbeiding for norske forhold.

Stampet jord og naturmaterialer som halm og leirevegger er i dag ikke utbredt i urbane leilighetsbygg, og Brenneriveien 1 vil kunne være en arena for kunnskapsoverføring og utvikling.



Åpen bygning

Brenneriveien 1:
NYBYGG

Hausmannsgate 42:
Eksisterende

Inndeling av bolig
etter ønsket organisering
og boform

Typisk etasje strukturert som
bofellesskap

Typisk etasje strukturert som
bokollektiv

Plan 1. etasje

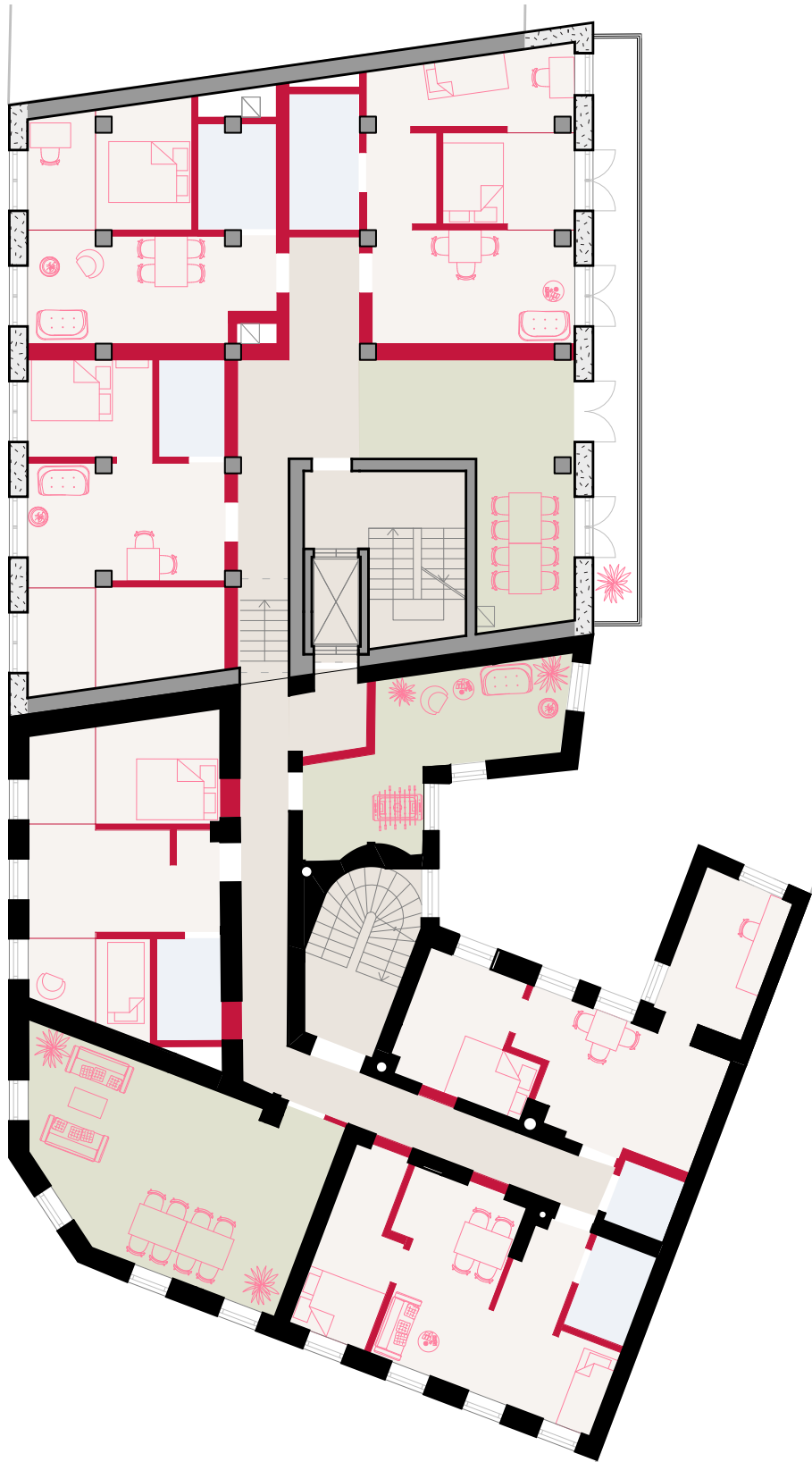
Felles kjøkken og stue

Utadvent fleksirom med
nabolagsfunksjoner
(galleri, butikk, mm)

Næring med
nabolagsfunksjoner

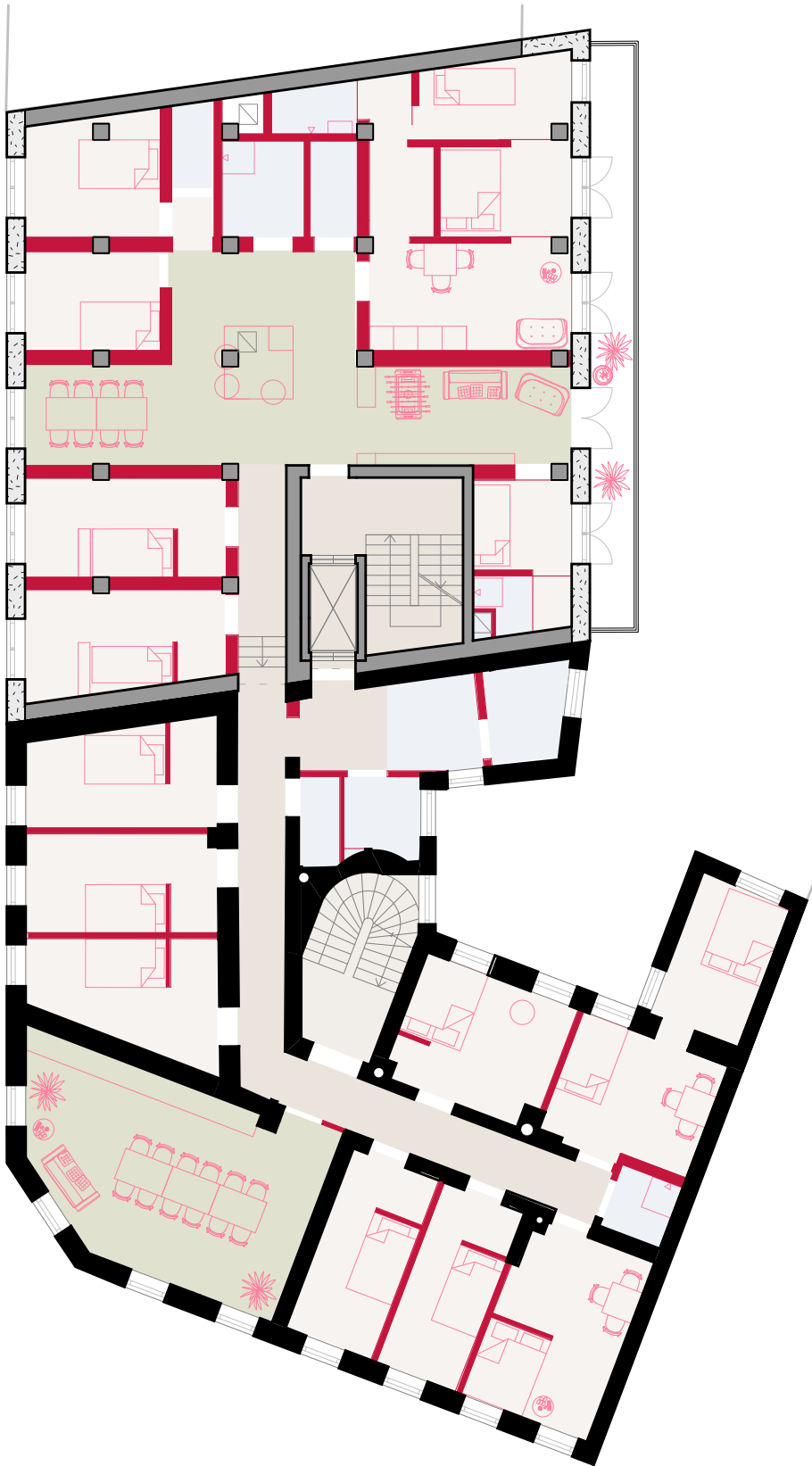
- fellesareal
- næring
- serviceareal
- toalett
- Ikke-bærende vegger

Eksempelplan med bofellesskap



- fellesareal
- baderom
- soverom
- felles sirkulasjon
- Ikke-bærende vegger

Eksempelplan med bokollektiv



Materialpalett

STAMPET JORD

Stampet jord lages av rent mineralske jordpartikler i ulike størrelser (leire, silt, sand, subbus og grus) som blandes og komprimeres sammen, enten i former på stedet, eller som prefabrikerte element som så settes sammen. En kan sammenligne med betong, men der sement (brent kalk og brent leire) er erstattet av ubrent leire som bindemiddel. Dette danner andre bindinger, som ikke er faste, men vil la seg løse opp og brukes om og om igjen, eller flekkes på med tiden.

SIRKTRE - RAMMEVERK

Trevirke vokser over lang tid, og skogene spiller en svært viktig rolle for våre økosystemer. Det er et fantastisk materiale som binder CO₂ og har svært viktige egenskaper, men det er ikke noen hensikt i å overforbruke materialet der en heller kan benytte ettårige CO₂-bindere, slik som halm og andre plantefiber. Derfor benytter forslaget ikke massivtre, men et rammesystem basert på gjenbrukt trevirke.

HALMELEMENTER

Halm er et biprodukt fra kornproduksjonen, selve stråene kornet vokser på. Det er hule rør, uten næringsverdi i seg selv, men som binder mye karbon i løpet av voksetiden. Halm kan brukes som et biobasert byggeelement med gode isolerende egenskaper og lavt klimaavtrykk. Det kan inngå som komprimerte halmballer eller som prefabrikkerte halmelementer, ofte kombinert med leire- eller kalkpuss som gir brann- og fuktbeskyttelse. Materialet er lett, diffusjonsåpent og regulerer fukt naturlig, noe som gir et robust og miljøvennlig veggelement i både nye og rehabiliterte bygg.

LEIREPUSS

Leire regnes som et pustende materiale fordi den kan absorbere fukt, CO₂ og enkelte andre stoffer når konsentrasjonen er høy, og deretter slippe dem gradvis ut igjen når nivåene faller. Denne fukt- og gassbufferen gjør at leirepuss ikke er utsatt for bakterie- eller soppvekst, og materialet omtales ofte som selvrensende. Resultatet er et mer stabilt og behagelig inneklima – uten behov for avanserte ventilasjonssystemer, luftfuktere

eller avfuktere gjennom sesongene. Leirepuss bygges opp i flere lag: grovpuss, mellompuss og finpuss som ytterste overflate. Hvert lag har ulike kornstørrelser og tilslag som gir styrke, struktur og fukttekniske egenskaper.

Det finnes mange kommersielle leireprodukter fra ulike land. I Norge har vi primært blåleire og en noe forvitret variant kalt brunleire. Disse stammer fra marine avsetninger etter istiden og er ikke forvitret like lenge som leirer lenger sør i verden. Derfor er de grovere i strukturen og har sine egne, robuste kvaliteter. Norsk leire gir en lys grå overflate og er brukt i flere prosjekter, både som puss og stampet jord.

KALK OG KORK ELLER "HAMPBETONG"

Gamle mursteinshus kan etterisoleres med isolerende kalkpuss, som finnes i varianter tilsatt kork. Denne typen puss gir god varmeisolasjon, samtidig som den forblir diffusjonsåpen og lar veggen "puste". Overflaten kan også bearbeides slik at den får et dekorativt, terrazzo-lignende uttrykk.

Et annet alternativ er hamp og kalk – ofte kalt hampbetong eller hempcrete. Dette materialet gir en tykkere etterisolering, særlig egnet på innsiden eller som termisk sjikt mellom konstruksjonsdeler. Kalken omslutter og beskytter de plantebaserte fibrene (kork eller hamp), slik at materialet ikke brytes ned eller antenner lett, samtidig som veggen forblir åpen for fukttransport og ikke blir diffusjonstett.

ANDRE NATURFIBER OG METODER

Siv (typha), brennesler, avisepapir og andre naturmaterialer er alle under utprøving for sine kvaliteter, og kan egne seg til isolerende veggplater, lettleirestein mm.

Prosjektet vil muliggjøre utprøving av nye materialer i selvbyggedelen av prosjektet, for romdeler, elementer, møbler mm.



Stampet jord med ståldetaljer.
Fra Quatre cheminées, Dechelette Architectes.
Foto: Salem Mostefaoui



Hamp- og tre-elementer kan prefabrikeres innendørs og løftes på plass, eller fylles på stedet. Elementene kan forsterkes med typhamatter og bæres av en indre konstruksjon i resirkulert tre.



Leirepuss blåses på innvendige halmelementvegger. Overpuss og tekstur for hånd, med mulighet for personlig uttrykk.
Foto: Luc Borho, for Dechelette Architectes



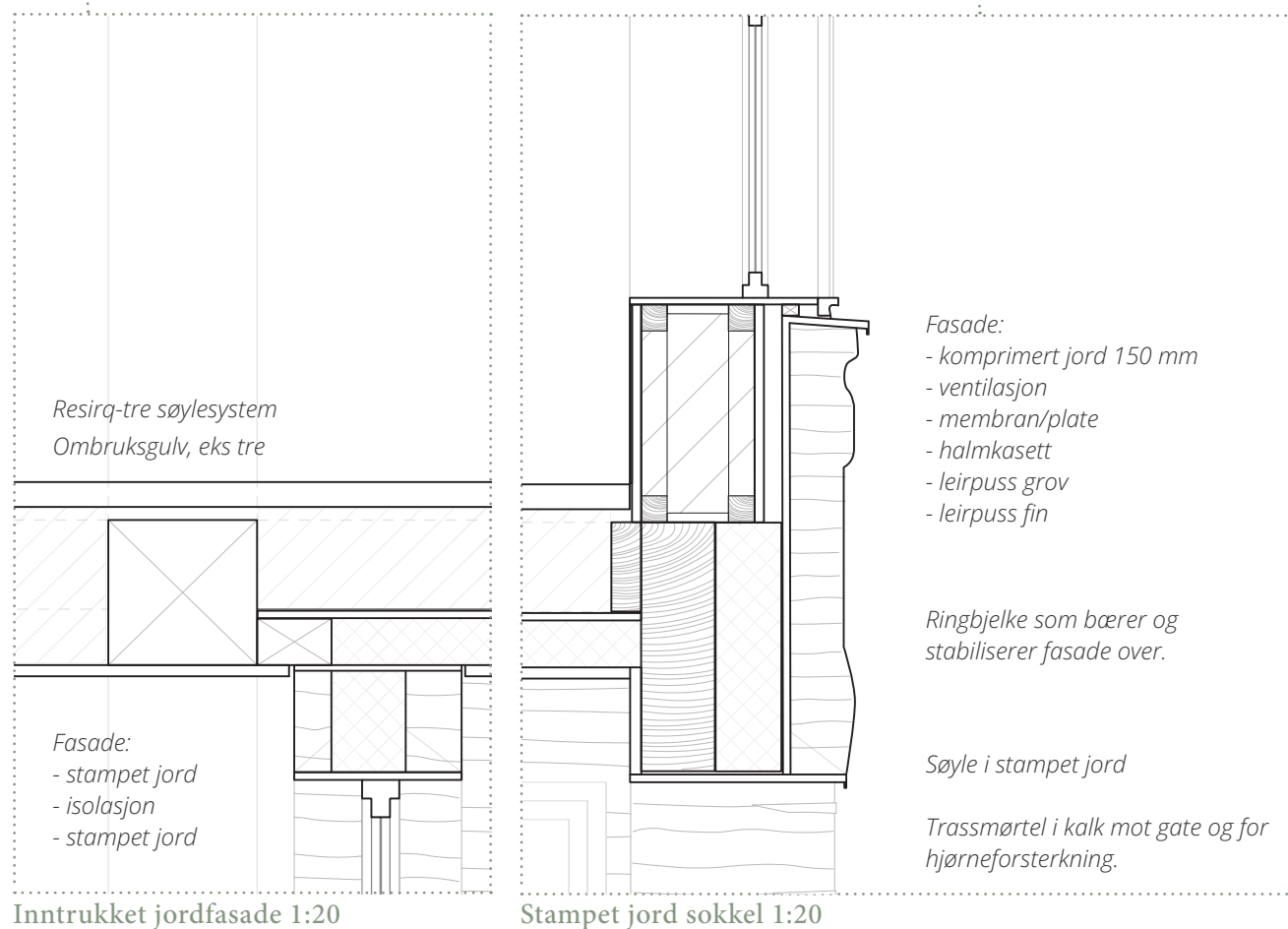
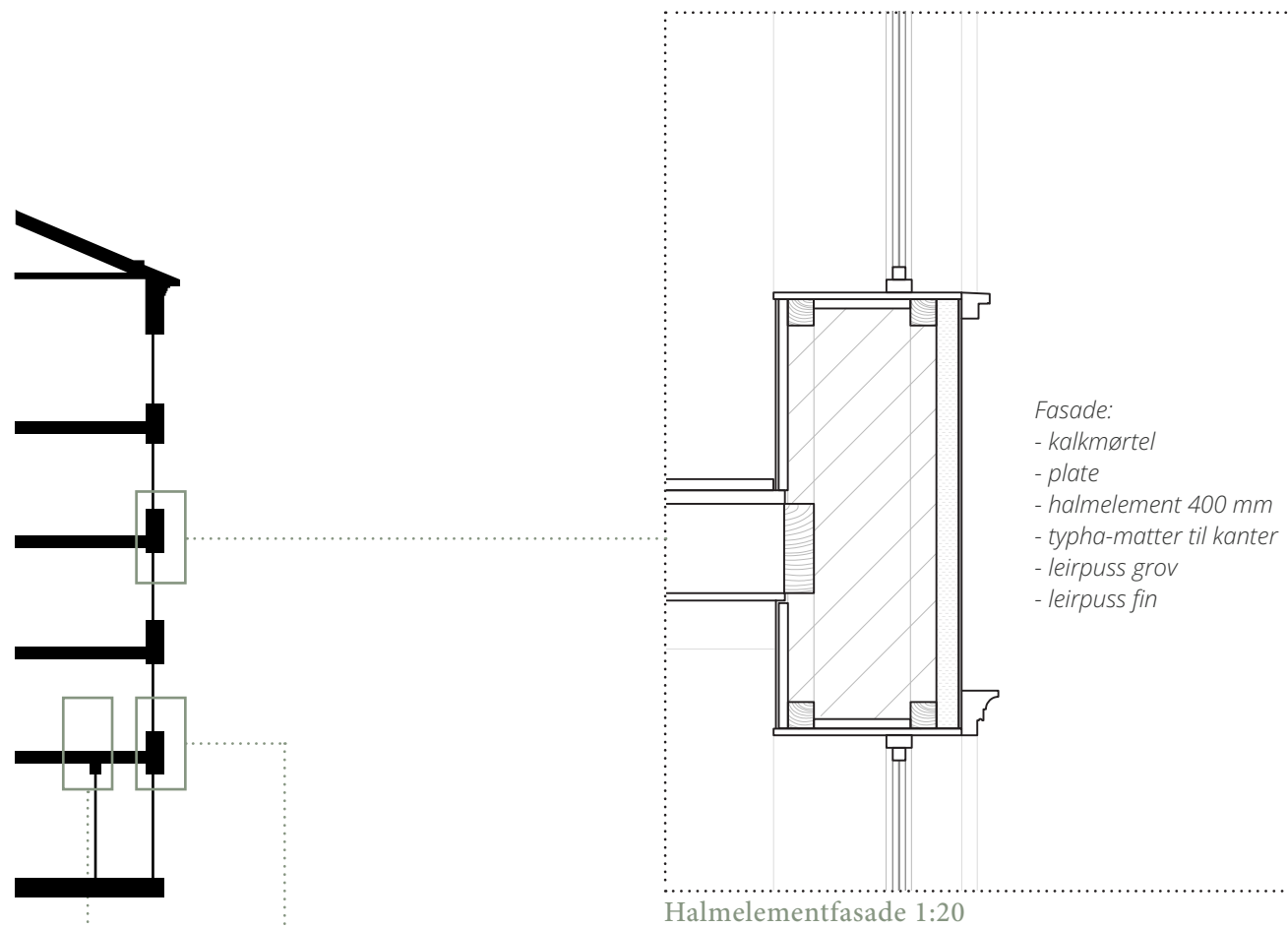
Ombrukstegl fra riveprosjekt - sorteres etter kvalitet og kan brukes til å utbedre vegger og skader i mursteinsfasaden, eller i interiør.



Østerskalk av Stillehavsosters i Oslo-fjorden. Høstes der den truer ålegrasenger mm. Har blitt testet og produsert som lesket kalk bl.a. ved Melsom VGS, med Martiniussen Tradisjon og kompetanse AS



Isolerende puss av kalk og kork. Rå, eller slipt til terrazzo.
Fra utstillingen "Ny Nordisk".



EcoCocons tre-halm-veggelementer skrues enkelt sammen og legger til rette for demonterbar design



Fasade i stampede jordelementer med vindusinnsetning og innvendig ferdig lys leirepuss. Quatre cheminées, Dechelette Architectes. Foto: Salem Mostefaoui



Stampet jord med galleri bak, ved Casa Franca, Dechelette Architectes. Foto: Salem Mostefaoui



Fasade i stampet jord, Casa Franca, Dechelette Architectes. Foto: Salem Mostefaoui

Uteområder

Byøkologi for mer enn mennesker

Utearealene følger forslagene til miljøprogrammet, i tillegg til å utvide perspektivet noe, og se på kvartalets rolle for byens blågrønne miljøer og deres beboere.

I utearealene sees de byøkologiske prinsippene som et helhetlig system som legger til rette for naturbaserte løsninger og de varierte sosiale og fysiske menneskelige behovene, men som også bidrar til at byens styrkes som habitat for biomangfold.

En gradvis oppbygging av en skogshage og matskog vil legge tilrette for multiartslige nabolag (multi-species neighborhoods), ved å danne både oppholdsteder, ly og matfat for flere enn menneskene i kvartalet. Det er viktig å se uteområdene som en del av et større system, også etter landskapsøkologiske permakultur-prinsipper.

Forbindelsen til større grønne områder og forbindelseslinjer som Akerselva er da viktige, og for å få til dette må bakgårdene, med både bakken og de vertikale ytterflatene, i hele kvartalet planlegges i sammenheng og håndtere og balansere de ulike behovene og funksjonene. Vannet er kanskje det viktigste elementet som legger tilrette for både liv, vekst og utfordringer i byens utemiljø. Det er rapportert om problemer med avrenning fra Kulturhuset Hausmanias område i Hausmannsgate 34-38, Hausmania Haller, noe som også er synlig i overvannsmodelleringsverktøy.

Det planlegges nybygg for hallene, og i den forbindelse vil det være hensiktsmessig å følge opp miljøprogrammet og se disse uteområdene i sammenheng med de tilgrensende uteområder, som Hausmannsgate 40 og 42 og Brenneriveien 1. Da vil det være mulig å få til en hensiktsmessig lokal overvannshåndtering som tilfører mer til den grønne helheten og sikrer trygge flomveier samtidig som det løser problem med grunnvannsinntrenging, og gir andre og bedre løsninger enn om hver tomt skal håndtere det flytende element innenfor sin tomtengrense.

Inntil et slikt sammenbindende prosjekt kan realiseres foreslås det en gradvis utvikling av

uteområdene i Hausmannsgate 42/Brenneriveien 1, der deler av dagens asfaltdekker og drenering mot Hausmania Haller beholdes for å unngå grunnvannsinntrenging i hallene, og å la forurenset jord ligge urørt under et tett dekke for å hindre videre spredning.

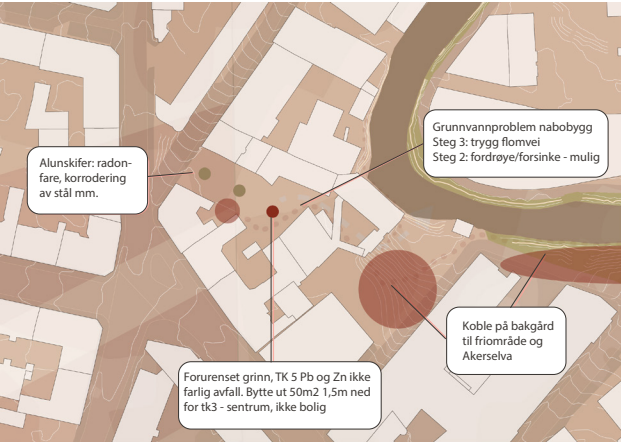
Etablert bruk med båltonner og opphold videreføres og det kan plantes i dyrkekasser og opphøyde bed, som kan skape varierte oppholdssoner for ulike bruk. Fordelen med elementer på en hard flate er at de kan flyttes om på, eksempelvis for å gi rom for en konsertscene og minglearena. Arealet tettest på byggene kan opparbeides allerede fra start, og utvikles med stor grad av medvirkning.

Det er gode solforhold mot gjerdet til Brenneriveien 2, og her foreslås det dyrkearealer etter permakulturprinsipper. Bed og beplantning bør søke å styrke mattilfanget for villbiene på toppen av Vega Scene. Små insekts- og humlehotell kan lett integreres i bedene eller på veggene, og honningbier unngås av hensyn til både villbiene og ikke minst da urban birøkt ikke egner seg godt inne i oppholdsområder i bykvarter.

Det er også mulig å utforske småskala blågrønne strukturer på kvartalets saltak som er for bratte for standardiserte blågrønne tak, og andre habitatstyrkende element som fugle- og flaggermuskasser, ledeveiere og pinnsvinstier. Beplantning varieres etter klimatiske forhold, og mot H42 vil skyggetålende planter brukes. For å sikre god infiltrasjon i grunnen (der egnet), kan man etablere en skogsbunnsbeplantning, med mose mm, som kan ha like gode fordrøyningssegenskaper som typiske regnbed.

Disse må sikres mot nedtrækking og foreslås derfor som tettere bed, men kan utvikles av beboerne selv. Det plantes også skyggetolerante løvtrær, som bidrar til vannabsorpsjon og behagelig lokalklima sommerstid, uten å skape unødvendig skygge vinterstid. I de asfalterte områdene kan det plantes trær i potter, som ved godt stell av grener, røtter, vann og næring kan få en plass i senere utviklingstrinn.

Tomtens forutsetninger



Tomtens grunnforhold og koblingsmulighet til grøntåren langs Akerselva





Utomhusplan fase 1, før sammenbygging av bakgårder, 1:250



Utomhusplan fase 2, etter sammenbygging av bakgårder, 1:250

Økonomi

TOMTEKOSTNAD

Da deler av Hauskvartalet ble solgt av Oslo kommune i 2016 var eiendommene taksert til 18.8 millioner kroner. Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42 var verdisatt til henholdsvis 5.1 og 6.5 med en samlet verdi på 11.6 millioner kroner. Urbanium kjøpte eiendommene for 30 millioner. Verdien av Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42 ble da 18.5 milloner.

I 2019 kjøpte den svenske boligutvikleren Bonava AB hele selskapet Urbanium for 608 millioner, med en tomtebank med potensial på 1 000 boliger inkludert Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1. I 2023 kjøpte UNION Residential Development og UNION Eiendomskapital Bonava Norge fra Bonava AB for 1.5 milliarder med 350 leiligheter under bygging og en tomtebank på 3 600 boliger.

I dialogen mellom Union og Tøyen Boligbyggelag ble tomteverdien for Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42 oppgitt til å være 40 millioner kroner. Gjennom ni år og to oppkjøp ble de to tomtene priset til over dobbelt så mye som det Urbanium kjøpte dem for. Tøyen Boligbyggelag mener dette er en feilprising av tomten som hverken hensyntar kravene i reguleringen eller den rabatten i tomtepris som ble gitt fra Oslo kommune for å realisere denne.

En måte å bestemme tomteverdien på er å beregne tomtebelastningen. Dette går ut på at man finner tomteverdien ved å trekke byggekostnaden fra forventet salgspris. Differansen utgjør tomteverdien eller tomtebelastningen.

Siden dette skal være leieboliger i et leieboersamvirke, må vi først sette en akseptabel leiepris og deretter gange dette med antall beboere for å finne månedlig inntekt i prosjektet. Når vi vet den månedlige inntekten kan vi beregne hvilken finansiering dette kan dekke. Altså hvor stor samlet kostnad prosjektet kan bære. Tomteverdien blir da differansen mellom den

forventede prisen og byggekostnadene.

FINANSIERING

Vi ser for oss en finansiering som kombinerer lån i Husbanken med mulig støttefinansiering av nyere finansieringsmodeller som folkefinansiering og effektinvesteringer (impact investment).

HUSBANKEN

Leieboerforeningen viser i sin rapport Leieboersamvirke del II at dersom man legger ordinære byggekostnader til grunn vil det være nødvendig med gunstige betingelser fra Husbanken i form av utvidet nedbetalingstid, avdragsfrihet de første åtte årene, tilskudd og fullfinansiering, for å få husleien ned på et overkommelig nivå i Oslo. Dersom det ikke er mulig å få fullfinansiering av Husbanken, kan vi supplere med folkefinansiering og effektinvestering.

FOLKEFINANSIERING

Folkefinansiering er en form for spleiselag der privatpersoner bidrar økonomisk for å oppnå et felles mål. I Sverige har ETC bygg folkefinansiert boligprosjekter gjennom salg av b-aksjer med en avkastning som bestemmes årlig og for 2025 er satt til 3.25%.

EFFEKTINVESTERING

Effektinvestering er en modell for investering der investor aksepterer en mindre avkastning mot at investeringen bidrar til å nå et sosialt mål. Dette er en investeringsmodell som er i vekst internasjonalt.

EN MODELL FOR HAUSKVARTALET

En mulig modell som kombinerer folkefinansiering og effektinvestering kan være at de som investerer i prosjektet har mulighet til å ta ut investeringen sin med en avkastning som tilsvarer halvparten av boligprisveksten fra ferdigstillelse. Dette betyr at investorene får tilbake en moderat avkastning på investeringen, avhengig av boligprisveksten,

samtidig som deler av verdistigningen blir igjen i boligene slik at disse forblir rimelige også for framtiden

BYGGEKOSTNADER

Vi har laget to forenklete tabeller som viser mulige byggekostnader per bygg. Vi er klar over at det er store usikkerhetsmomenter , og vi har også bare beregnet basert på samlet BTA for byggene.

Byggekostnadene for Brenneriveien 1 tilsvarer nok et ordinært nybygg i trekonstruksjoner av denne størrelsen, men vi har likevel lagt på 20% usikkerhetsmargin.

Når det gjelder Hausmanns gate 42 er vår innstilling at bygget kan stegvis rehabiliteres, og at de ulike bygningsdelene rehabiliteres mer eller mindre separat i samråd med fagfolk med kunnskap om de ulike bygningsdelene. Det betyr at når grunnmuren skal repareres er det en prosess hvor murer med kunnskap om tradisjonshåndverk konsulteres, og i fellesskap lages en arbeidsplan hvor også beboeres innsats defineres. Når utsiden av halmelementene skal pusses gjøres det gjennom et kurs med fagfolk hvor beboerne gjør mye av arbeidet. Slik kan mange bygningsdeler rehabiliteres. Den forenklete kalkylen for Hausmanns gate 42 er følgelig mangelfull.

Uteområder er ikke medtatt. Det er heller ikke utviklings- og finansieringskostnader, forsikringer og gebyrer, lønn og kostnader til byggherre eller avkastning på investert kapital.

BYGGEKOSTNADER HAUSMANNS GATE 42

Vi har brukt en bredde av kalkulasjonsverktøy. Prisestimatene er basert på tre kilder kombinert:

* Tilstandsrapporten fra Høyer Finseth AS (2012) beskriver tilstandsgrad (TG) og konsekvenstype (KG) for hvert bygningselement etter NS3451. Elementer med TG3 er priset som full rehabilitering, TG2 som delvis utbedring.

* Prosjektets egne forutsetninger fra mulighetsstudien: naturlig ventilasjon fremfor mekanisk anlegg der mulig, kalkpuss og leirepuss fremfor konvensjonell overflatebehandling, bevaring av originale gulv og dører fremfor utskifting, og selvbygging som del av prosessen. Disse valgene er lagt inn som reduserte enhetspriser på relevante poster.

Erfaringstall for rehabilitering av eldre murgårder i Oslo er typisk i intervallet 25 000–40 000 kr/m² BTA for full rehabilitering. Denne beregningen lander på ca. 22 000 kr/m². Dette er under dette intervallet, men realistisk om enn ambisiøst, gitt den høye andelen egeninnsats og reguleringens krav til enkel standard.

Egeninnsatsen er estimert til en samlet verdi på i overkant av ti millioner kroner. Dette er et svært ambisiøst anslag. Men erfaringene fra Svartlamon viser at det er fullt mulig å få til en svært stor grad av egeninnsats også for leieboliger.

Usikkerhet: Det er stor usikkerhet rundt tilstanden på Hausmannsgate 40 og denne tilnærmingen til rehabilitering av en eldre murgård har aldri vært prøvd i Norge. Vi har derfor satt usikkerheten til hele 40% mot normalt 20.

BYGGEKOSTNADER BRENNERIVEIEN 1

Byggekostnadene for Brenneriveien 1 er beregnet med utgangspunkt i Oslo Pre sine kalkyler for innovasjonsprosjektet Rammeverk, utarbeidet av Fragment til forskningsprosjektet SirkTre, i samarbeid med bygningsingeniørene i Degree of Freedom og Vill Energi. Videre er kalkylen basert på produsenten Ecococoon sitt pristilbud til et mindre bygg. Andre kostnader er basert på Holte sin byggekalkulator SmartKalk.

FORENKLET KALKYLE

Vi viser utregningene i tabellene på neste side.

Hausmannsgate 42 — KOSTNADSBEREGNING							
Mulighetsstudie / Forprosjekt 2025 · Grunnflate 314 m² · Samlet BTA 1 566 m² · 5 etasjer inkl. kjeller							
Post	Bygningsdel	Tiltak / metode	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad (kr)	Egeninnsats
Grunn og fundamentering							
1	Grunnmur	Kontroll, graving, muring/spekking. medtatt arbeid i 1m høyde	58	m2	6 500 kr	377 000 kr	0 kr
2	Grunnmur	Kalkpuss på grunnmur	58	m2	500 kr	0 kr	29 000 kr
Yttervegger							
2	Bærende yttervegger	Spekking, utbedring hjørne og skader	315	m2	5 000 kr	1 575 000 kr	0 kr
3	Vinduer og dører	Rekonstruksjon/restaurering 32 stk – Delvis egeninnsats	32	antall	30 000 kr	480 000 kr	480 000 kr
4	Fasadepuss	Kalkpuss fasade inkl. Kork-etterisolering - Delvis egeninnsats	550	m2	1 200 kr	330 000 kr	330 000 kr
5	Innvendig overflate	Riving plater, ny leirepuss – Egeninnsats	900	m2	500 kr	0 kr	450 000 kr
Innervegger							
6	Bærende innervegger	Utbedring fukt og skader i tegl – Delvis egeninnsats	1	RS	250 000 kr	250 000 kr	0 kr
7	Ikke-bærende vegger	Riving, ny fleksibel skilleveggsstruktur – Egeninnsats	3000	m2	2 000 kr	0 kr	6 000 000 kr
8	Dører innvendig	Restaurering originale dører, 40 stk – Delvis egeninnsats	40	antall	30 000 kr	360 000 kr	840 000 kr
Dekker							
9	Gulvbjelkelag	Sanering hussopp, utskifting skadde bjelker - Delvis egeninnsats	628	m²	2 500 kr	785 000 kr	785 000 kr
10	Kjellergulv	Leiregulv med hardvoksolje – Egeninnsats	314	m²	1 400 kr	0 kr	439 600 kr
11	Gulvoverflater	Riving og restaurering tregulv – Egeninnsats	1 254	m²	400 kr	0 kr	501 600 kr
12	Gulvoverflater	Stedvis nytt tregulv – Delvis egeninnsats	500	m2	2 000 kr	700 000 kr	300 000 kr
13	Himlinger	Bevaring rabitz/stukkatur, riving plater	1 254	m²	500 kr	627 000 kr	0 kr
Tak							
14	Takkonstruksjon	Utskifting råteskadet treverk, rengjøring – Delvis egeninnsats	314	m²	1 100 kr	172 700 kr	172 700 kr
15	Takvinduer	Nye takvinduer i eksist. åpninger, 6 stk	6	stk	25 000 kr	150 000 kr	0 kr
16	Taktekking	Rehabilitering takstein	1	RS	150 000 kr	0 kr	150 000 kr
17	Takrenner og nedløp	Utbedring, varmekabler	1	RS	65 000 kr	65 000 kr	0 kr
Fast inventar							
18	Piper og ildsteder	Rehabilitering 2 pipeløp	2	stk	100 000 kr	200 000 kr	0 kr
19	Storkjøkken 1 etasje	Storkjøkken	1	stk	250 000 kr	250 000 kr	0 kr
20	Kjøkken (felles)	Nytt kjøkken 4 boenheter	4	stk	120 000 kr	120 000 kr	0 kr
Trapper og rekkverk							
21	Trapper	Lokal reparasjon, maling – Delvis egeninnsats	1	RS	250 000 kr	100 000 kr	150 000 kr
22	Rekkverk og håndlister	Sliping, maling – Egeninnsats	1	RS	50 000 kr	0 kr	50 000 kr
Byggteknikk							
23	VVS / sanitær	Komplett nytt sanitæranlegg	1 566	m²	950 kr	1 487 700 kr	0 kr
24	Brannkonsept	Ny brannteknisk løsning, sprinkler, alarm	1 566	m²	350 kr	548 100 kr	0 kr
25	Ventilasjon	Naturlig oppdrift + hybridløsning	1 566	m²	400 kr	626 400 kr	0 kr
26	Elektrisk anlegg	Komplett nytt elkraftanlegg	1 566	m²	750 kr	1 174 500 kr	0 kr
27	Varme	Fjernvarme / tilkobling	1	RS	180 000 kr	180 000 kr	0 kr
28	Brannalarm og porttelefon	Sentralt system	1	RS	95 000 kr	95 000 kr	0 kr
29	Rømning og overv.	Brannteknisk totalgjennomgang	1	RS	120 000 kr	120 000 kr	0 kr
Rigg og drift							
30	Rigg og drift	Ca. 7% av bygningskostnader	1	RS	1 675 862 kr	1 675 862 kr	0 kr
Prosjektering							
31	Prosjektering alle fag	Ca 8% av bygningskostnader	1	RS	1 915 271 kr	1 915 271 kr	0 kr
Usikkerhetsmargin							
32	40% usikkerhetsmargin		1	RS	9 576 356 kr	9 576 356 kr	
Sum uten mva						23 940 889 kr	10 677 900 kr
25% mva						5 985 222 kr	
Sum med mva						29 926 111 kr	
Sum (uten mva) + egeninnsats							34 618 789 kr

Brenneriveien 1 — KOSTNADSBEREGNING							
Mulighetsstudie 2025-26 · Grunnflate 217 m² · Samlet BTA 1303m² · 5 etasjer og loft (medtatt)							
Post	Bygningsdel	Tiltak / metode	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnad (kr)	Egeninnsats
1	Prosjektering	Alle fag medtatt. Omtrent 6 prosent av forventet byggesum	1	RS	3 036 138 kr	3 036 138 kr	
2	Fundament	Plate på mark med ringmur	217	m2	5 600 kr	1 215 200 kr	
3	Murarbeider	Stampet jord i 1 etasje, overflatebehandling. ingen erfaringstall. anslag. Delvis egeninnsats	96	m2	5 000 kr	384 000 kr	96 000 kr
4	Bæresystem	Bæresystem i limtre inkludert dekker, trappe- og heissjakt, sjakter. Leveres som byggesett og oppføres av byggmester. fratrullet loft	1086	m2	8 563 kr	9 299 418 kr	
5	Heis	Heis 5 etasjer - til begge bygg	1	RS	3 500 000 kr	3 500 000 kr	
6	Takkonstruksjon	Takkonstruksjon, panel innvendig, takstein utvendig. Pris fra OsloTre med trespon - Vi har antatt noenlunde samme pris.	1	RS	2 800 000 kr	2 800 000 kr	
7	Yttervegger	Utgangspunkt i pristilbud på Ecocoon for et mindre bygg fra Lavkarbonbygg AS. Delvis egeninnsats i montering	1086	m2	3 600 kr	2 736 720 kr	1 172 880 kr
8	Yttervinduer	Med utgangspunkt i illustrasjon	56	Antall	10 000 kr	560 000 kr	
9	Ytterdører	Med utgangspunkt i plantegning. Plan 1.	2	Antall	35 000 kr	70 000 kr	
10	Veggbehandling	Kalkpuss yttervegger er vanskelig å beregne. Og vil innebære mye egeninnsats. Vi kan beregner 940 kr per m2 yttervegg - innvendig og utvendig	1000	m2	940 kr	705 000 kr	235 000 kr
11	Tregulv	Tregulv alle etasjer inkludert legging, sliping og behandling. Høy pris - godt utgangspunkt for å endre. Overflatebehandling (sliping etc) – Delvis egeninnsats	1303	m2	1 300 kr	846 950 kr	846 950 kr
12	innervegger	Innervegger med trepanel. Overflatebehandling – Delvis egeninnsats	2500	m2	3 600 kr	4 500 000 kr	4 500 000 kr
13	Innerdører	Dør og karm, tre. 15 pr etasje, 5 på loft	80	Antall	8 000 kr	640 000 kr	
14	fast inventar	Kjøkken (2 per etasje unntatt loft). Montering skap egeninnsats	10	antall	120 000 kr	1 080 000 kr	120 000 kr
15	Byggteknikk	Naturlig ventilasjon, påkobling fjernvare, sanitæranlegg, Elkraftanlegg, Brannkonsept og løsninger. Omtrent 10% av byggekost	1	RS	5 060 230 kr	5 060 230 kr	
16	Rigg og drift	Vanligvis 8% av byggekost	1	RS	4 048 184 kr	4 048 184 kr	
17	Usikkerhetsmargin 20%		1	RS	10 120 460 kr	10 120 460 kr	
Sum uten mva						50 602 300 kr	6 970 830 kr
25% mva						12 650 575 kr	
Sum med mva						63 252 875 kr	
Sum (uten mva) + egeninnsats							57 573 130 kr
Sum Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42							92 191 919 kr

TOMTEVERDI

Gitt at det skal være rimelige boliger med enkel standard for kunstnere og kulturarbeidere som skal bo i kollektiv og bofellesskap setter vi en gjennomsnittlig månedlig husleie på 6 800 kroner, eller 81 600 per beboere i året.

Vi legger til grunn at det er 85% bruksareal som utgjør 2 400 m2 BRA og at hver beboer har 25m2 BRA inkludert fellesareal. Det er da plass til 97 beboere.

Ved bruk av tomtebelastningsmetoden kan vi regne ut følgende tomteverdi:

Årlig husleie (97 beboere × 6 800 kr/mnd × 12) 915 200 kr
FDV-kostnader 7

(500 kr/m² × 2 439 m² BRA) 1 219 500 kr
Til finansiering 6 695 700 kr

Rente 5 %
Løpetid 30 år
Mulig lånebeløp 102 700 000 kr
Egenkapital (10%) 10 270 000 kr
Samlet finansiering 112 970 000 kr
Samlet byggekostnad 92 191 919 kr
Overskudd til tomt 20 778 081 kr

Med 6 800 kr/mnd dekker finansieringen byggekostnadene og gir i overkant av 20 millioner overskudd til å dekke tomtebelastningen. Dette tilsvarer det Urbanium i sin tid betalte for disse tomtene.

Kilder

- Bygg og bevar, Prinsipp for oppbygging av eldre murgårder. Hentet fra byggogbevar.no
- Husbanken, Byøkologiske boliger i Hauskvartalet. Hentet fra biblioteket.husbanken.no
- Leieboersamvirker. Leieboerforeningen, 2025.
- Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Miljøprogram for Hauskvartalet. 2018.
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter – sosiale boformer: boliger med deling og nabofellesskap. 2021.
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Reguleringsplan S-4387. Hentet fra innsyn.pbe.oslo.kommune.no
- Saltnes, (2019, 1. oktober). Selger Urbanium for 608 mill. Estate Nyheter. Hentet fra estatenyheter.no
- Saltnes, (2023, 12. juni). UNION kjøper Bonava Norge, Estate Nyheter. Hentet fra www.estatenyheter.no
- Svartlamon boligstiftelse. Hentet fra svartlamon.org
- Telemarksforskning. Kunstnerundersøkelsen 2019. 2023.

KONOWS GATE

i samarbeid med A-LAB



Tomtene i Konows gate

Adressen Konows gate 76 består av to tomter, 236/63 og 236/65 (gårds- og bruksnummer), eid av Oslo kommune og regulert til bolig. Planområdet ligger mellom et transformasjonsområde og eksisterende bebyggelse og anlegg.

Gjeldende regulering for tomtene er ikke i samsvar med dagens situasjon. Tomtene ble derfor foreslått omregulert av EBY i perioden 2018–2019. De ble også foreslått for pilotering (Pilot 5) av boliger for innbyggere med middels eller lave inntekter i *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* (Oslo kommune, 2019).

Med bakgrunn i denne historikken utarbeidet Tøyen Boligbyggelag i 2022 en mulighetsstudie med et volumforslag bestående av en hovedbygning med boligfunksjon og et mindre bygg/paviljong for nabolagsfunksjoner. I forbindelse med mulighetsstudien ble det identifisert to hovedutfordringer: et vannrør som krysser tomten, samt krevende terrengforhold.

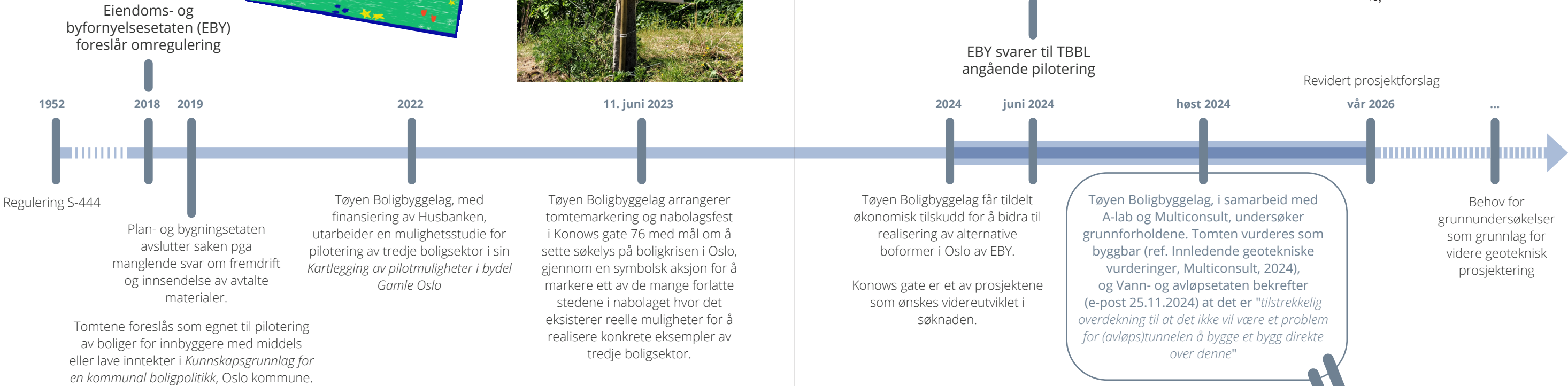
Tøyen Boligbyggelag startet deretter dialog med Vann- og avløpsetaten og engasjerte Multiconsult for å avklare disse forholdene som grunnlag for videre arbeid med prosjektet. I lys av resultatene fra undersøkelsene er prosjektforslaget justert, og det er videreutviklet en material- og byggestrategi.

Neste steg er å gjennomføre supplerende grunnundersøkelser: Tomtens topografi og stabilitetsforhold vil være avgjørende premisser for videre prosjektering og prosjektets gjennomførbarhet.



Prosess

Proessen rundt tomtene i Konows gate har vært lang og krevende. Denne oppsummeringen vil synliggjøre hvordan offentligheten forvalter kommunale tomter og hvordan innsatsen fra ikke-kommersielle organisasjoner som Tøyen Boligbyggelag, kan mobilisere krefter for realisere en nabolagsdrevet byutvikling.



Visjon

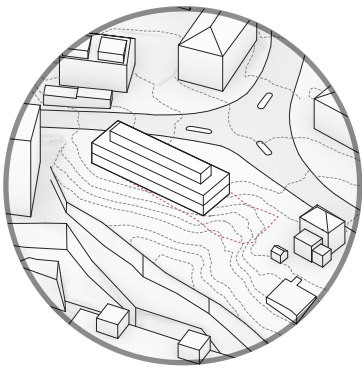
De to ubebygde tomtene i Konows gate 76 tilbyr en unik mulighet for en diskusjon om forvaltning av kommunale tomter og kan bli det aller første byggeprosjektet i Oslo innen det som defineres som den tredje boligsektoren.

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 et 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).

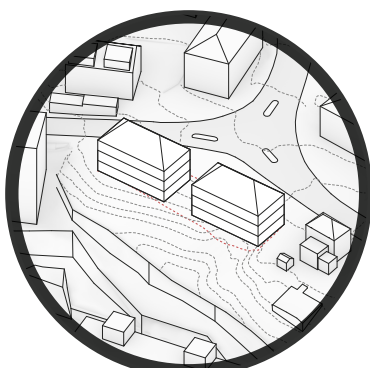
I Konows gate 76 er det mulig å gjennomføre en modell tilsvarende den på Svartlamoen, Trondheim. **Selvbygging** vil kunne holde boligkostnader relativt lave, selv om omfanget må vurderes videre i prosessen. Ved å ta i bruk **tidsubestemte leieavtaler** kan man oppnå en stabil bosituasjon som ikke er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

Tilnærming:
Prosjektforslaget er utviklet med utgangspunkt i stedets forutsetninger for å sikre en harmonisk tilpasning til omgivelsene. I mulighetsstudien i Konows gate er det utarbeidet et volum i tråd med den eksisterende reguleringen og anbefalingene fra Plan- og bygningsetaten i Oslo, med omtrent 15% av BTA areal til fellesfunksjoner.



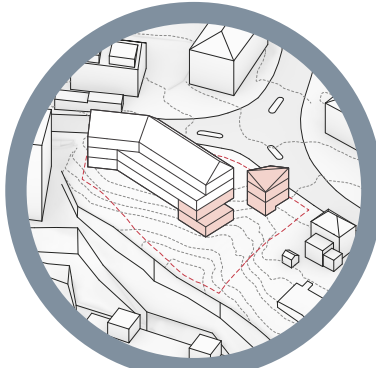
MIN. UTNYTTELSE:

TOT BTA BOLIG: ca. 740 m²
TOT BTA FELLES: 0 m²
ANTALL LEILIGHETER: 9



MAKS. UTNYTTELSE:

TOT BTA BOLIG: ca. 1 400 m²
TOT BTA FELLES: 0 m²
ANTALL LEILIGHETER: 17



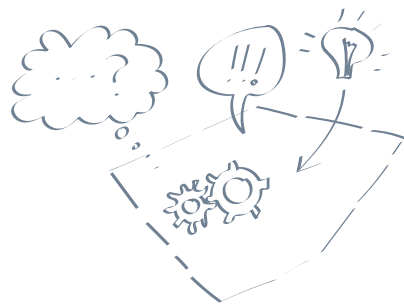
ENDELIG VOLUM:

TOT BTA BOLIG: ca. 1 400 m²
TOT BTA FELLES: ca. 250 m²
ANTALL LEILIGHETER: 11-14

ca. 15% av BTA til fellesarealer

ca. 40% av m² BRA bolig
til felles oppholdsarealer
innvendig og utvendig

Volumstudier basert på gjeldende regulering og anbefalinger fra PBE



FORSØKSOMRÅDE:

Ved å definere enkelte tomter som "forsøksområder" kan man skape rom for å tenke fritt og eksperimentere med alternative måter å utvikle og forstå bokvalitet på, evaluere disse og - dersom de fungerer - skalere dem opp.

Utgangspunktet for å etablere nye rammer og regler for tomtene i denne mulighetsstudien er selve tomten og dens forutsetninger.

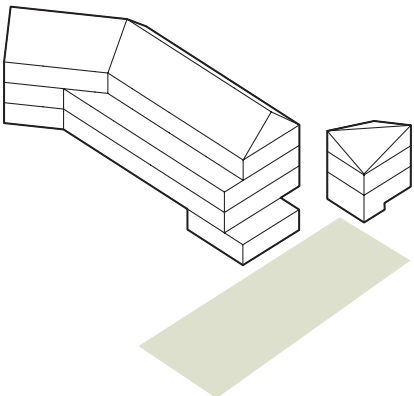
Målet er å oppnå arkitektonisk kvalitet, høy bokvalitet og en harmonisk tilpasning til omgivelsene ved å utfordre eksisterende lowerket og teste ut innovative løsninger.

Ved å bruke enkelte tomter som forsøksområde vil det, gjennom en medvirkningsprosess, være mulig å utforske både problemstillinger og løsninger knyttet til temaer som fortsatt er lite diskutert. Dette gjelder ikke bare arkitektur og byutvikling, men også boligpolitikk, medborgerskap og demokratiske prosesser.

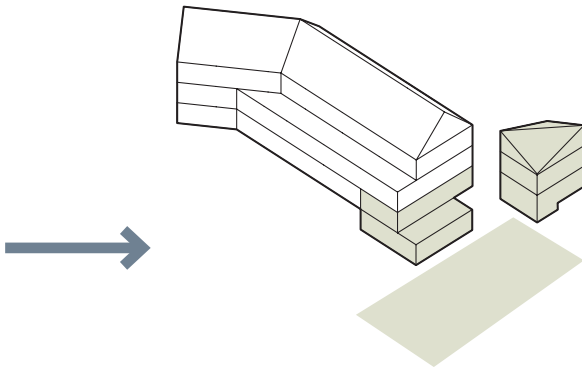
Husbanken (i samarbeid med TBBL) kan bidra til å formalisere krav og kriterier for slike forsøksområder.

MINSTE FELLES OPPHOLDSAREAL:

I dag er det krav til MFUA, minste felles uteoppholdsareal. Vi foreslår en ny definisjon av kravet til MFOA, minste felles oppholdsareal, inne eller ute. Dette vil både sikre et minimum antall kvadratmeter til fellesarealer innvendig, og være bedre tilpasset norsk klima. Samtidig vil det gi fleksibilitet ved å åpne for at innendørs arealer kan kompensere der tomteforholdene gjør det vanskelig å oppfylle kravet utendørs.

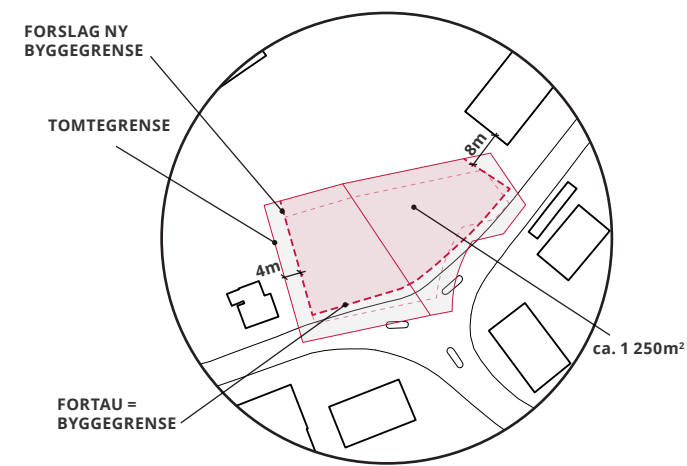


Fra:
MFUA
minste felles **ute**oppholdsareal



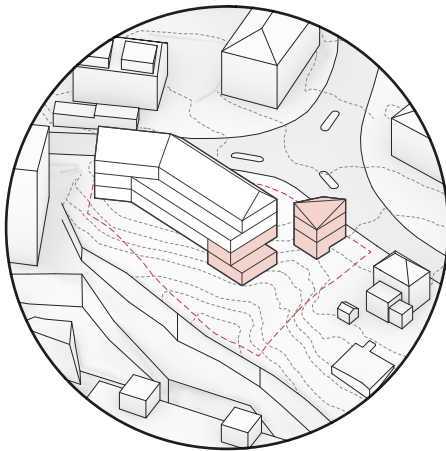
Til:
MFOA
minste felles oppholdsareal

Grep



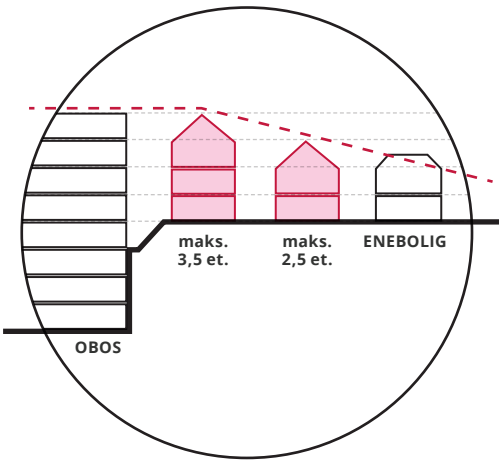
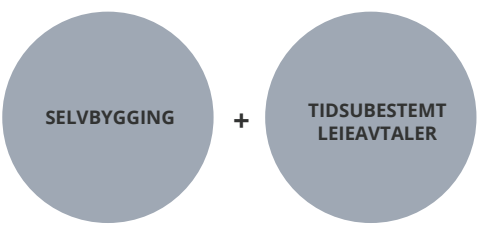
BYGGEGRENSER

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 4 m avstand fra eiendomsgrenser.



VOLUM

Forslaget består av et hovedbygg, med boenheter og felles arealer, og et mindre bygg tenkt som pavilljong eller nabolagshus.



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.

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.



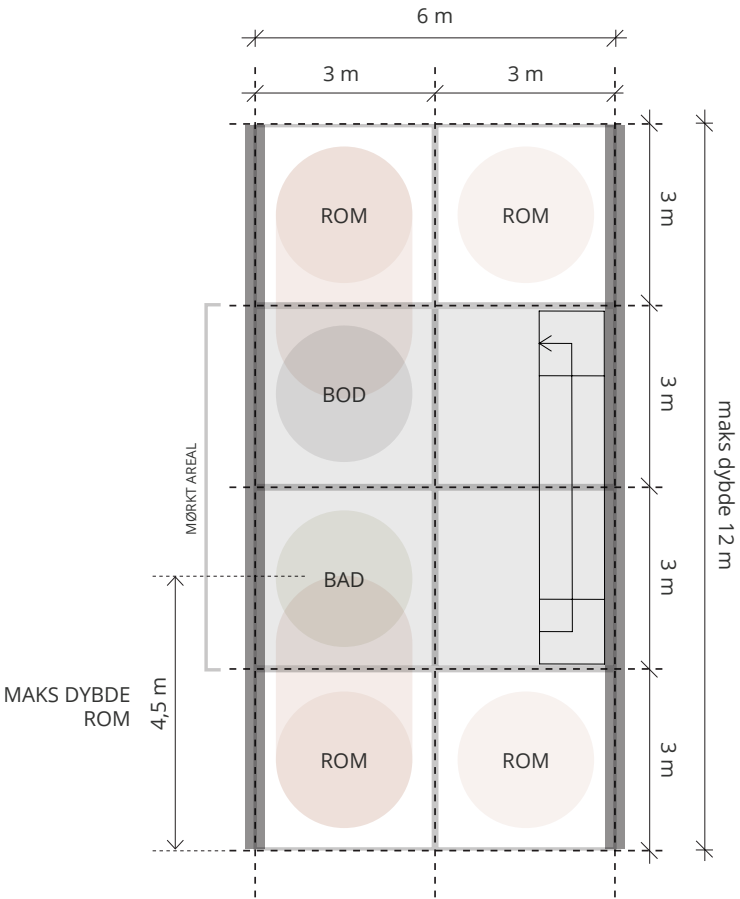


Bygg

I mulighetsstudien fra 2022 ble det foreslått et modulært system som gjør det mulig å inkludere ulike boligtypologier innenfor samme volumoppbygging. Dette omfatter enten rekkehus over to eller tre etasjer med separate innganger, eller leiligheter med adkomst via svalgang og heis.

Den endelige løsningen er tenkt å være et resultat av en medvirkningsprosess og tilpasset behovene til beboere.

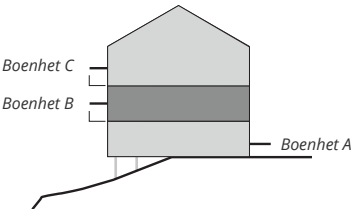
På grunn av støykrav forutsettes det at alle leiligheter er gjennomgående. Brannsikkerhet er ivarettatt med adkomst for brannbil fra Konows gate, samt stige eller trapp på motsatt side av bygget.



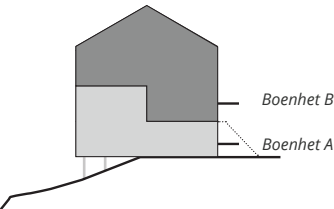
Typisk plan bolig
ca. 70m² BRA

LEILIGHETER FRA 30 TIL OVER 100 M²
FOR ULIKE MÅLGRUPPER

STORE LEILIGHETER OVER 100M²
TIL BARNEFAMILIER ELLER BOFELLESKAP



ALTERNATIV A:
LEILIGHETSBYGG
14 BOENHETER



ALTERNATIV B:
STABLET REKKEHUS
11 BOENEHTER

PLAN TAK

PLAN 3

PLAN 2

PLAN 1

PLAN U

K. +65

K. +62

K. +59

K. +56

K. +53

Landskap og utearealer

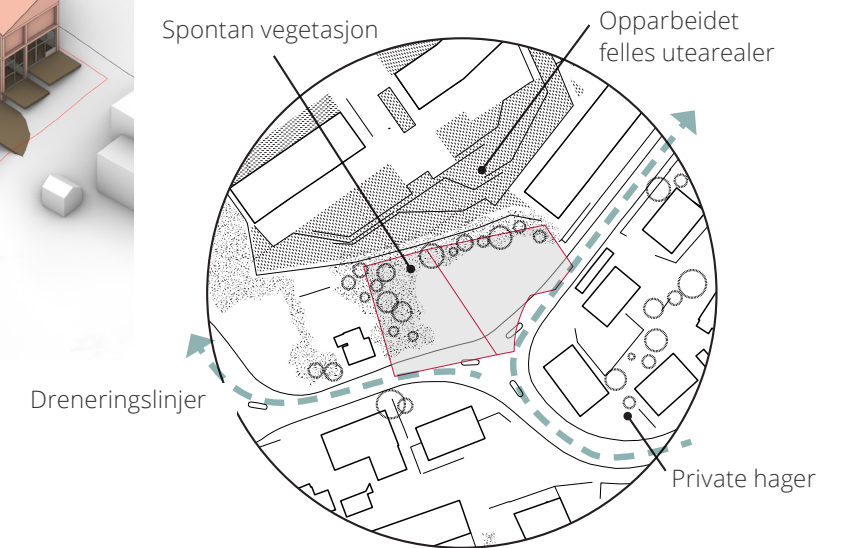
Tomtene er preget av en koteforskjell på ca. 9 m i fallretning sør-nord. Området langs fortauet og sørøst er relativt flatt mens terrenget på vestsiden faller bratt ned i en liten dal. Disse forholdene har vært avgjørende for utformingen av bygget.

Prosjektområdet er relativt frodig med trær og busker, rester av en sammenhengende skog som dekket skåningen mellom E6 og Svartedalen frem til 2008. Overvannet dreneres i dag via veistrukturane.

Prosjektet ønsker å bevare mest mulig av den eksisterende vegetasjonen, både for å bremse flomveiene og redusere risiko for erosjon og ras. Dette gjøres ved å lage en treplattning på ulike nivåer, tilpasset terrengforholdene og bygget rundt de eksisterende trærne. Her kan man nyte både utsikten og kveldssolen, mens barna kan leke i klatreparken.

Terrengforholdene på tomten gjør det vanskelig å oppnå uteoppholdsarealer i tråd med Oslo kommunens utearealnормer. På grunn av utdatert regulering kan det også stilles spørsmål ved hvilken type område som skal brukes som referanse og hvordan tomtegrunlaget skal beregnes.

Prosjektforslaget viser hvordan det kan skapes gode felles arealer som ivaretar intensjonen i normene og samtidig tilbyr kvaliteter gjennom skreddersydd terrengberbeiding og terrassering i samspill med de innvendige fellesarealene.



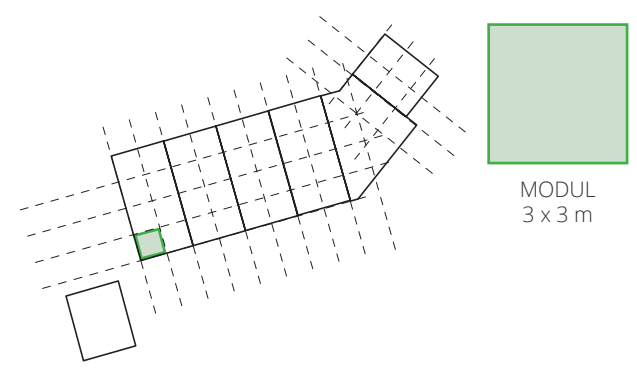
Materialer og byggemetode

Materialvalget og byggemetoder for dette prosjektet er basert på bioregionale materialer samt muligheter for ombruk/gjenbruk og selvbygging. Konstruksjonen er planlagt som trebasert med unntak av fundamentering på grunn av de utfordrende topografiske forholdene. Forslaget er utviklet for å være realistisk innen norsk byggelovgivning og klima, holde kostnadene lave og videreføre norsk byggetradisjon.

HYBRID HOVEDKONSTRUKSJON

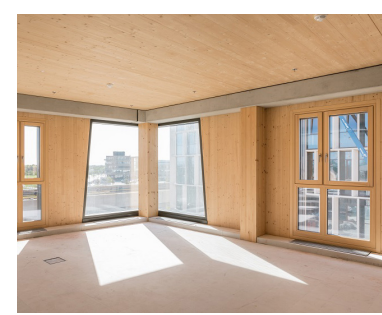


ARKITEKTONISKE PRINSIPPER



Modulare dimensjoner

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.



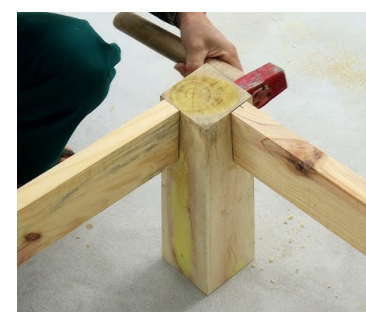
Hoho Wien, Rüdiger Lainer + Partner



Bolig i Paris, Ariel Claude >

Synlige konstruksjoner

Når bærende og sekundære konstruksjoner er synlige, blir komponentene lettere å identifisere, og demontering eller erstatning av ødelagte elementer enklere. Å unngå unødvendige innkledninger betyr færre materialer, færre prosesser på byggeplass og mindre risiko for å skru i blinde. Bygget blir en samling av reparerbare systemer.



Tørre forbindelser og demonterbare lag

Når byggematerialene ikke limes, ikke er bundet i våte konstruksjoner og ikke er forseglet bak uåpningsbare sjikt er det reelt mulig å gjenbruke dem. Et bygg med demonterbare materialer gjør reparasjonen billig og rask. Med tørre forbindelser kan man åpne bygningedeler, kontrollere eventuelle skader og ventilere eller tørke ut konstruksjonen ved behov. Alt dette gir lavere klimagassutslipp og mindre avfall, samt fleksibilitet i fremtidige endringer.



Lav teknisk kompleksitet

Det betyr at bæring, stivhet og lastoverføring kan forstås av hvem som helst uten å åpne BIM-modeller, avansert ingeniørlogikk eller skjulte systemer, og at bygget fungerer uten avhengighet av avansert teknologi eller spesialprodukter. I et slik bygg kan vedlikehold og reparasjoner utføres med standard verktøy, uten spesialkompetanse.

Ombruk/gjenbruk

Strategien for ombruk skal være gjennomførbar og realistisk. Bygningsdeler som er lett å finne og kan gjenbrukes er:

- Innvendig trepanel
- Bjelker og søyler i heltre
- Vinduer i standardmål
- Dører
- Trapper
- Kledning
- Gulvbord
- Taktegl, plater og beslag

Bygningsdeler som er mer krevende å finne og gjenbruke:

- Isolasjon (kan gjøres, men må dokumenteres)
- Gipsplater
- Bærekonstruksjoner (streng dokumentasjonsplikt)
- Tekniske installasjoner

BIOREGIONALE MATERIALER

Sørøst-Norge har en rik tilgang på skogsbaserte råvarer samt et økende biologisk mangfold i landbruksbaserte materialer.

Trebaserte materialer

Massivtre (Splitkon, Åmot)
Limtre (helnorsk produksjon basert på gran)
Konstruksjonsvirke (gran, furu)
Panel, kledning og innvendig listverk
Kryssfiner og OSB (gran, furu i regionen)

Biomasse og fiberbaserte materialer

Trefiberisolasjon (Hunton på Gjøvik)
Cellulose (resirkulert papir, ofte fra Østlandsområdet)
Hampisolasjon (import, men økende tilgjengelighet)
Sauull (fra norsk produksjon i liten skala)
Bark, flis, pellets og fiberfraksjoner (fra sag- og skogbruk)

AKTØRER

Det er mulig å finne brukte bygningsdeler i Oslo-regionen, samt lokale og biobaserte materialer hos selskaper som selger dem:

Ombygg: Stort fysisk lager med brukte bygningsdeler

Resirquel/ Sirkulær ressursentral: Europas største sentral for ombruk av byggematerialer, et av de beste stedene i Oslo for å finne lokalt demonterte biobaserte materialer som massivtre, gran, furu, innerdører, gulv, panel, parkett osv.

Rehub: Digital markeds plass for ombruk

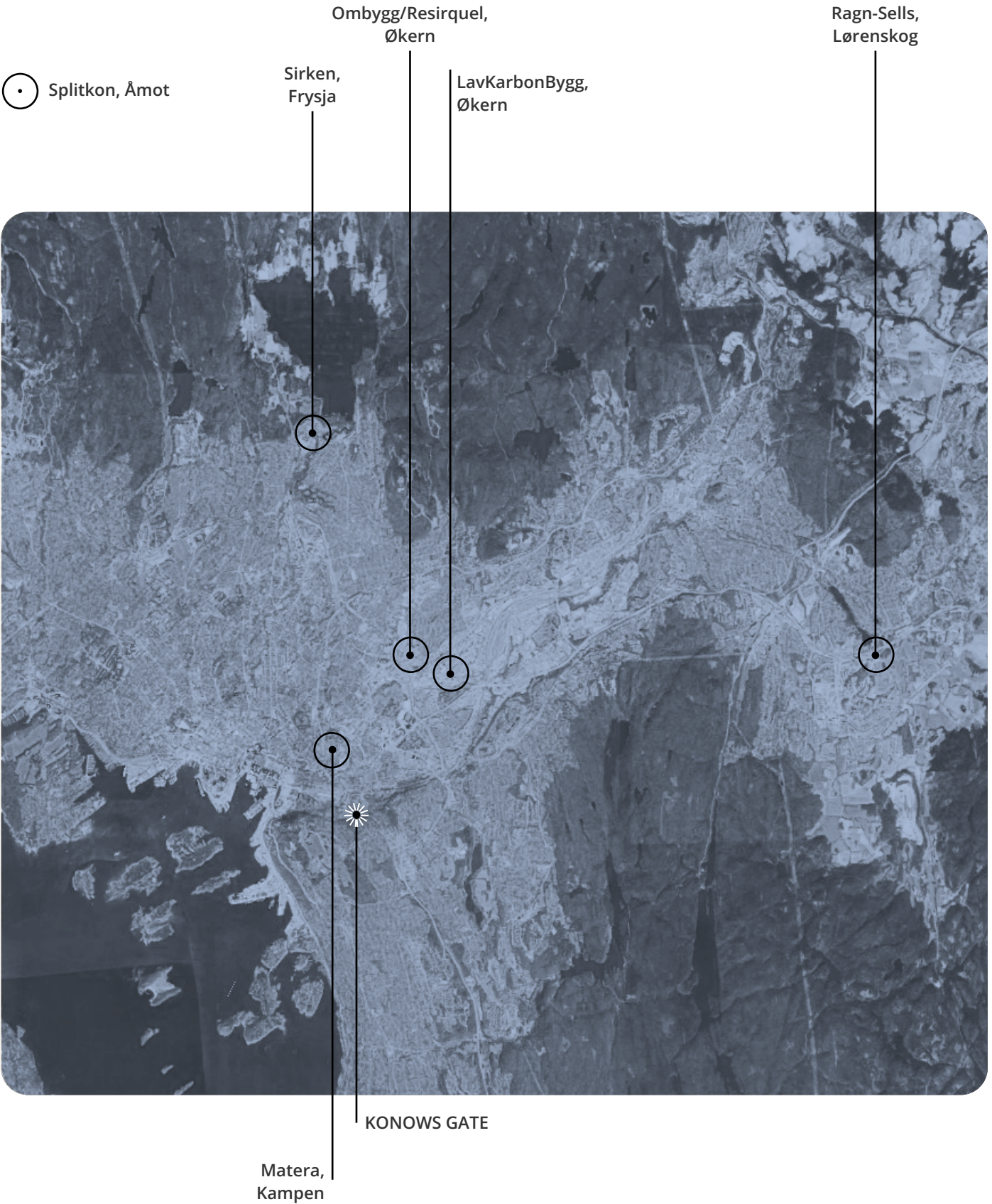
Sirken: Overskuddsvarer fra byggenærningen, selvbetjente butikker med overskuddsmaterialer

Ragn-Sells: Driver ikke salg av ombrukte byggematerialer, men er en viktig samarbeidspartner som legger til rette for ombruk gjennom ombruksbanker på byggeplasser

LavKarbonBygg: Tilbyr utelukkende materialer som bidrar til lavt CO2 regnskap. De driver Norges første B2B biobaserte byggmarked med showroom i Construction City

Matera: Selger sunne byggematerialer med lavt karbonavtrykk og kombinerer materialer med biosentrisk arkitektur (Kampen, Oslo)

• Hunton, Gjøvik



Selvbygging

I dette prosjektet er det mulig å selvbygge med veiledning og relativt lite erfaring:

- Innvendige lettvegger
- Kledning
- Gulv og taktro
- Overflatebehandling
- Enklere bindingsverk under faglig veiledning

Det er behov for fagansvarlig for brannprosjektering, bærekonstruksjon, tekniske installasjoner (el/VVS/ ventilasjon) og vindsperre/tak.

SELVBYGGING: ROLLER OG KRAV (SAK10/TEK17)

Selvbyggerordningen i SAK10 § 6-8 gir kommunen adgang til å godkjenne en privatperson som ansvarlig for bygging av egen bolig eller fritidsbolig, dersom vedkommende kan sannsynliggjøre at arbeidet utføres i samsvar med regelverket. Ansvarsrett kan gis for rollene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, men kun innenfor tiltaksklasse 1, som omfatter tiltak av liten kompleksitet og risiko.

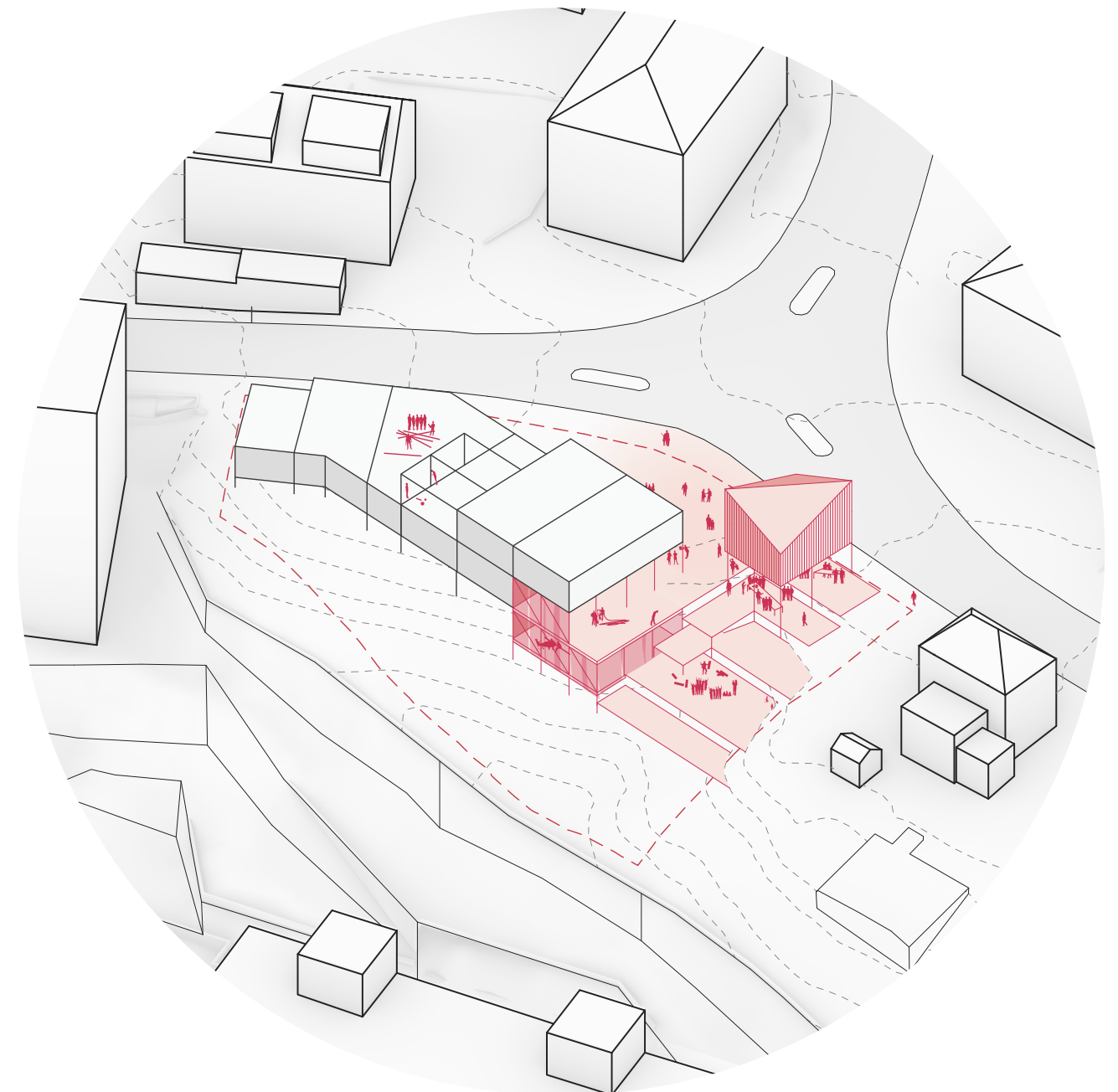
Selv om tiltakshaver får personlig ansvarsrett, må prosjektet fortsatt følge de formelle strukturene i byggesaksregelverket. Rollen ansvarlig søker innebærer et tydelig påse- og samordningsansvar, inkludert å sørge for at all dokumentasjon, ansvarsbelegging og koordinering mellom aktører er ivaretatt i henhold til SAK10 § 12-2.

TEK17 stiller krav til selve byggverket – blant annet konstruksjonssikkerhet, brann, energi og innneklima – og disse kravene gjelder uavhengig av om arbeidet utføres av profesjonelle foretak eller av en selvbygger. Som selvbygger har du derfor fullt ansvar for at prosjektering og utførelse oppfyller de tekniske kravene, og kan hente inn fagkyndig bistand der egen kompetanse ikke er tilstrekkelig. Dette er også understreket i selvbyggerveiledninger fra kommuner og faginstanser.

PROSJEKTLOS

Selvbyggingsprosjekter kan være krevende å koordinere. En prosjektlos kan være avgjørende i prosessen. Den er en "fagperson som leder byggfellesskaper, grupper av privatpersoner som ønsker å bygge noe sammen, fra idé til gjennomføring av sine boligprosjekter" (kilde Foreningen for byggfellesskap)

Foreningen for byggfellesskap har som formål å jobbe for interessene til byggfellesskap i Norge. Et samarbeid med denne foreningen vil gi mulighet til å planlegge og oppføre prosjektet i Konows gate og bidra til å øke kunnsappen for både foreningen og TBBL.



Fundamentering og massehåndtering

Arbeidet med å videreutvikle prosjektet fra mulighetsstudie til forprosjekt har hatt utgangspunkt i en grundig vurdering av grunnforhold og terreng.

Multiconsult har utarbeidet et notat for Tøyen Boligbyggelag (Geoteknisk vurdering til mulighetsstudie, dok. 10273971-01-RIG-NOT-001, datert 14.04.2026) med geoteknisk vurdering av skråningssikkerhet og fundamenteringsalternativer, basert på volumet skissert i tidligfase.

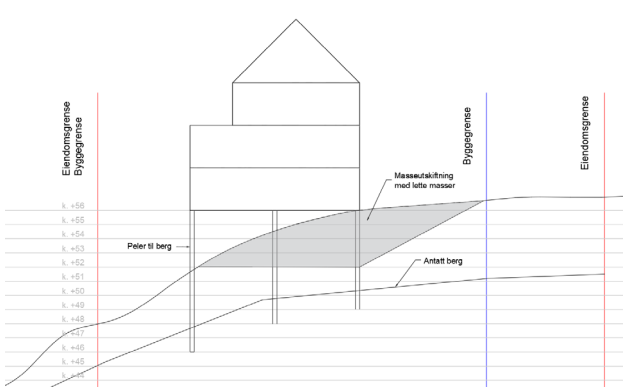
I notatet foreslår Multiconsult to tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for eksisterende skråning. Disse er oppsummert på høyre side.

Samtidig utga Kommunal- og distriktsdepartementet i 2026 en veileder for bærekraftig massehåndtering. Løsningene som er skissert i Multiconsults notat er i hovedsak forenlige med veilederens overordnede mål om å redusere uttak, transport og deponering av masser, samt å utnytte masser på en mest mulig hensiktsmessig måte.

Vår vurdering er at alternativ 1 fremstår som noe enklere, men har høyere kostnadsusikkerhet knyttet til massehåndtering og transport. Alternativ 2 har høyere teknisk kompleksitet, men også et større potensial for forbedret totaløkonomi når arealutnyttelse inkluderes. Alternativ 2 er vurdert som best i et bærekraftsperspektiv og er derfor valgt som utgangspunkt for videre justering av prosjektforslaget.

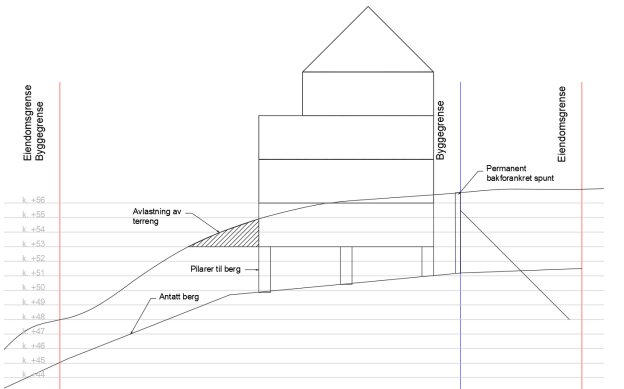
GJENBRUK AV JORDMASSER

Illustrasjonene viser et konsept for bærekraftig massehåndtering der masser som graves ut på tomten behandles som en ressurs, fremfor avfall. I tråd med fundamenteringsløsning nummer 2, som innebærer utgraving og kjellerløsning, kan jordmasser fra tomten gjenbrukes til produksjon av fasadeelementer i stampet jord. Løsningen reduserer behovet for transport og deponering av overskuddsmasser. Samtidig bidrar bruk av stedlige materialer til lavere klimabelastning og gir et tydelig materiell og arkitektonisk uttrykk. Fasader i stampet jord, slik de er brukt i prosjektet av Dechelette Architecture, synliggjør sammenhengen mellom terreng, konstruksjon og bygning, og understøtter prosjektets ambisjon om helhetlig og stedstilpasset bærekraft.



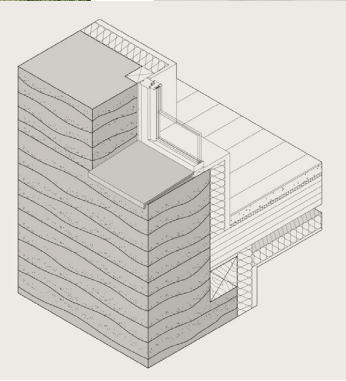
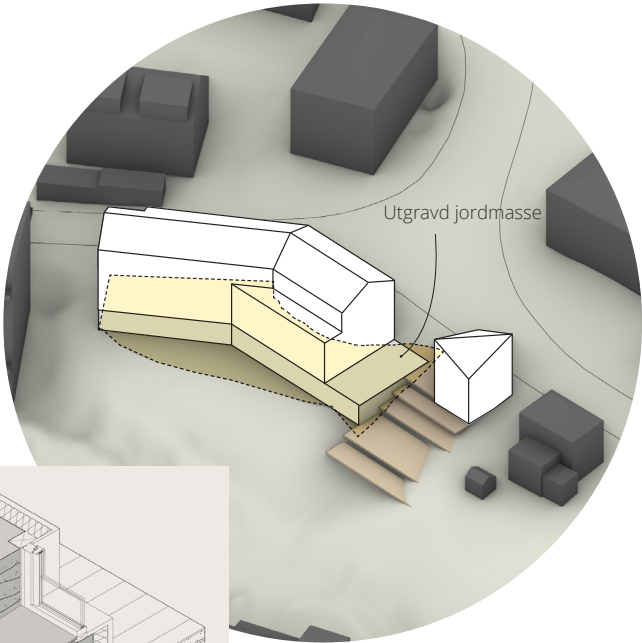
Alternativ 1: Masseutskifting med lette masser

" (...) løsning med masseutskifting med lette masser for å ivareta skråningsstabilitet. Bygget er plassert slik det er illustrert i foreliggende mulighetsstudie uten kjelleretasje og fundamenteres på borede stålperler til berg. Slik byggene er skissert, er det søyler eller peler fra laveste gulv til terreng. Knekkning av peler kan være problematisk når lengden av pel i fri luft blir betydelig. Denne problematikken må vurderes nærmere i en senere fase."



Alternativ 2: Sikringskonstruksjon med bakforankring

" (...) løsning med permanent bakforankret sikringskonstruksjon for å ivareta skråningsstabilitet. Dersom man velger å etablere en sikringskonstruksjon kan man også benytte denne til å sikre utgraving for en kjelleretasje i bygget. På denne måten får man avlastet terrenget samtidig som man oppnår mer areal i prosjektet. Det vil være gunstig å plassere bygget sørøst på tomta hvor dybdene til berg forventes å være mindre. Bygget fundamenteres til berg på piler og/eller borede stålperler. Terrenget i forkant av bygget kan også senkes for å avlaste skråningen ytterligere."



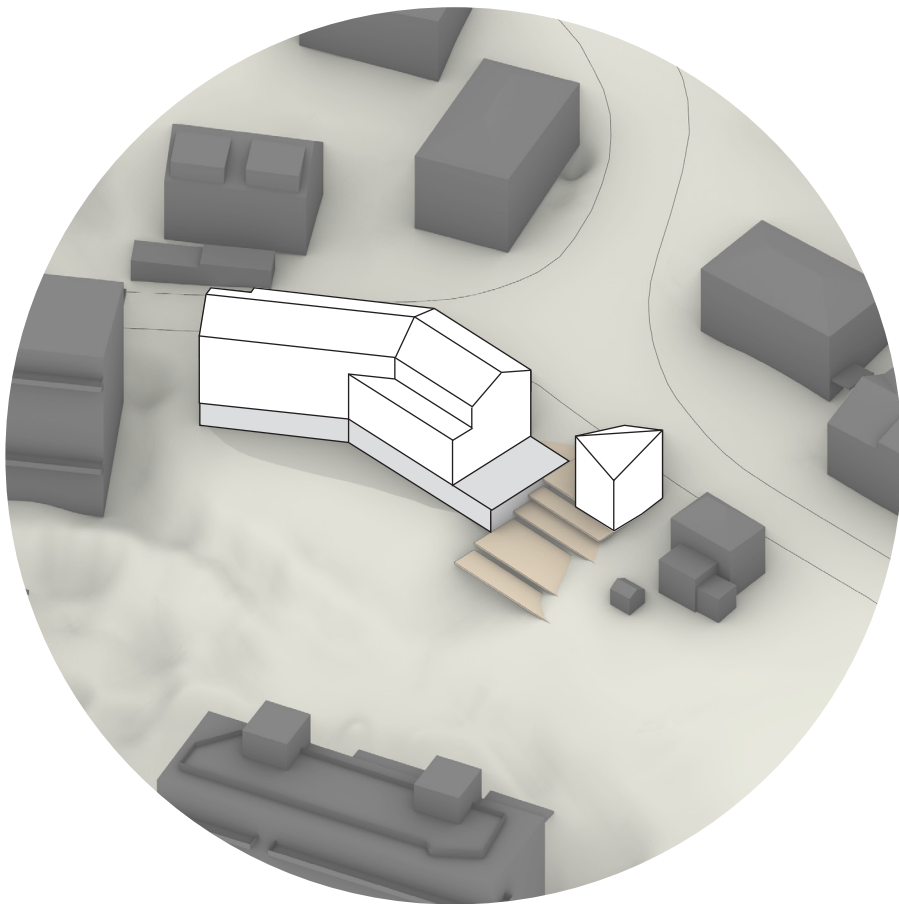
Dechelette architecture, K5a, Frankrike: Bygg i stampet jord

Revidert prosjektforslag

Mulighetsstudien fra 2022 har blitt videreutviklet gjennom en nærmere vurdering av byggematerialer og fundamenteringsløsninger. Løsningen med sikringen og kjeller har blitt valgt som mer hensiktsmessig enn løsningen med utskiftning med lette masser. På bakgrunn av disse vurderingene er bygningsvolumet justert.

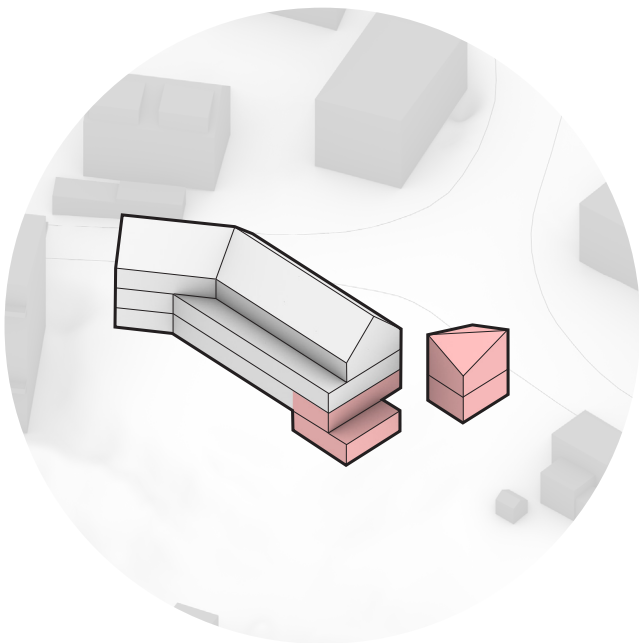
Endringene omfatter:

- Volumet flyttet lenger sør, mot veien, der terrenget er mindre bratt, noe som gir bedre forutsetninger for fundamentering;
- Etablering av kjelleretasje under hele bygget;
- Etasjehøydene justert til 3,2 m for å sikre tilstrekkelig gulvoppbygging ved bruk av massivtre;
- Maksimal byggehøyde redusert slik at mønehøyden tilsvare eksisterende OBOS-bygg i nordøst;



Mulighetsstudie 2022

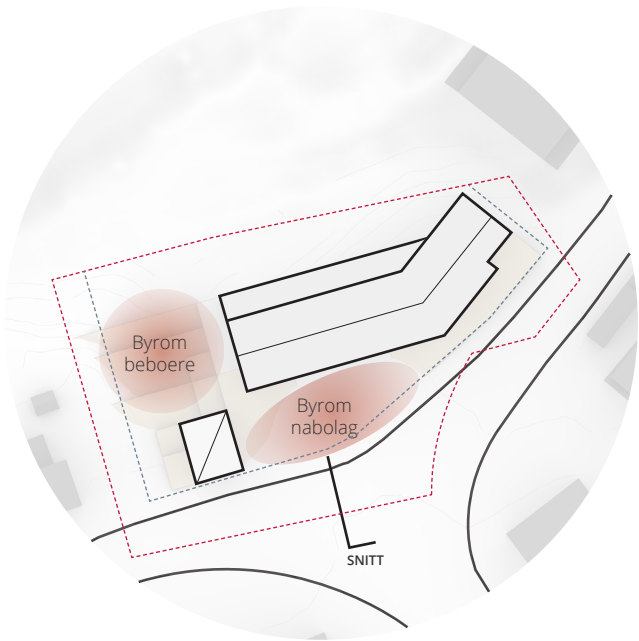
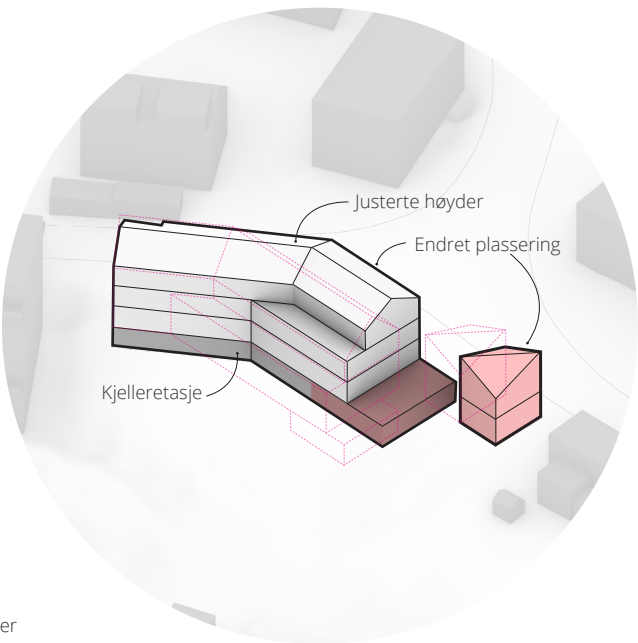
Bruttoareal (BTA): ca. 1 650 m²



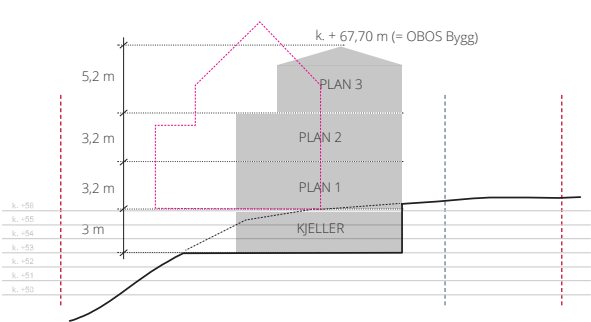
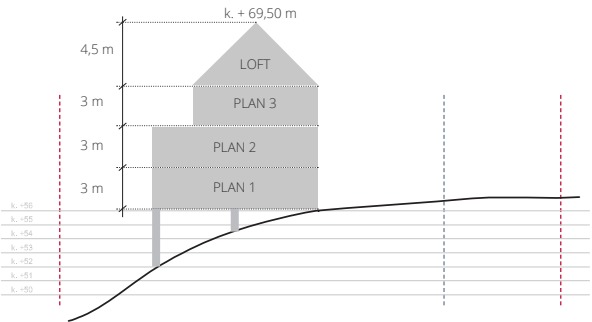
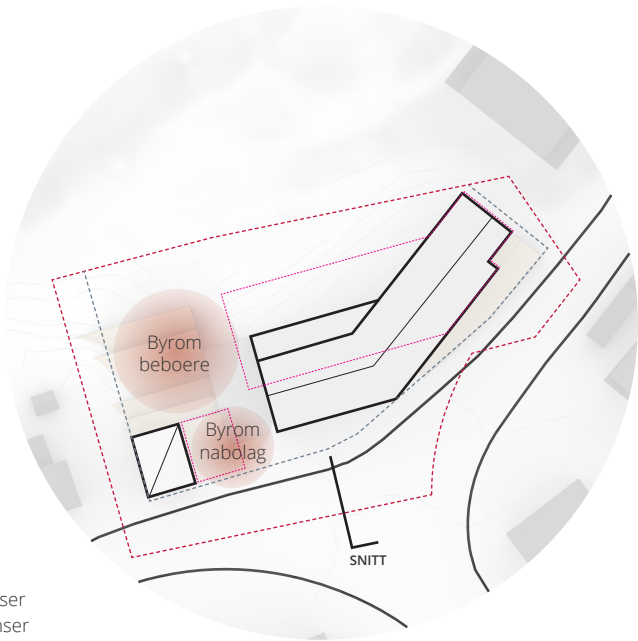
○ Bolig
● Fellesarealer

Forprosjekt 2026

Bruttoareal (BTA): ca. 1 600 m²



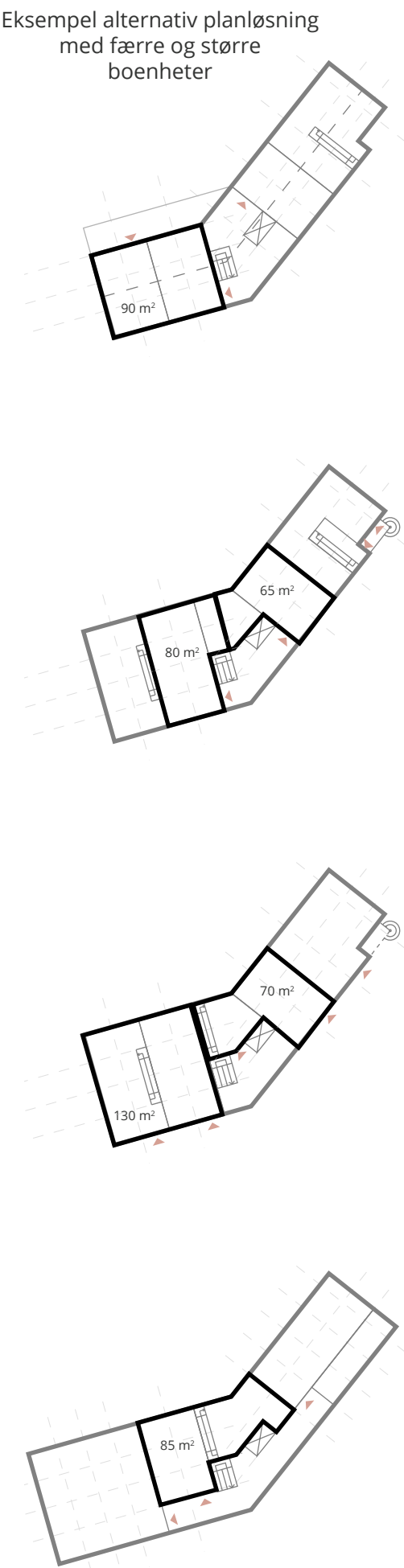
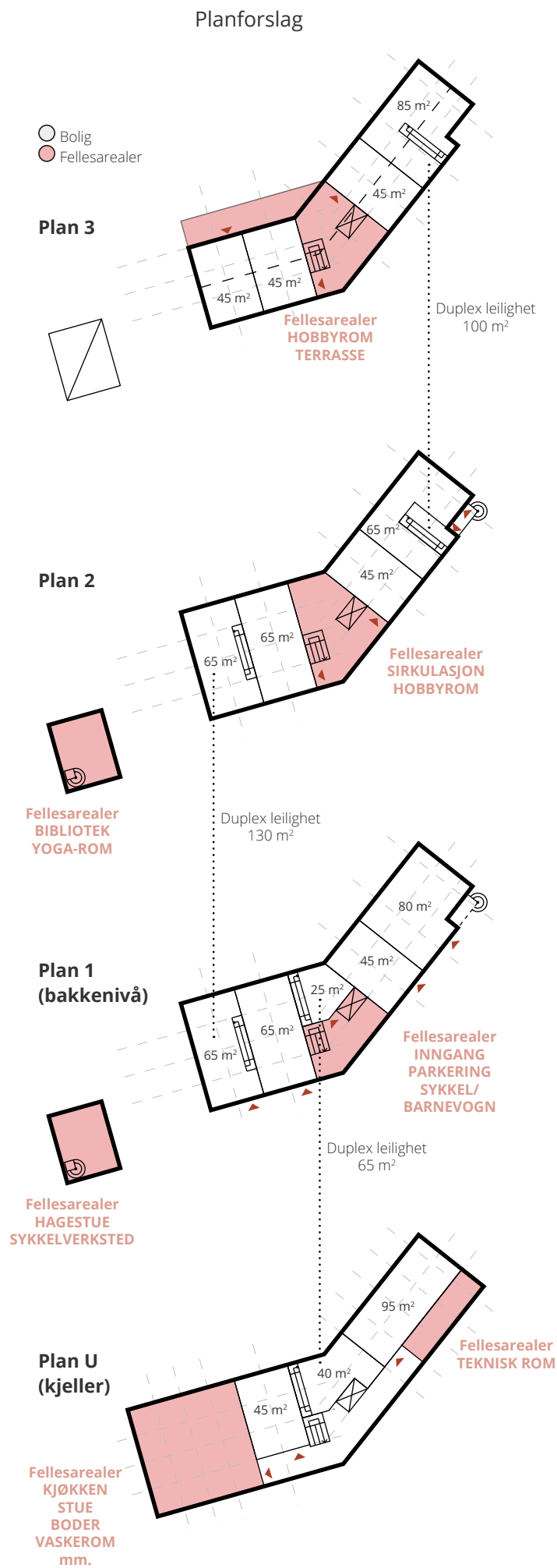
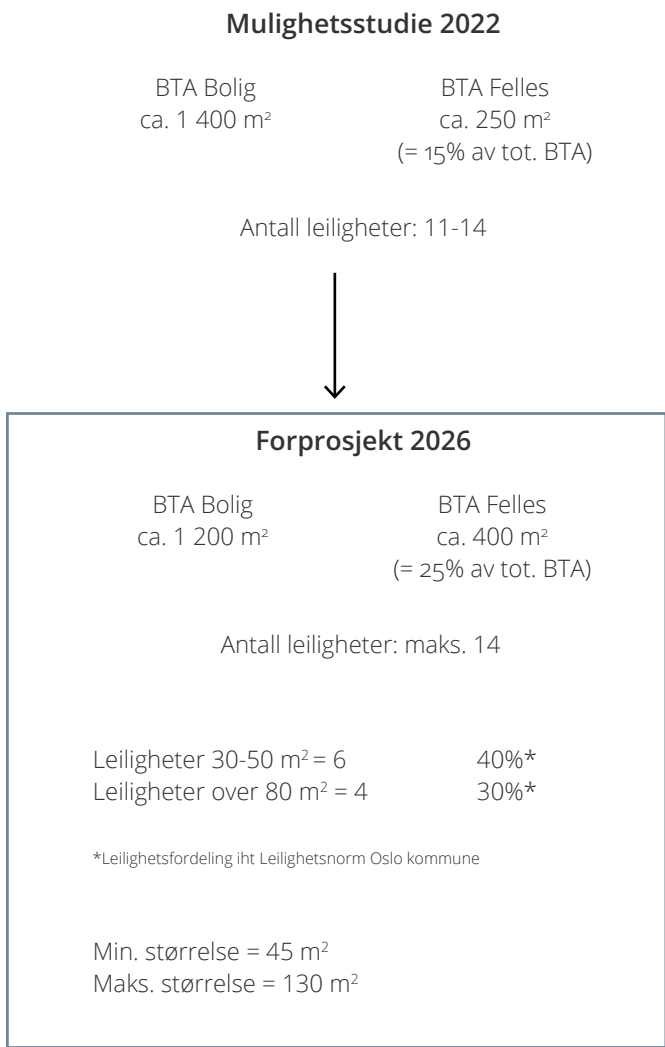
○ Byggegrenser
● Tomtegrenser



Revidert planløsning

Mulighetsstudien fra 2022 åpnet for to alternative boligtypologier: stablede rekkehus eller leilighetsbygg. Den justerte volumoppbyggingen samler disse alternativene i en fleksibel, hybrid typologi. Noen boenheter får adkomst via intern trapp og heis, andre har direkte inngang fra plan 1, mens boenhetene mot nordøst har adkomst via utvendig trapp.

Boenhetene kan slås sammen til større leiligheter. Endelig planløsning vil avhenge av beboer- eller byggegruppen og videre utvikles gjennom en medvirkningsprosess.



Kilder

- <https://byggfelleskap.org/>
- *Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Nye boligkvaliteter – temahefte om selvbygging*

Forsøkskvartal på Grønlikaia

i samarbeid med DARK



Bakgrunn

Grønlikaia er den siste delen av Fjordbyen som skal utvikles på østkanten. Det er også det siste store boligutviklingsområdet eid av Oslo kommune i Bydel Gamle Oslo og en gylden mulighet til å teste ut nye boligmodeller.

HAV Eiendom (som igjen er eid av Oslo kommune) er eier av tomtene. HAV har arrangert en stor arkitektkonkurranse for området og ulike arkitektkontorer er pekt ut som vinnere for de ulike feltene. Rodeo Arkitekter er reguleringsarkitekt og sendte inn et planforslag 30. august 2024 til Plan- og bygningsetaten med 1500-2000 nye boliger, 3000 arbeidsplasser og 1 km havepromenade.

Plan- og bygningsetaten har avslått å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn, bl.a. fordi de mener det er for høyt. I april 2025 instruerte byrådet Plan- og bygningsetaten om å legge saken ut til offentlig ettersyn, til tross for faglig uenighet.

TBBL har ikke engasjert seg i diskusjonen om høyder og utnyttelse, men heller i den som har handlet om hvem som vil få muligheten til å bo på Grønlikaia. Det er mange som har tatt til ordet for å tilrettelegge for en mer blandet befolkning på Grønlikaia.

Tøyen Boligbyggelag mener at utbyggingen på Grønlikaia er en perfekt mulighet for Oslo kommune å tilrettelegge for rimelige, alternative og nyskapende boliger og boligutvikling.

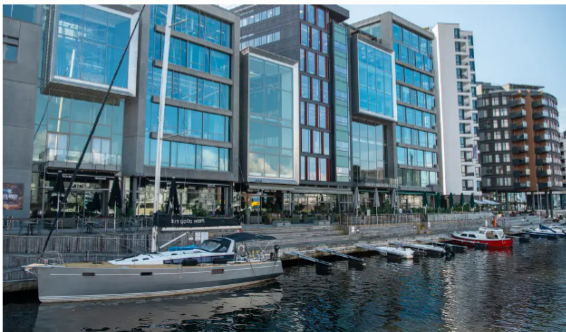
Bilde: Hav eiendom



Oslo | Byutvikling

Advarer mot enda mer delt boligmarked i Oslo

To krentomter gjenstår langs sjøen i Oslo. – Det blir århundrets glipp om også dette blir gylne gettoer, advarer byutviklingsforsker.



Er Fjordbyen blitt en gyllen getto?

Hav Eiendom og kommunen krangler om høyder på Grønlikaia. Mats Kvaløy, Bjørnsbekk (Ap) er mer bekymret for at vi bygger enda en bydel for barnløse rike.

[Lett til artikelen](#) • 5 min

 Hilde Lundgaard
Journalist

Plan, bygg og eiendom

Feil retning i utviklingen av Grønlikaia

Plan- og bygningsetaten avslår å legge ut planforslaget for Grønlikaia til offentlig ettersyn.

Pressemelding / Publisert: 01.10.2024
Av Plan- og bygningsetaten



Illustrasjonen viser planforslaget sett fra utsiktspunktet på Ekebergrestauranten. Bilde: HAV Eiendom AS.

Forslaget for Grønlikaia, slik det nå foreligger, er vesentlig i strid med overordnede planer og føringer som kommuneplanen, planene for Bjørvika og Sydhavna, Høyhusstrategien for Oslo og Fjordbyplanen. Det materialet vi har mottatt viser at Oslos karakteristiske landskap med de grønne åsene og koblingen til fjorden, blir vesentlig svekket.

Planforslaget

Utarbeidet av Rodeo Arkitekter for HAV Eiendom

SAKSGANG:

- 30.08.24: Rodeo Arkitekter sender inn planforslag på vegne av HAV Eiendom
- 01.10.24: PBE avslår å fremme reguleringsplanen for videre behandling og vil ikke legge saken ut på offentlig ettersyn
- 21.10.24: HAV Eiendom klager på avslag og ber om at avslaget blir lagt fram for Bystyret med hensikt om at planforslaget tas til videre behandling og legges ut på høring og offentlig ettersyn
- 13.11.24: PBE imøtekommer anmodningen og oversender saken til bystyret
- 03.04.25: Byrådet instruerer Plan- og bygningsetaten om å legge saken ut til offentlig ettersyn

FAKTABOKS OM PLANFORSLAGET:

- 1500 boliger og opp til 3000 arbeidsplasser. Totalt 208.000 m².
- Hav eiendom eier området og sendte i august et planforslag til Plan- og bygningsetaten.
- Prosjektet inkluderer en havnepromenade på over 1 km. Sammen med byrom og friområder utgjør det 42.000 m².
- Det er planlagt kultur- og aktivitetshus, to barnehager og et grendehus.
- Minst 550 trær skal plantes.
- Det legges til rette for fjordferge.
- Rodeo Arkitekter er reguleringsarkitekt.
- A-lab, Dept. LPO, Vandkunsten og Norconsult har samarbeidet om området.

Fra Aftenpostens artikkel *Vil ha omstridt forslag på høring* fra 04.04.25



Illustrasjonen utarbeidet av Rodeo Arkitekter til innsendt planforslag.

Sosial bærekraft på Grønlikaia

I 2020 utarbeidet HAV eiendom og Rodeo Arkitekter en stedsanalyse for Grønlikaia i forbindelse med planinitiativet. Den sosiokulturelle stedsanalysen viser at det er flere med høyere inntekt og formue og færre ikke-vestlige innvandrere i Fjordbyen, sammenliknet med byen forøvrig. Grønlikaia er også blant de mest verdifulle eiendommene i Oslo, og HAV eiendom har signalisert at det kommer til å bli et dyrt nabolag.

HAV Eiendom har selv satt høye ambisjoner om sosial bærekraft i prosjektet. Det skal utvikles i henhold til smultringøkonomi og i partnerskap med Futurebuilt og Grønn byggallianse etter standarden Breeam communities. Alle disse krever på ulike måter at man skal tilby boliger for beboere med ulike økonomiske forutsetninger.

En viktig forutsetning for sosialt bærekraft er sosialt mangfold. For å unngå opphopning av levekårsutfordringer og/eller isolerte enklaver av kjøpesterke grupper, bør boligmodeller være variert i alle de ulike delområdene, og sosiale boligmodeller bør veves inn i det ordinære boligtilbudet. En måte å få til dette på, er å kombinere ulike utbyggings- og kjøpsmodeller for bolig, i kommunal og privat regi.

I Område- og prosessavklaring til oppstartsmøte for Grønlikaia sier Plan- og bygningsetaten:

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?

Dette mulighetstudiet er en konkret måte å utforske anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten på. Vi foreslår at man setter av et kvartal i Munkehagen som et forsøksområde og prøver ut en salgsprosess med kvalitets- og konseptkonkurranse rettet mot ikke-kommersielle aktører. Dette er en vanlig tilnærming for å sikre rimelige boliger flere steder i Europa.

Ved å sette av et avgrenset område kan man møte Plan- og bygningsetaten sin anbefaling og legge til rette for boliginnovasjon for rimelige boliger, uten at den helhetlige prosjektøkonomien for Grønlikaia blir berørt utover det ene konkrete kvartalet.



HAV Eiendoms egne rapporter om Grønlikaia

Tidligere mulighetsstudie av TBBL

TBBL har tidligere kartlagt pilotmuligheter for en tredje boligsektor i bydel Gamle Oslo i 2022. En av disse pilotene var Grønlikaia. TBBL sin visjon for Grønlikaia var et godt og blandet bomiljø, med en balansert andel kommunale boliger av ulike former og en vesentlig andel av rimelige boliger, spredt over hele Grønlikaia, som møter både byens og bydelens boligbehov. Visjonen tok utgangspunkt i HAV Eiendom sitt ambisjonsnivået for sosial bærekraft som allerede lå i prosjektet

1. BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING:

Utviklingen skal følge prinsipper fra smultringøkonomi, og målet er å balansere klimafotavtrykket med å møte boligsosiale behov.

2. BLANDET BOMILJØ:

Visjonen er å skape et variert bomiljø med rimelige boliger og kommunale boliger, for å sikre sosial bærekraft og mangfold i beboergruppen.

3. INTEGRASJON AV KOMMUNALE BEHOV:

Studien foreslår å integrere kommunale boliger og omsorgsboliger i ordinære bomiljøer for å unngå store komplekser for spesifikke målgrupper.

4. SOSIAL OG ØKONOMISK BALANSE:

En modell der inntektene fra salg av dyrere boliger kan finansiere rimeligere boliger for å sikre at alle inntektsgrupper får tilgang.

5. PILOTPROSJEKT FOR REGULERINGS- OG SALGSPROSESSER:

TBBL foreslår at Grønlikaia kan brukes som et pilotprosjekt for å utforske nye modeller for boligregulering og eierskap, der blant annet boligene fordeles på en måte som gir større sosial og økonomisk variasjon.



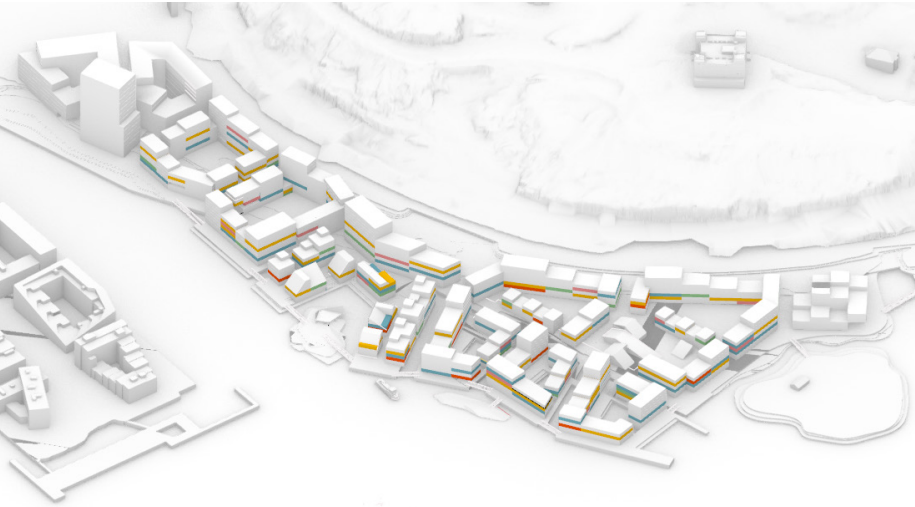
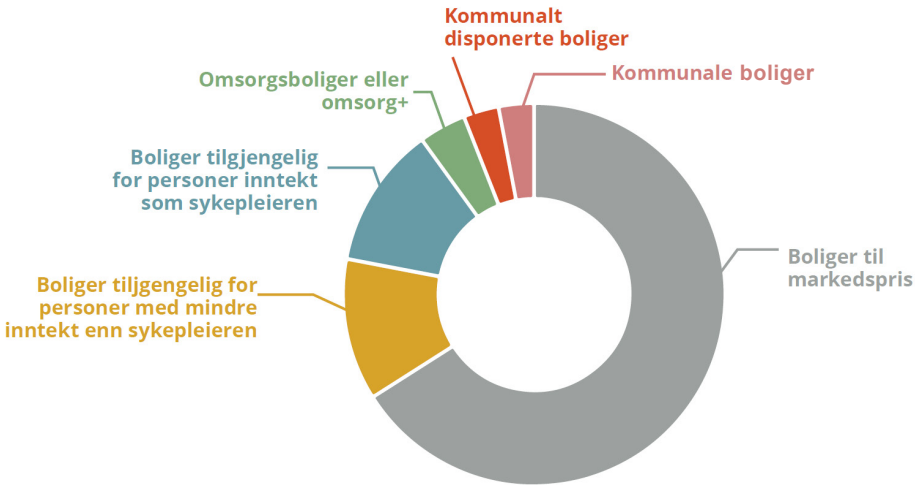
Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo 2022

FORDELING AV BOLIGTYPER I MULIGHETSSTUDIE FRA 2022:

Mulighetsstudie til TBBL fra 2022 så på hvordan kommunale boliger, omsorgsboliger og tredje sektor boliger kan integreres i alle de ulike delområdene på Grønlikaia.

Vi lagde et generelt overslag over hvilken andel av ulike typer boliger man kan fordele på området.

Vi la til grunn at Grønlikaia bør ha samme andel kommunale boliger som bydelen forøvrig. Dette samsvarer både med kommuneplanens målsetning om å tilpasse boligutviklingen til byens og nærområdenes behov og bydelens ønske om bedre geografisk fordeling av de kommunale boligene.



Kommunale Kommunalt disponerte boliger Omsorgsboliger eller omsorg+ Boliger tilgjengelig for personer inntekt som sykepleieren Boliger tilgjengelig for personer med mindre inntekt enn sykepleieren



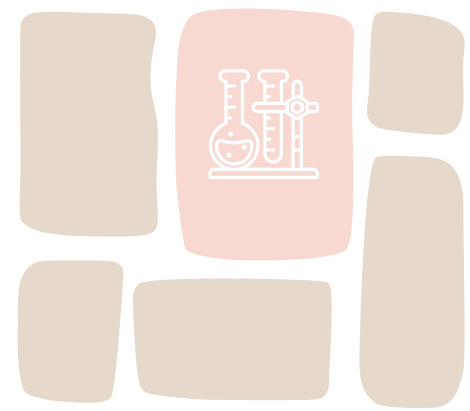
Lanseringen av Tøyen Boligbyggelag sitt pilotslag for Grønlikaia 2022

Tilnærminger til boligutviklingen

Tøyen Boligbyggelag mener at utbyggingen på Grønlikaia er en perfekt mulighet for Oslo kommune å tilrettelegge for rimelige, alternative, nyskapende boliger og boligutvikling.

Vi foreslår en tilnærming der området utvikles som et forsøksområde for å teste ut alternative boligmodeller og boformer. Forsøksområdet deles inn i mindre tomter som lyses ut gjennom en konseptkonkurranse med boligsosiale kriterier. På denne måten vil man både invitere til innovasjon for nye løsninger samtidig som man gjør det mulig for mindre aktører å delta.

Forsøksområde



Forsøksområder gir mulighet til å utforske problemstillinger og virkemidler som i liten grad er utprøvd i ordinær byutvikling, ikke bare innen arkitektur og planlegging, men også knyttet til boligpolitikk og demokrati.

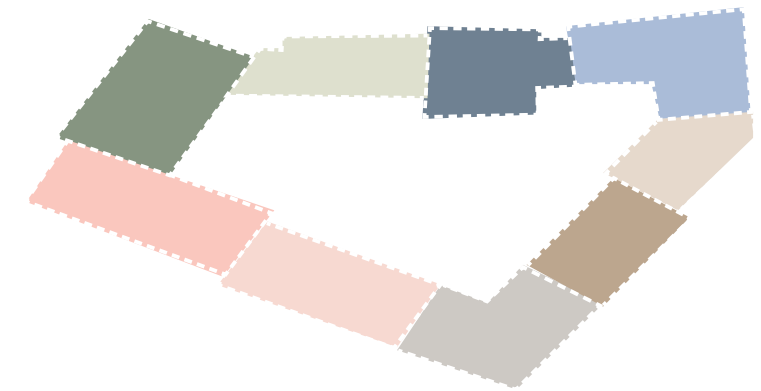
Innenfor et forsøksområde kan tiltak utvikles, følges opp og evalueres systematisk, med mål om å identifisere gode løsninger som på sikt kan overføres til ordinær planlegging og regulering. Formålet er å oppnå en demokratisk boligutvikling, gode boforhold, høy arkitektonisk kvalitet og en stedstilpasset utvikling gjennom kontrollert eksperimentering.

Et forsøksområde kan også åpne for avvik fra ordinære reguleringskrav og tekniske

forskrifter, for å teste nye løsninger for boformer, arkitektur og byutvikling. Forsøksområder gir rom for å teste alternativ boligutvikling som i liten grad har blitt utprøvd.

I Forskrift om lån fra Husbanken er det en paragraf om at Husbanken kan fravike reglene i forskriften, dersom det dreier seg om et forsøk: § 1-3. Forsøk. Husbanken kan gjennom forsøk gjøre avvik fra reglene i denne forskriften. Forsøksbestemmelsen åpner for at Husbanken kan finansiere prosjekter som faller utenfor gjeldende regelverk. Initiativet utvikles i dialog med Husbanken men må fremmes av kommunen og godkjennes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Inndeling i mindre tomter



En måte å bidra til større mangfold i både boligutvikling og utbyggere er å dele opp større tomter i mindre enheter. Dette senker terskelen for deltakelse og gjør det mulig for små og mellomstore aktører å utvikle prosjekter, noe som igjen kan gi større variasjon i boligtyper, konsepter og gjennomføringsmodeller. En mer finmasket tomtestruktur kan også bidra til å motvirke konsentrasjon av makt hos få store aktører, og åpne for mer eksperimentering og innovasjon i boligmarkedet.

Internasjonale eksempler på tomtestrategi

Small Sites Program

Small Sites x Small Builders-program er et offentlig program i London som har som mål å få i gang boligbygging på små, offentlig eide tomter som ellers ikke blir utviklet. Boligbyggingen skal gjøres av små og mellomstore utbyggere. Målet er å bidra til flere boliger, økt mangfold i aktørmarkedet og bedre utnyttelsen av byens eksisterende arealer.

MANGFOLDIGGJØRING AV TILBUDET

Programmet fokuserer på å utnytte offentlig eide, små og ofte komplekse tomter (f.eks. garasjeanlegg og ubrukte "infill"-tomter) som tradisjonelle, store utbyggere ofte overser. Dette skaper et bredere utvalg av boligtyper, størrelser og beliggenhet.

STYRKING AV SMÅ OG MELLOMSTORE UTBYGGERE

Boligmarkedet i London er sterkt dominert av store utbyggere. Mer enn halvparten av nye boliger i Storbritannia bygges av de åtte største utbyggerne, mens andelen boliger bygget av små utbyggere har falt markant over tid. Programet vil styrke små utbyggere, arkitektgrupper og fellessakpsbaserte boliggrupper ved å gjøre små tomter tilgjengelige og tilby veiledning og støtte.

RASKERE BEHANDLINGSTID, TREGERE FERDIGSTILLELSE

Boliger på små tomter får i gjennomsnitt raskere planbehandling enn boliger på større utbyggingsområder, men tar samtidig lengre tid å ferdigstille etter at tillatelse er gitt sammenlignet med tradisjonelle, større boligprosjekter.

KOMPETANSEBYGGING I KOMMUNENE

Programmet har fokusert på å bygge opp kompetanse i kommunene ved å gi erfaring med kartlegging, klargjøring og gjennomføring av utbygging på små tomter. Programmet har utviklet interne rutiner, styrket samhandlingen mellom plan- og boligavdelinger og metoder for godt samarbeid med små utbyggere. Dette har gitt kommunene bedre forutsetninger for å håndtere lignende prosjekter også i framtiden.

72

Tomter gjort tilgjengelige på markedet siden 2018.

876

Foreslåtte boliger på tomter som er gjort tilgjengelige gjennom programmet.

64

mål land frigjort for boligformål.

18

Offentlige grunneiere har fått støtte til å legge tomter ut i markedet.

570

Bud mottatt fra små utbyggere på tomter som er lagt ut.

163

Ferdigstilte boliger.

INNOVASJON OG ARKITEKTUR

Programmet handler ikke bare om antall boliger, men også om å fremme arkitektonisk kvalitet og innovasjon. Programmet er koblet til Londons overordnede designstrategi (Good Growth by Design), og legger vekt på hvordan små tomter kan gi rom for mer stedstilpasset, kvalitetsorientert og nyskapende arkitektur. Designveiledning og utvikling av Small Site Design Codes gir lokale myndigheter og utviklere klarere føringer for kvalitet og innovasjon i utforming av små boligprosjekter.

RIMELIGE BOLIGER

Å bygge rimelige boliger er ikke et av hovedmålene til programmet, men et av deres argumenter er at økt total tilførsel av boliger (uansett pris) over tid vil bidra til å dempe prispresset i det bredere boligmarkedet. Salg av tomter til markedspris genererer kapital som kommunene kan reinvestere i sine egne, større programmer for rimelige boliger (f.eks. gjennom "Affordable Homes Programme").

Mindre og mer spesialiserte boligorganisasjoner, samt fellesskapsbaserte boliggrupper kan ha bedre forutsetninger for å levere rimelige boliger på små tomter, gjerne med støtte fra målrettede tilskuddsordninger. Samtidig er potensialet begrenset av Londons generelt høye tomte- og byggekostnader, som gjør det krevende å realisere rimelige boliger uten betydelige offentlige subsidier. Small sites-modellen fremstår derfor ikke som en selvstendig løsning på utfordringen med boligprisinivået, men representerer et virkemiddel for å øke tempoet, fleksibiliteten og aktørmangfoldet i boligbyggingen i en by med akutt boligmangel.



Beechwood Mews , Finchley, London. Utviklet gjennom Small sites program. 97 nye boliger, 50 % affordable housing. Bilde fra: placesforlondon.co.uk

Internasjonale eksempler på forsøksområde

Vallastaden

Vallastadens boligutvikling har bidratt til nye boligmodeller gjennom en innovativ planleggingsprosess kalt "Vallastaden-modellen", som fokuserer på mangfold, sosial bærekraft og ukonvensjonelle løsninger.

Linköping kommune valgte å bruke kommunalt eide tomter for å bygge en bolig- og samfunnsutstilling kalt Vallastaden. Tomtene lå på et mindre attraktivt område mellom sentrum og universitetscampus. Det ble satt i gang en plankonkurranse der vinneren ble Okidoki Arkitekter med forslaget «Teiger». Deres forslag besto i å dele området inn i flere tomter av ulike størrelser og de satt begrensninger på antall tomter hver byggherre kunne utvikle. I stedet for å selge tomter til høystbydende, ble de tildelt basert på kvalitet, designmangfold og bærekraftskriterier. Dette gjorde det mulig for et bredere spekter av utbyggere, inkludert mindre og mer eksperimentelle aktører, å delta. Resultatet ble seks ganger så mange byggherrer enn i andre prosjekter av samme størrelse. Rundt 40 ulike utbyggere deltok, noe som resulterte i en unik blanding av arkitektur, hustyper (eneboliger, rekkehus, leiligheter, studentboliger) og funksjoner innenfor samme kvartal. I 2017 var det bygget 1024 boliger, med plass for 600 boliger til. Byggherrene besto av 15 private familier, 20 foretak og 5 kommunale selskaper. 200 boliger er for studenter og 50 er rekkehus. 50% er andelsboliger, 44% utleieboliger og 6% selveiere.

Utviklingen la vekt på fellesskap gjennom store fellesområder, inkludert uteområder felleshus, drivhus og parkeringshus. Noen av prosjektene benyttet limtre og CLT (cross-laminated timber) og fleksible byggesystemer der kjøkken og bad kan flyttes, og leilighetsstørrelser kan endres. Et underjordisk kulvertsystem huser all infrastruktur (vann, varme, strøm, avfallshåndtering via vakuum). Dette frigjorde areal over bakken til smalere gater og flere grøntområder, samtidig som det reduserte livssykluskostnadene for vedlikehold.

Flere av utbyggerne fikk en knapp økonomi, spesielt når det gjaldt de små og ambisiøse utbyggerne. Flere faktorer bidro til høye boligpriser: Lav utnyttelse for området, lokale boligpriser, høykonjunktur, lite kapasitet hos lokale entreprenører, tidsfristen for åpningen av boligutstillingen, innovasjonsmålene, felles parkeringshus og felleshuset. Tomtene ble solgt av kommunen med planlagt felles infrastruktur inkludert i prisen. For å gi mer forutsigbarhet til de mindre aktørene spesielt, ønsket man ifølge en senere evaluering å også inkludere andre fellestiltak i tomteprisen, som felleshus, parkeringshus og overordnet prosjektledelse for området.

Vallastadens tomtestrategi oppnådde stor variasjon når det gjaldt typologier, boformer, boligstørrelser, eie- og leieformer, materialitet og arkitektur. Men det viser også at ytterligere tiltak må til å sikre lavere boligpriser.



Illustrasjon: whitearkitekter.com

Vallastaden, Sverige

Internasjonale eksempler på forsøksområde

Internationale Bauausstellung (IBA)

En boligutstilling er et rammeverk som gir utbyggere insentiver til å gjennomføre boligutvikling i henhold til et gitt sett med kriterier, og er på den måten en konkret og praktisk måte å utforske nye boligmodeller på.

I Norge har vi erfaring med boligutstillinger fra Foreningen Norske Boligutstillinger og Futurebuilt. Foreningen Norske boligutstillinger sto bak fire boligutstillinger i løpet av foreningens levetid fra 1984 - 1993. Foreningen ble initiert av daværende direktør i Husbanken, Bjarne Orten, og besto av kredittinstitusjoner (som Husbanken), bransjeorganisasjoner og forskningsinstitutter.

Selv om Futurebuilt ikke kaller seg en byggutstilling, men et innovasjonsprogram og utstillingsvindu så har det mange likhetstrekk med en boligutstilling og ble opprinnelig prosjektert som By- og boligutstilling Oslo – Drammen 2009-2018. Husbanken, Oslo og Drammen kommune, Grønn Byggallianse, Norske arkitekters landsforbund, Enova og Ecobox var initiativtakere.

Internasjonalt er Internationale Bauausstellung (IBA) en tilnærming med lang historie, særlig i det tysktalende Europa. I Norden lot Foreningen Norske Boligutstillinger seg inspirere av lignende utstillinger i Finland ifølge Wikipedia.

Den første boligutstillingen var i Mathildenhöhe Darmstadt i 1901. Etter dette var det i Stuttgart i 1927 og i Berlin i 1957, før man kan si at den moderne epoken for byggutstillinger begynte i Berlin i 1979 - 1987. Etter dette har det vært en jevn rekke av IBAer med rundt ti års varighet til i dag. En av IBAene som har fått mest internasjonal omtale er IBA Hamburg.

IBA HAMBURG

IBA Hamburg ble satt i gang i 2006 i forbindelse med den forestående transformasjonen av øya Wilhelmsburg og ble ferdigstilt i 2013. Wilhelmsburg var tidligere en kombinasjon av havn og industri med 50 000 beboere. En stor andel av beboerne hadde liten inntekt. Utstillingen ble brukt til å tilrettelegge for boliger som var miljøvennlige, men også skulle skape sosial variasjon. Av 1200 nye boliger var 350, omtrent en tredjedel, finansiert som en del av et offentlig program for rimelige boliger. I tillegg ble 450 sosiale boliger rehabilitert i tilknytning til



*Ulike boligkonsepter i IBA Hamburg
Bilde fra Tøyen Boligbyggelag på studietur til IBA Hamburg i 2017*



*Oversiktsbilde IBA Hamburg, Wilhelmsburg.
Bilde fra www.internationale-bauausstellungen.de/*

IBA Hamburg. Alle beboerne i boligene som ble renoverte ble tilbudt leiekontrakter på 30 år for å motvirke fortrenghing.

IBA Hamburg utviklet et sett med kriterier for fremragende kvalitet. Basert på disse kriteriene ble de ulike prosjektene valgt ut gjennom ulike prosesser. Noen av prosjektforslagene ble tatt med fra Future Conference i 2001/2002. Det var åpne innspillsrunder for ideer i løpet av IBAen, og privatpersoner og organisasjoner kunne komme med prosjektforslag.

Tomtene og utviklingsprosjektene ble tildelt gjennom konseptkonkurranser. For et av områdene, Neugraben-Fischbek, prøvde de ut to nye innovative konkurranseformer for første gang.

ARKITEKTUTVEKSLING

Arkitektutveksling var en modell som besto av tre faser: produktutvikling, markedsføring av tomtene og salg av tomtene. Hensikten med modellen var å sikre godt utformede, men likevel rimelige boliger, samt å fremme stabile nabolag.

Syv utvalgte arkitektkontorer utviklet ulike typologier for boliger. Disse ble gjennomgått av en ekspertjury som så til at forslagene møtte de fastsatte kriteriene. Til sist ble tomtene solgt med betingelse om at de skulle utvikles basert på de godkjente typologiene.

BOLIGKATALOG

Boligkatalog var en lignende tilnærming der IBA Hamburg samarbeidet med arkitektkontorer og byggefirmaer om å utvikle en katalog med boligmodeller basert på et sett med kriterier under overskriften: Bo nært naturen.

Utviklingsprosjektene ble solgt med betingelse om at boligene ble utviklet basert på en av modellene i katalogen.

KOMPETANSE

Totalt ble det gjennomført 70 prosjekter med 1 200 leiligheter. Under og etter IBA ble det utgitt en rekke publikasjoner og gjennomført konferanser. 420 000 personer besøkte IBA Hamburg mens det pågikk. I tillegg til den faktiske fysiske utviklingen er en IBA også måte å utvikle og få nye erfaringer gjennom å tilrettelegge for innovasjon.



Tøyen Boligbyggelag på studietur til IBA Hamburg i 2017

Forsøkskvartal på Grønlikaia

TBBL foreslår at ett av kvartalene på Grønlikaia utvikles som et forsøkskvartal for nye boligmodeller.

Kvartalet kan deles inn i mindre tomter og utlyses gjennom en kvalitets-/konseptkonkurranse der ikke-kommersielle aktører konkurrerer på boligsosiale løsninger, bokvalitet, medvirkning og miljø mm. I forbindelse med konkurransen er det også finansielle virkemidler som kommunale garantier og/eller gunstige lånebetingelser hos Husbanken.

Vi forelår at tomtene tildeles som festeavtaler for å redusere tomtekostnaden og fordele den over tid. Dette vil også sikre at Oslo kommune har langsiktig kontroll over eiendommene.

Konkurransen kan ha krav og retningslinjer vedrørende tildeling og videresalg for å sikre at verdiene forblir i boligene over tid, og ikke gradvis blir overført til det private markedet.

1

Kvartalet deles inn i mindre tomter som ulike ikke-kommersielle aktører får muligheten til å utvikle

2

Kvalitets-/konseptkonkurranse der aktørene konkurrerer på boligsosiale løsninger, bokvalitet, medvirkning mm.

3

Vinnerne av konkurransen får tilgang på finansiering og festeavtaler på de aktuelle tomtene.

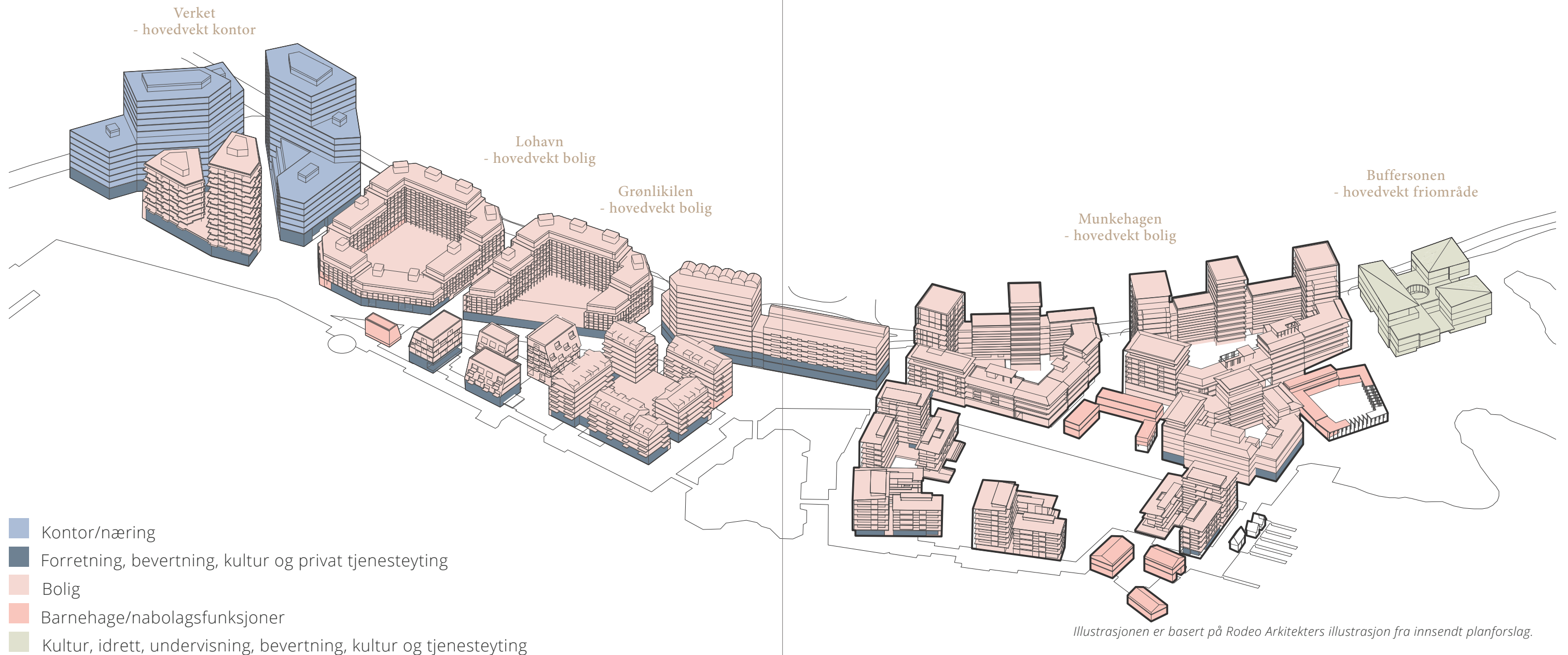


Planområdet

Av de tre feltene som er planlagt for hovedsakelig boligformål (Lohavn, Grønlikilen og Munkehagen) har vi valgt Munkehagen som et gunstig delområde for forsøkskvartalet.

Munkehagen er det mest skjermede boligområdet, lengst fra kontorvirksomheten og nærmest friområdet. Det er også planlagt barnehage sør på området.

Diagrammet viser hele planområdet i det innsendte planforslaget for Grønlikaia. Rosa markering viser planlagt boligareal for 1500 - 2000 boliger.

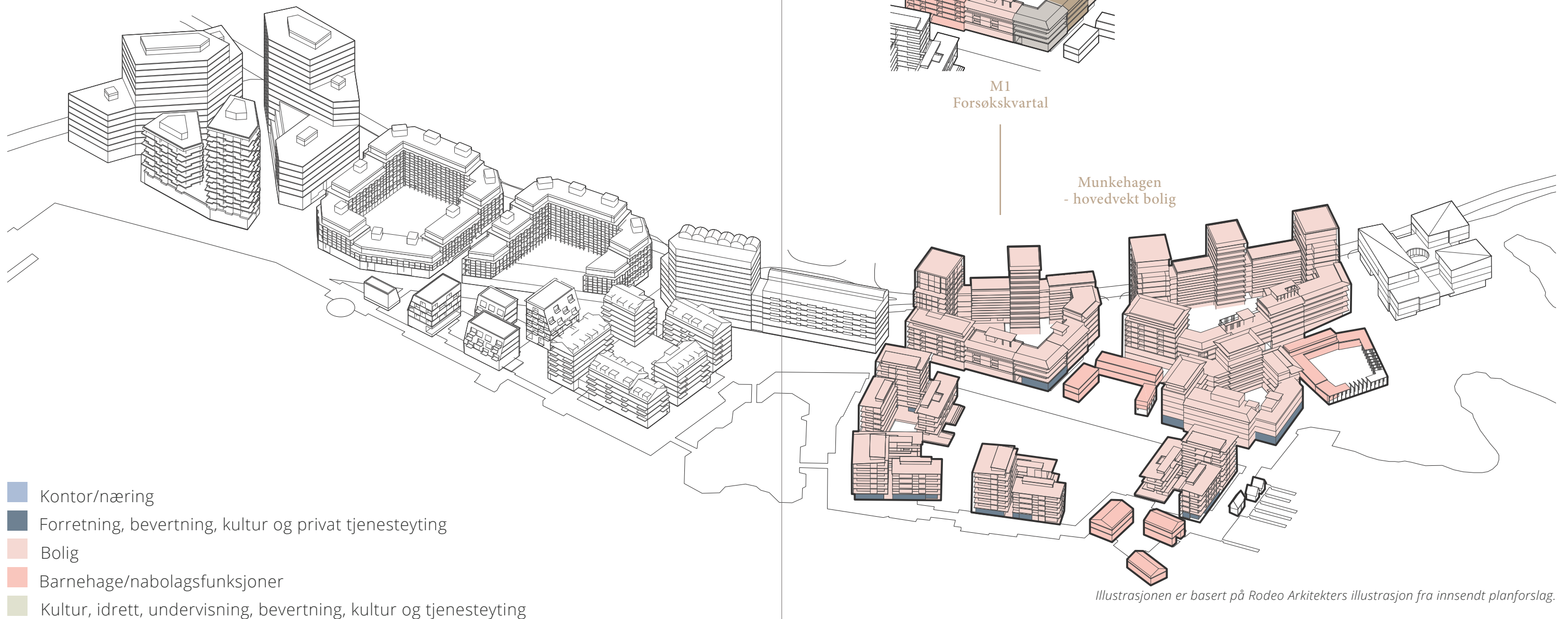


Munkehagen

Innenfor delområdet Munkehagen peker vi på kvartal M1 som godt egnet til forsøkskvartal.

Valget er gjort med utgangspunkt i at prosjektet ikke legges på den mest prisdrivende delen av området. En mindre eksponert beliggenhet gir bedre forutsetninger for å utvikle boliger som er tilgjengelige for flere, og gjør det mulig å prioritere andre kvaliteter enn sjøutsikt og maksimal markedsverdi.

Vi vurderer barnefamilier som en relevant målgruppe for prosjektet. Fjordbyen er i dag preget av mange store leiligheter, men få barn og unge. Barnefamilier etterspør ofte kvaliteter som ikke nødvendigvis sammenfaller med de mest prisdrivende faktorene i et sjønært byområde.



Kvartal M1 er et skjermet og lukket kvartal med en skala som egner seg godt for forsøkskvartal. Samtidig ligger kvartalet mot E18 og har bebyggelse foran seg som begrenser sjøutsikt, noe som bidrar til å dempe prispresset og styrker prosjektets egnethet for den valgte målgruppen.

M1
Forsøkskvartal

Munkehagen
- hovedvekt bolig

Illustrasjonen er basert på Rodeo Arkitekters illustrasjon fra innsendt planforslag.

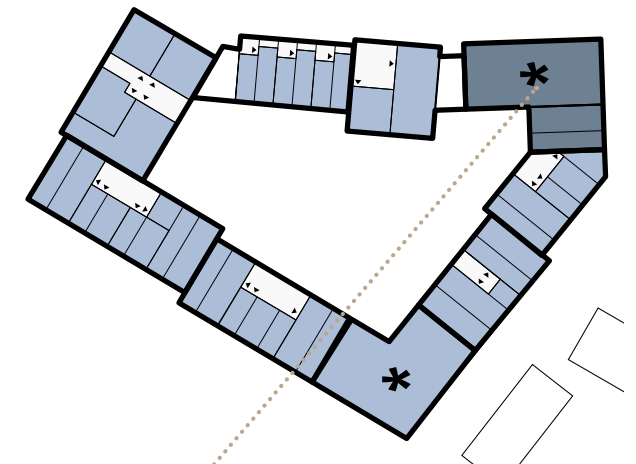
TBBL på Grønlikaia

I kvartal M1 er det i planforslaget til Rodeo Arkitekter identifisert to boligblokker som aktuelle for alternative boformer (markert med stjerne).

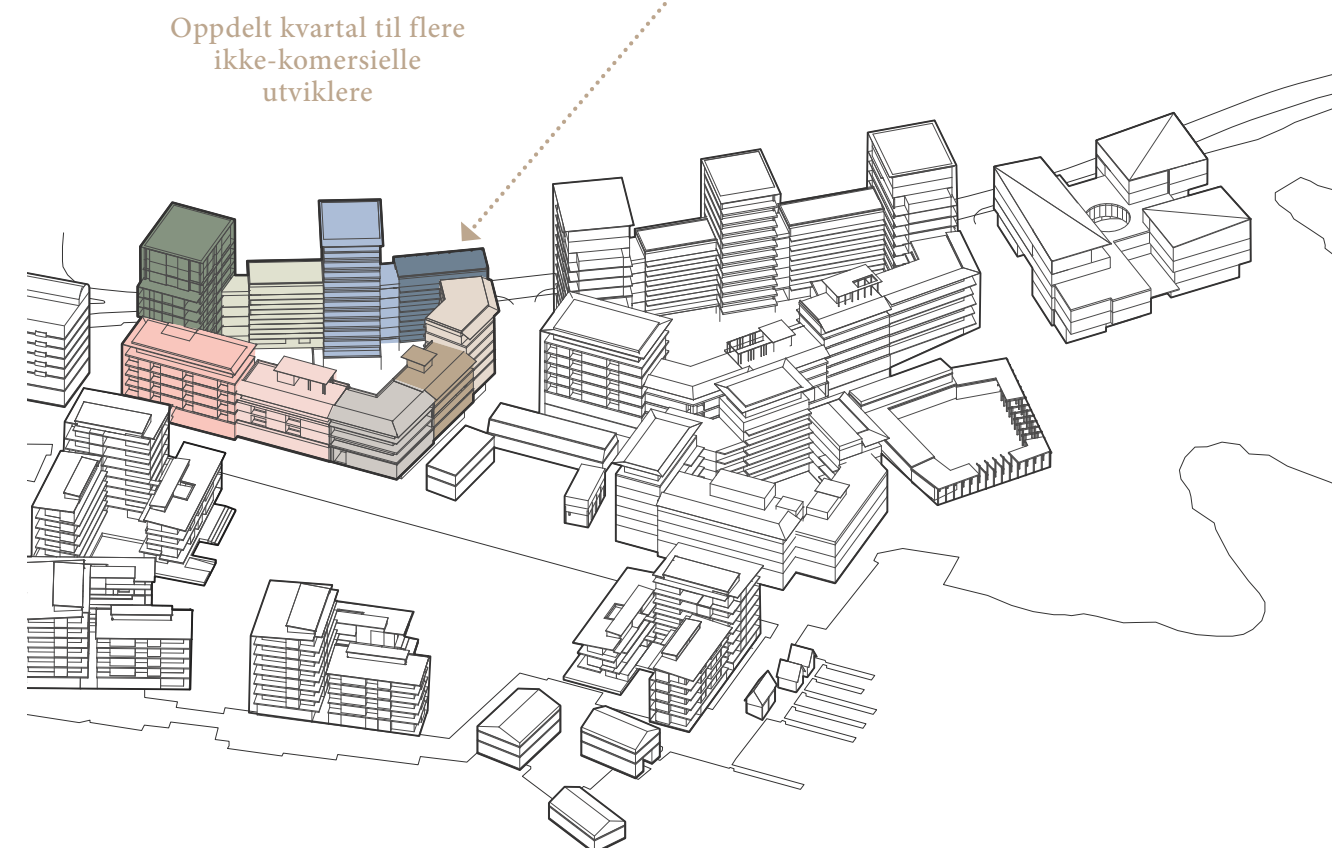
Vi har valgt den sørøstlige boligblokken som case for å illustrere et TBBL-prosjekt. Dette er en hjørneblokk med støyeksponering, noe som ofte gjør slike bygningsvolumer krevende å løse. I planforslaget ser det ut til at det er lagt opp til en svalgangsløsning for å muliggjøre gjennomgående leiligheter.

Selve hjørnet er likevel vanskelig å løse, da det typisk vil resultere i en veldig stor leilighet med mesteparten av fasaden mot støyutsatt side. Ved å disponere dette arealet til fellesfunksjoner og mindre støysensitive rom kan hjørnet i stedet bli en kvalitet i prosjektet, fremfor et problemområde.

Blokken er sju etasjer høy og har et samlet bruksareal på om lag 2 230 m² BRA.



Planen er basert på Rodeo Arkitekters illustrasjon fra innsendt planforslag.



Illustrasjonen er basert på Rodeo Arkitekters illustrasjon fra innsendt planforslag.

Barnefamilier som målgruppe

Bydel Gamle Oslo har et dokumentert behov for flere familieegnede boliger. Samtidig er Fjordbyen preget av en boligstruktur med mange store leiligheter, men få barn og unge. Å tilrettelegge for barnefamilier på Grønlikaia vil bidra til å korrigere denne ubalansen og være positivt for lokalmiljøet.

STABILITET OG LANGSIKTIG BOSETTING

- Barnefamilier har ofte et ønske om forutsigbarhet og langsiktig bosetting. Dette gir økt stabilitet i bomiljøet, færre hyppige flyttinger og et mer robust lokalsamfunn over tid.

POSITIV EFFEKT PÅ NÆROMRÅDET OG LOKALSAMFUNNET

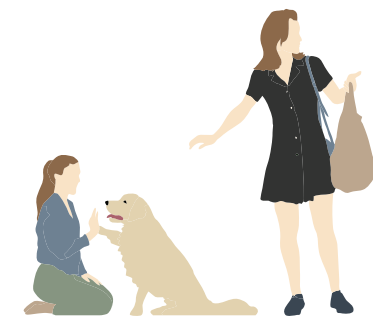
- Barnefamilier er en gruppe som i stor grad tar i bruk og engasjerer seg i lokalsamfunnet.
- Engasjementet er med på å bygge et levende og inkluderende miljø som styrker fellesskapet i bydelen

BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

- Å prioritere barnefamilier innebærer å planlegge for både dagens og framtidens brukere av området.
- Ved å sikre tilgang til innslag av rimelige boliger kan Grønlikaia utvikles som et sosialt sammensatt område, og motvirke en ensidig beboersammensetning preget av høy kjøpekraft.
- Skape en bydel med boliger som er inkluderende og tilgjengelig for alle, uavhengig av økonomisk bakgrunn.

KOLLEKTIV BOFORM

- Barnefamilier egner seg godt for kollektive boformer og delingsbaserte løsninger, der private boenheter kan være noe mindre uten at bokvaliteten reduseres.
- Fellesarealer og delte funksjoner gir rom for fleksibilitet, sosial støtte og samarbeid i hverdagen, for eksempel knyttet til barnepass, lek og felles aktiviteter.
- Slike løsninger kan redusere både byggekostnader og boutgifter, samtidig som de styrker sosiale relasjoner og ressursutnyttelse



Fellesarealer

Vi har brukt den valgte blokken for å utforske organisering og fysisk utforming av prosjektet med fokus på forholdet mellom fellesarealer og privat boareal.

For å vurdere type og omfang av fellesarealer har vi sett på relevante referanseprosjekter. Samtidig har vi forholdt oss til Oslo kommunes definisjon av trangboddhet, som beskriver minimumsareal per person.

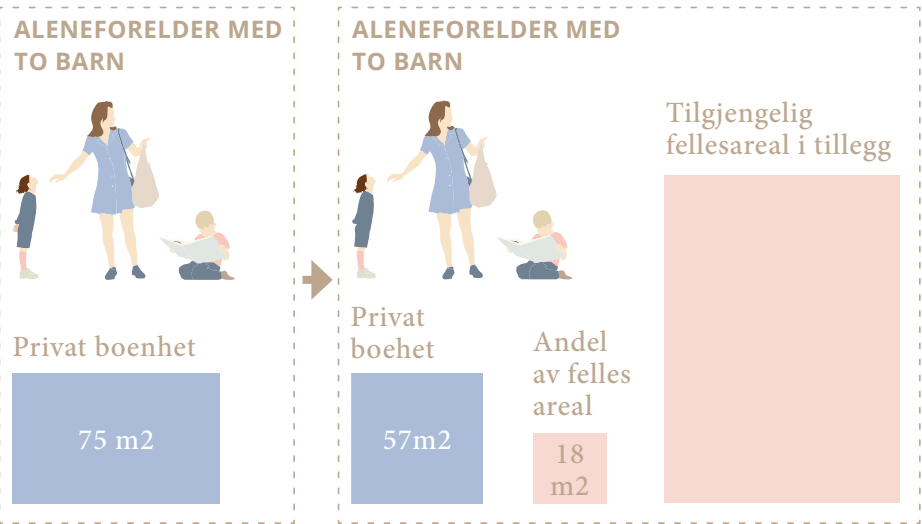
Oslo kommune definerer det som trangboddhet dersom det er færre rom enn antall personer og mindre enn 25 m² per person. I Oslo var om lag 13 prosent av husholdningene definert som trangbodde i 2024, samtidig som boligarealet per bosatt i Oslo var 71 m². I 2025 bodde om lag 31 prosent av befolkningen over 18 år alene. Samlet peker dette på en skjevfordeling av boligareal, der mange bor romslig, mens en betydelig andel samtidig bor trangt.

OSLO KOMMUNE SIN DEFINISJON AV TRANGBODDHET:

Husholdninger regnes som trangbodd dersom:

- antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og
- antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.

Målet er ikke nødvendigvis at alle skal disponere like mye areal per person, men at arealet utnyttes bedre. Mindre privat areal trenger ikke å innebære lav bokvalitet dersom boligen inngår i en helhet med gode fellesarealer, delte funksjoner og mulighet for samarbeid i hverdagen. Slike løsninger kan gi tilgang til kvaliteter som ellers ville vært vanskelig å oppnå innenfor den enkelte boenhet. Samtidig er det avgjørende at den private delen av boligen fortsatt er stor nok til å ivareta beboernes behov for privatliv, ro og et velfungerende familieliv. Høy arealeffektivitet må kombineres med høy bruksverdi, både i de private boligene og i de delte arealene.

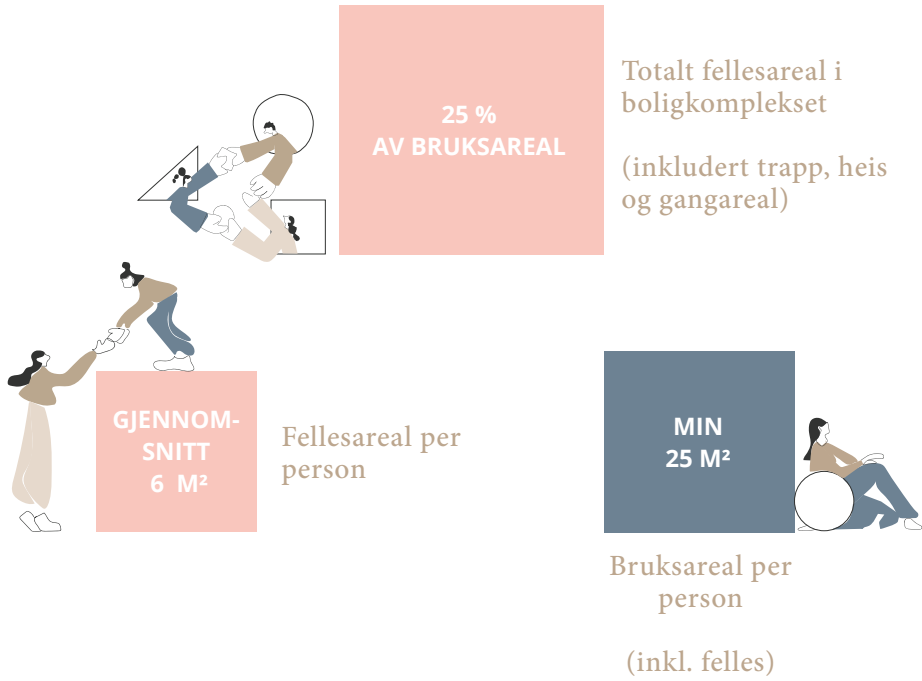


TBBL sitt prosjekt på Grønlikaia er avhengig av å være både arealeffektivt og økonomisk rasjonelt, uten at dette går på bekostning av bokvalitet. Derfor har vi lagt til grunn et minimum på 25 m² per person, uavhengig av alder. Dette inkluderer både privat boareal og den enkeltes andel av fellesarealene. Selve den private boenheten vil være litt under definisjonen for trangboddhet, men fellesarealene gir boligen funksjonelle kvaliteter utover det private arealet alene.

Fellesarealene er beregnet til om lag 25 prosent av det totale boligarealet i blokken. Dette omfatter både felles oppholdsarealer og kommunikasjonsarealer som trapp, heis og gangsoner. Samlet tilsvarer dette i gjennomsnitt om lag 6 m² fellesareal per person.

Til sammenligning opererer Vindmøllebakken i Stavanger med 12,6 m² fellesareal per boenhet. Dette er ikke direkte sammenlignbart med våre beregninger, som er gjort per person, men gir likevel en relevant referanse for størrelsesorden på fellesareal i et etablert bofellesskapsprosjekt.

Vi vurderer det som mest hensiktsmessig å beregne areal per person, og regne barn på lik linje med voksne, fordi prosjektet er rettet mot barnefamilier. Det legges derfor ikke opp til boenheter for bare én person, og vi forutsetter at hver boenhet i gjennomsnitt vil bebos av minst to personer.



Funksjonsinndeling

Vi har gjort en enkel skisse av en mulig romfordeling i blokken, primært for å undersøke forholdstall og arealbruk, men også for å illustrere hvordan en alternativ løsning kan organiseres. Blokken er sju etasjer høy og har et samlet bruksareal på om lag 2 230 m² BRA.

Planskissen øverst på høyre side viser første etasje. Hovedvekten av fellesarealer er lagt der, siden dette er den etasjen alle beboerne går gjennom og forholder seg mest til. Vi ser for oss noen store, men også mindre funksjonsoppdelte arealer, slik at man kan benytte seg av dem samtidig uten å forstyrre hverandre.

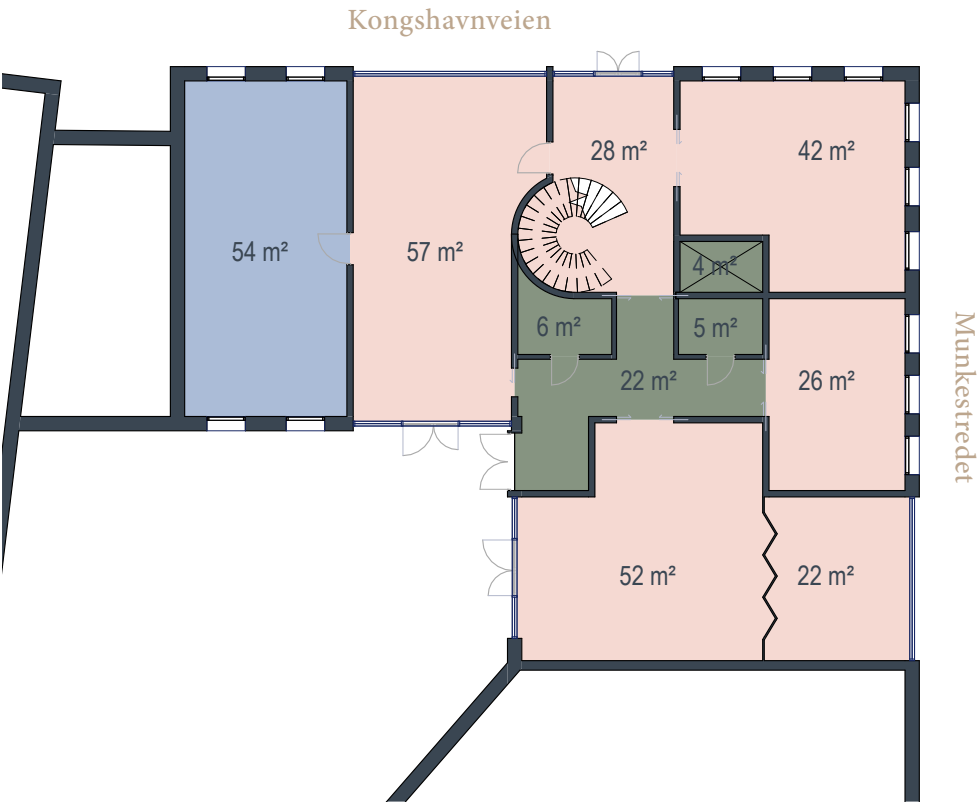
Planskissen nederst viser en typisk plan, der det er fire boenheter og fellesareal i hjørner ved trapp og heis. Neste side viser flere alternative planinndelinger.

MULIGE FELLESROM:

Sosiale rom	Fellesfunksjoner	Uteområder
- Felleskjøkken og spisesal - Lekerom - TV-rom - Hobbyrom - Verksted - Treningsrom	- Vaskerom - Arbeidsrom/lekserom - Fellesbod	- Vinterhage - Takterrasse

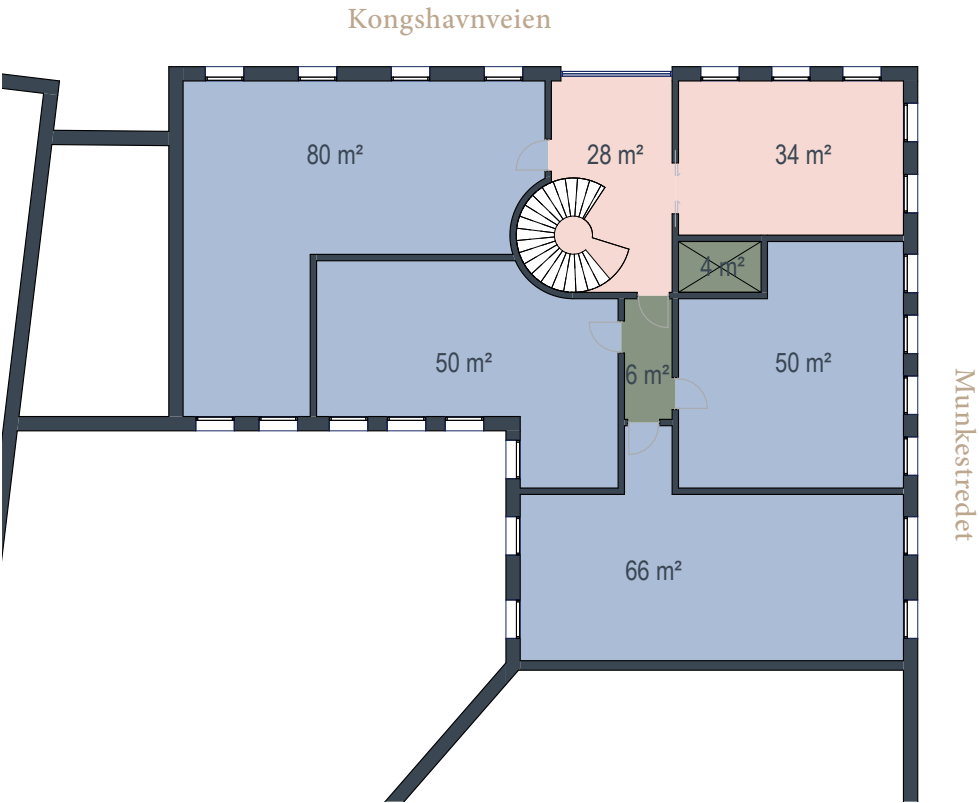
PLAN 01

- Hovedandel av fellesarealer
- 1 mellomstor boenhet
 - utgang til bakgården



ETASJEPLAN TYPE 1

- Felles arealer tilknyttet trapperom
- 4 Boenheter
 - 3 mellomstore
 - 1 stor



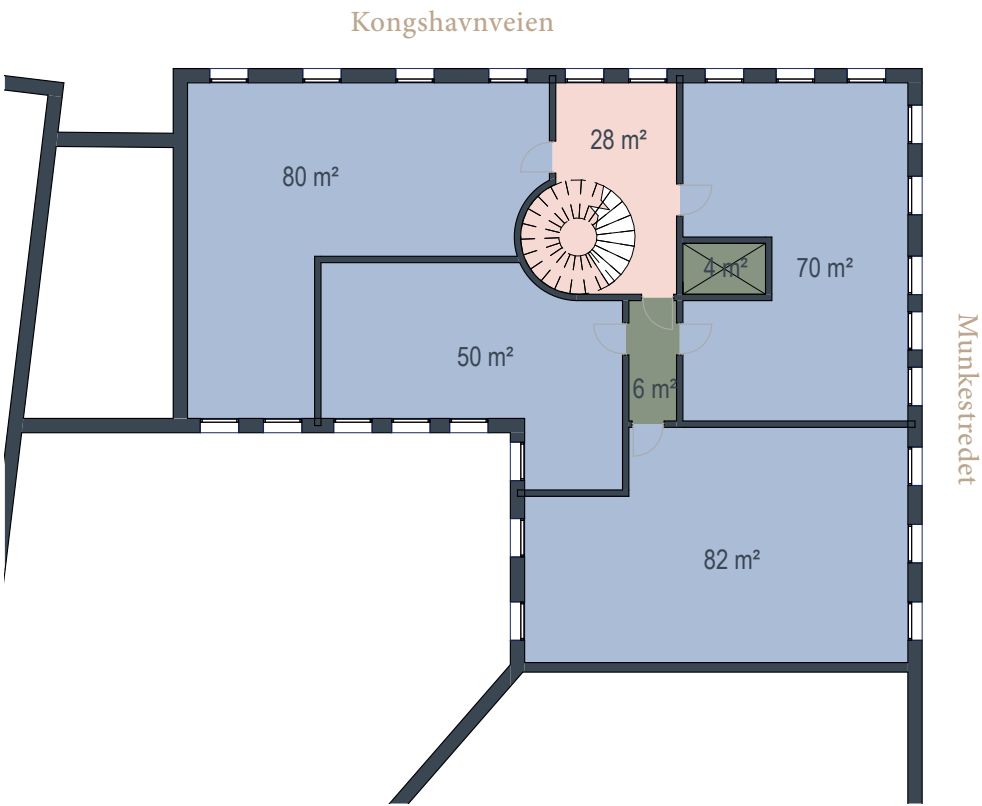
Alternative planinndelinger

Her vises flere mulige inndelinger av etasjene. Det er mulig å få til en god variasjon av størrelser. Fellesarealene er plassert i hjørner ved trapp og heis i hver etasje.

ETASJEPLAN TYPE 2

Felles arealer tilknyttet trapperom

- 4 Boenheter
- 2 mellomstore
- 2 store

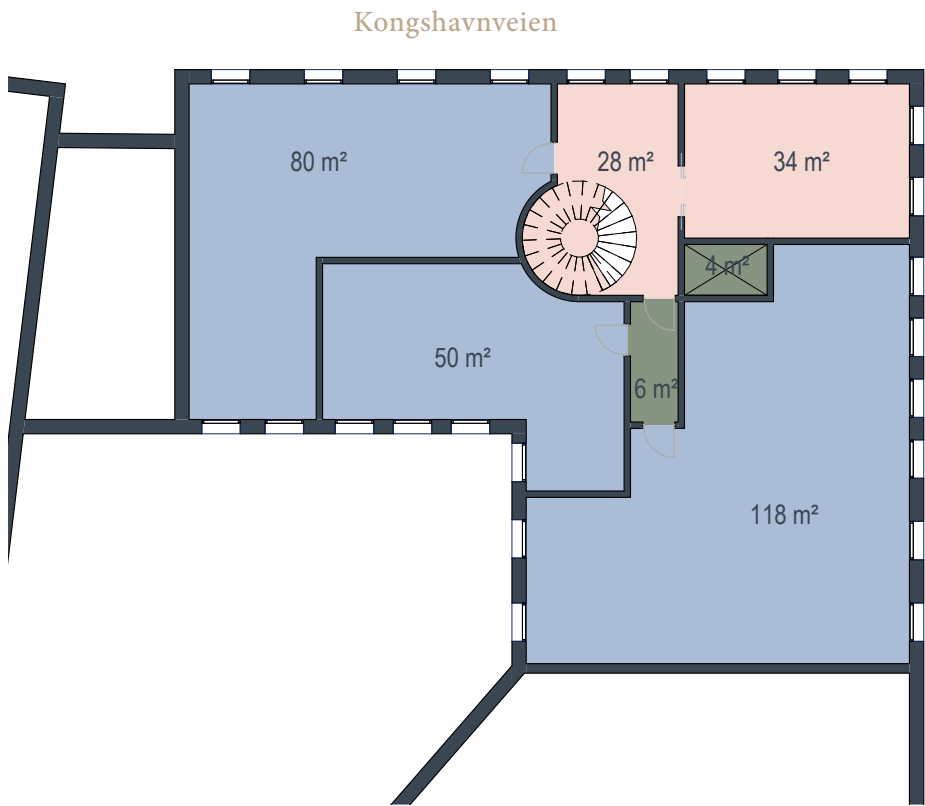


- Leilighet
- Fellesarealer
- Servicefunksjoner (felles)

ETASJEPLAN TYPE 4

Felles arealer tilknyttet trapperom

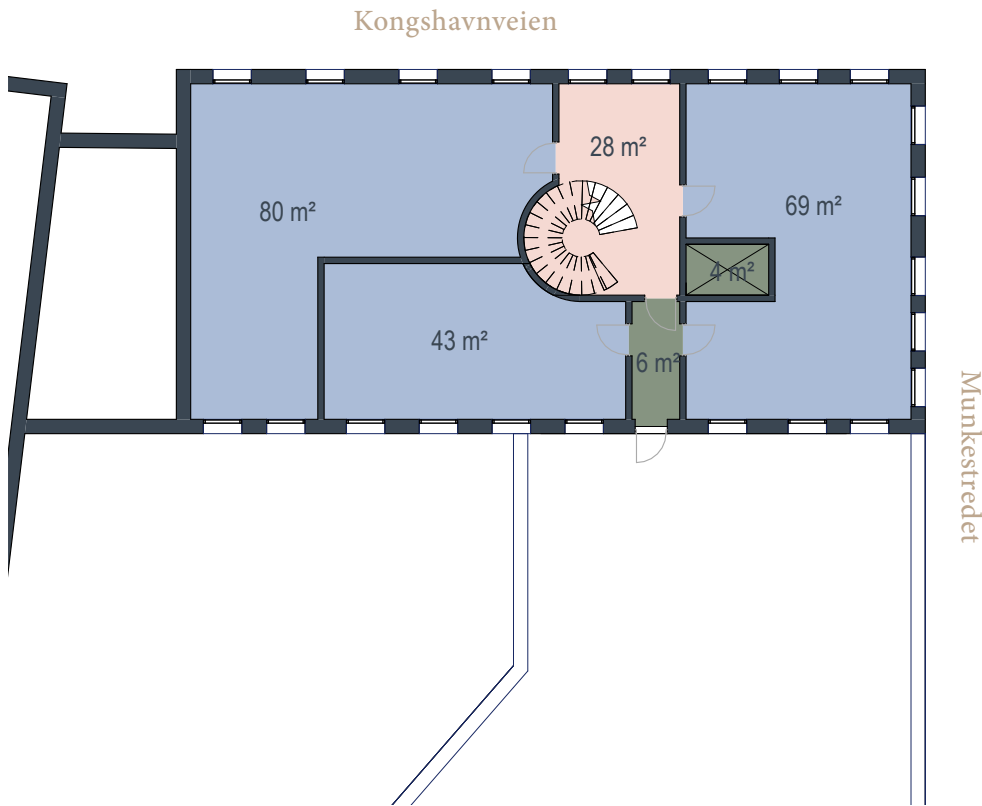
- 3 Boenheter
- 1 mellomstor
- 1 stor
- 1 ekstra stor



TOPPETASJE

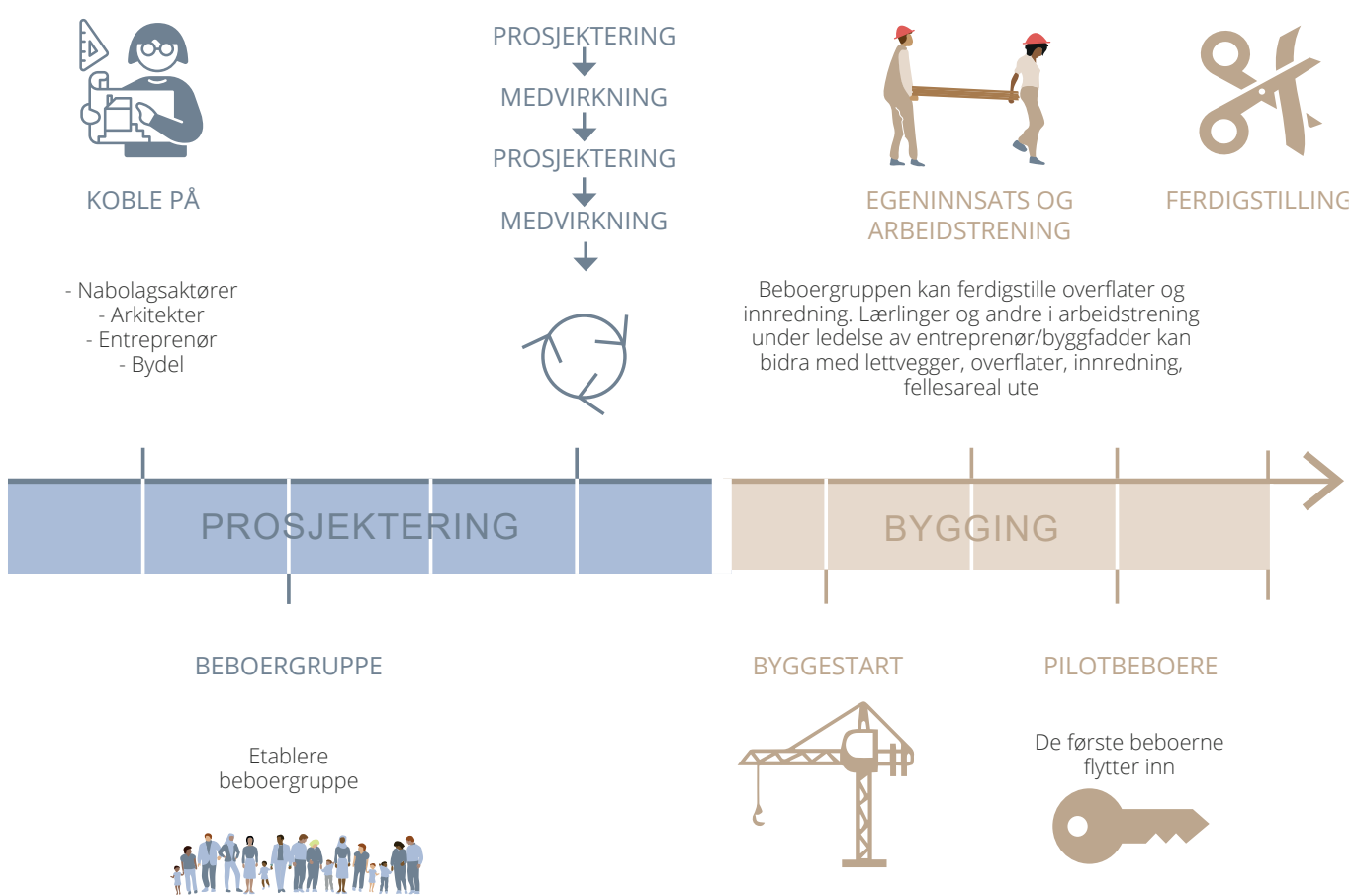
Felles arealer tilknyttet trapperom
Utgang til takterrasse

- 3 Boenheter
- 1 liten
- 1 mellomstor
- 1 stor



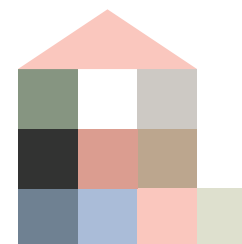
Prosjektutviklings- prosess

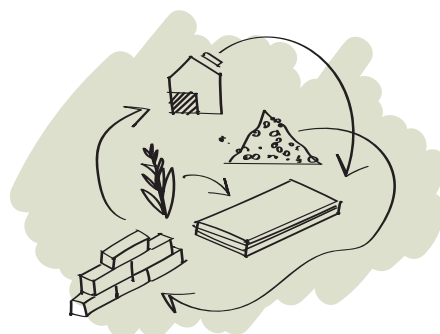
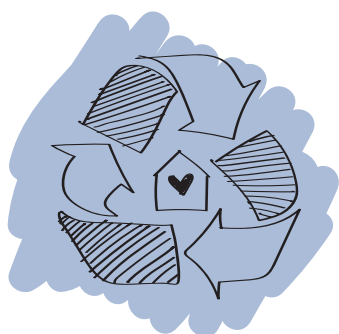
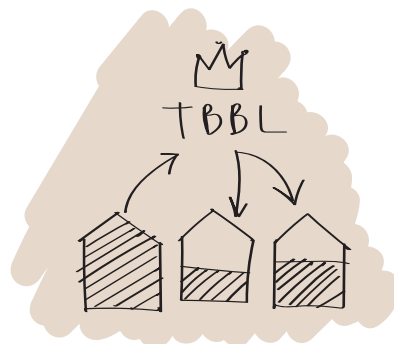
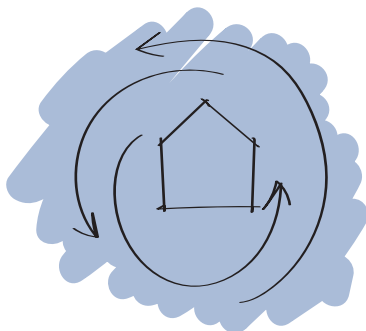
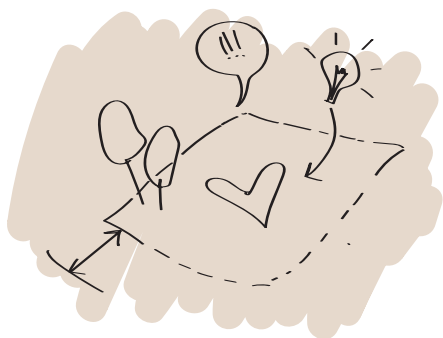
Denne plansjen illustrerer en mulig prosess for et kvartal på Grønlikaia og Tøyen Boligbyggelag sin tilnærming til dette fra intensjonsavtale/opsjon til ferdigstilling.



Kilder

- Grønlikaia 4.1 Illustrasjonsprosjekt, 30.08.24 - versjon 1.0
- Grønlikaia, planinitiativ, juni 2020 1/3 - Beskrivelse
- Grønlikaia, planinitiativ, juni 2020 2/3 - Stedsanalyse
- DEiG - Smultringøkonomi for nye nabolag - Hav Eiendom
- Plan- og bygningsetaten - Temahefte for Nye boligkvaliteter - Selvbygging
- Lovdata - Forskrift om lån fra Husbanken
- london.gov.uk/small-sites
- Small sites x small builders, unlocking land to support a more diverse housing supply- Mayor of London
- https://www.vallastaden2017.se/in-english/?utm_source=smartcitysweden.com&utm_medium=link&utm_campaign=promotion
- Nye boligkvaliteter - Plan- og bygningsetaten, august 2021
 - Temahefte om selvbygging
 - Temahefte om sosiale boformer
- <https://www.internationale-bauausstellungen.de/en/>
- <https://www.iba-hamburg.de>
- Posad Maxwan - Making space for Collective Living, an urban design guide
- <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/boligpriser-boforhold-og-byggevirkksomhet/trangboddhet/>
- SSB 07459, SSB 06081, SSB 12943
- Vindmøllebakken - Bærekraftig bofellesskap, kompetansetilskudd, sluttrapport





STØTTET AV:



F R
A G
M E
N T



FINANSIERT AV:



Oslo

A_L_A3 D A R K



ISBN 978-82-692358-6-9