Prosjektrapport

Byøkologiske boliger i Hauskvartalet

Kulturhuset Hausmania
Brukere av Hauskvartalet
Eriksen Skajaa Arkitekter AS

2015

Innholdsfortegnelse

1.0	Innledning	3
2.0	Kontaktpersoner og arbeidsgruppe	5
3.0	Bakgrunn - Et unikt kvartal i byen	3
4.0	Visjoner i prosjektet	12
5.0	Forankring i bydelen og nabolaget	17
6.0	Forankring i statlige og kommunale planer	19
7.0	Presentasjon av prosjektet	22
8.0	Medvirkning	31
9.0	Byggekostnader og driftsbudsjett	33
10.0	Utleieinntekter	34
11.0	Finansiering	37
12.0	Fremdrift	39
13.0	Faktaark om bygningene / Nøkkeltall	40
14.0	Vedlegg	41

Vedlegg 1.0	Reguleringsplanen	42
Vedlegg 2.0	Støtteerklæringer	45
Vedlegg 3.0	Presseklipp Hauskvartalet	50
Vedlegg 4.0	Bilder og referat fra medvirkningprosess.	53
Vedlegg 5.0	Stiftelsesdokumenter / Vedtekter	66
Vedlegg 6.0	Uttalelse fra Husbanken	70
Vedlegg 7.0	Uttalelse fra Cultura Bank	72
Vedlegg 8.0	Rapport “Virker medvirkning virkelig?”	73
Vedlegg 9.0	Bilder fra utstilling/ arrangement.	78

1.0 Innledning

Denne rapporten presenterer resultatet av 1,5 års arbeid med et forprosjekt for Byøkologiske boliger i Hauskvartalet støttet av Husbanken. Prosjektet er gjennomført under ledelse av Eriksen Skajaa Arkitekter sammen med brukere og beboere i Hauskvartalet og Hausmania SA. Hausmania SA og Anthon B Nilsen Eiendom AS har på grunnlag av prosjektet sammen forsøkt å kjøpe eiendommene og realisere prosjektet. Salgsprosessen der Oslo Kommune ved Eiendom- og byfornyelsesetaten står som selger er ikke avsluttet.

Prosjektet er 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. Forprosjektet for boligdelen i Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42 har i tillegg til støtte fra Husbanken fått støtte fra Tre og By, som er et samarbeid mellom Norske Arkitekters Landsforbund og Innovasjon Norge, for å utvikle flere boligprosjekter i tre i byen. Forprosjektet ble igangsatt høsten 2013.

Hauskvartalet er en visjon om å utvikle et levende og helhetlig byøkologisk kulturkvartal midt i Oslo sentrum. Visjonen er forankret i formålet og intensjonen i reguleringsplanen. Helt siden arbeidet som kulminerte i reguleringsplanen i 2008 har målsetningen vært å styrke boligtilbudet og kulturmangfoldet i Hauskvartalet.

Sirkustomta, Hausmannsgate 28-32 skal utvikles til et Kulturaktivitetshus/flerbrukshus/læringshus for kulturarbeidere for å bidra til å nå målet om et helhetlig byøkologisk kulturkvartal i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Visjonen for utnyttelse av Sirkustomta er: Kulturaktivitetshus/flerbrukshus/læringshus med teaterscene, lydstudio, sminke, skuespill, øvingsrom, uavhengig arena for film, dokumentarfilm, dokumentarteater og debatt, flerbrukshall/idrett, kulturkafe, auditorier, foto og arealer for kulturnæringsaktører m.m. Mulig bruker er: Westerdals Oslo ACT/Elvebakken VGS/Vega scene, Kreativt Naboskap (UKS, 0047, Fotogalleriet og forbundet Frie fotografer). Realisering vil kreve at vi kan inngå avtale med leietakere som innfrir våre krav til avkastning og risiko og som innfrir formålet i reguleringsbestemmelsene.

Visjonen for boligdelen av Hauskvartalet er tredelt. Det er den boligsosiale, den byøkologiske og den kulturelle visjonen. Boligprosjektet som beskrives her for Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 er et resultat av en medvirkningsprosess hvor brukerne sammen med konsulenter har drøftet hvordan man kan utvikle rimelig boliger med høye miljøambisjoner for kunstnere hvor boformen og fellesløsningene utgjør en betydelig del av miljøtiltakene. Den kulturelle visjonen er å skape et levende og helhetlig kulturkvartal der kunstnere og kulturarbeidere kan bo i nærheten av der de produserer og presenterer sine arbeider.

Prosjektet bygger videre på visjonene som ble lagt i reguleringsplanen og forholder seg til reguleringsbestemmelsene. Hausmannsgate 42 tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende og det legges til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig. Videre legges det til rette for bevaring og utvikling av Hauskvartalet som et levende lokalsamfunn og byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21prinsipper med stor grad av brukermedvirkning. Det skal også lages et miljøprogram i samarbeid med Hauskvartalet og eierne.

Bygningen i Brenneriveien 1 og bakgården vil arbeide for å oppnå tilsvarende nivå som "BREEAM Very Good" gjennom et egenutviklet miljøprogram som skal dokumentere prosjektets miljøambisjoner på en seriøs og kostnadseffektiv måte.

Hausmannsgate 40 anses ferdig utviklet.
Beboere fra Hausmannsgate 40 har deltatt i første fase av forprosjektet og deres beboerorganisasjon Vestbredden Vel Vel har vært invitert til å være en part i prosjektet. Visjonen for Hausmannsgate 40 i dette prosjektet er å tilrettelegge for at beboerne i Hausmannsgate 40 / Vestbredden Vel Vel gjennom en direkte prosess mellom selger Oslo Kommune og Vestbredden Vel Vel finner en omforent løsning som ivaretar partenes interesser.

Forposjektet som har vært støttet av Husbanken har hatt to konkrete resultatet. Først en offentlig utstilling på Galleri Rom i Oslo der det i tillegg ble holdt flere offentlige arrangementer og så et kjøpsbud på eiendommen. Budet, gitt av Hausmania SA og Anthon B Nilsen Eiendom AS forutsetter at det etableres en boligstiftelse som kan realisere de byøkologiske boligene. Prosjektets videre liv vil være avhengig av hvordan kjøpsprosessen ender.

Prosjektet har etter ferdigstillelse blitt presentert nasjonalt og internasjonalt på forelesninger og konferanser.

2.0

Kontaktpersoner og arbeidsgruppe.

Hausmannsgt 42 og Brenneriveien 1

Prosjekteringsgruppe
Arild Eriksen v/ Eriksen Skajaa Arkitekter - Arkitekt
Petter D. Jenssen, NMBU - VVS
Guro Arianson, Sweco - Brannrådgiver
Espen Løken, Asplan Viak AS - BREEAM AP
Arne Førland Larsen, Asplan Viak AS - Ventilasjon
Thomas Orskaug, Tre og By, Bygningsteknisk rådgivning

Prosjekteringsgruppe Arkitekt
Oda Ellensdatter Solberg, Arild Eriksen, Maria Nesvaag, Joakim Skajaa, Eva De Moor, Mattias Fredrik Josefsson, Vendula Urbanova, Julie Rønnow og Shirin Celine Yazdani.

Medvirkningsgruppe Hauskvartalet
Sara Herland, Ole Pedersen, Knut Halvor Hansen, Espen Sørli, Carl Morten Amundsen, Silje Tuhus, Ivan Oliviersen, Odd-Erik Simonsen, Rateb Halabi, Marianne Guneriussen, Nicolai Gullowsen, Hanna Bull og Morten Bruun med flere.

Kontaktpersoner:

Eriksen Skajaa Arkitekter
post@eriksenskajaa.no
telefon: 93694211

Ole Pedersen, Hausmania SA
Telefon: 940 39 499
Epost: administrasjon@hausmania.org

Husbanken

3.0 Bakgrunn — Et unikt kvartal i byen

I 2005 ble det på initiativ fra beboere, kunstnere, musikere og kulturarbeidere invitert til en plansmie om Hauskvartalet. Denne plansmien resulterte i en reguleringsplan som ble vedtatt av et enstemmig bystyre 18. juni 2008. Planen er unik og har et usedvanlig høyt ambisjonsnivå. Området reguleres til spesialområde- byøkologisk kulturkvartal. Reguleringsplanens formålspragraf sier:

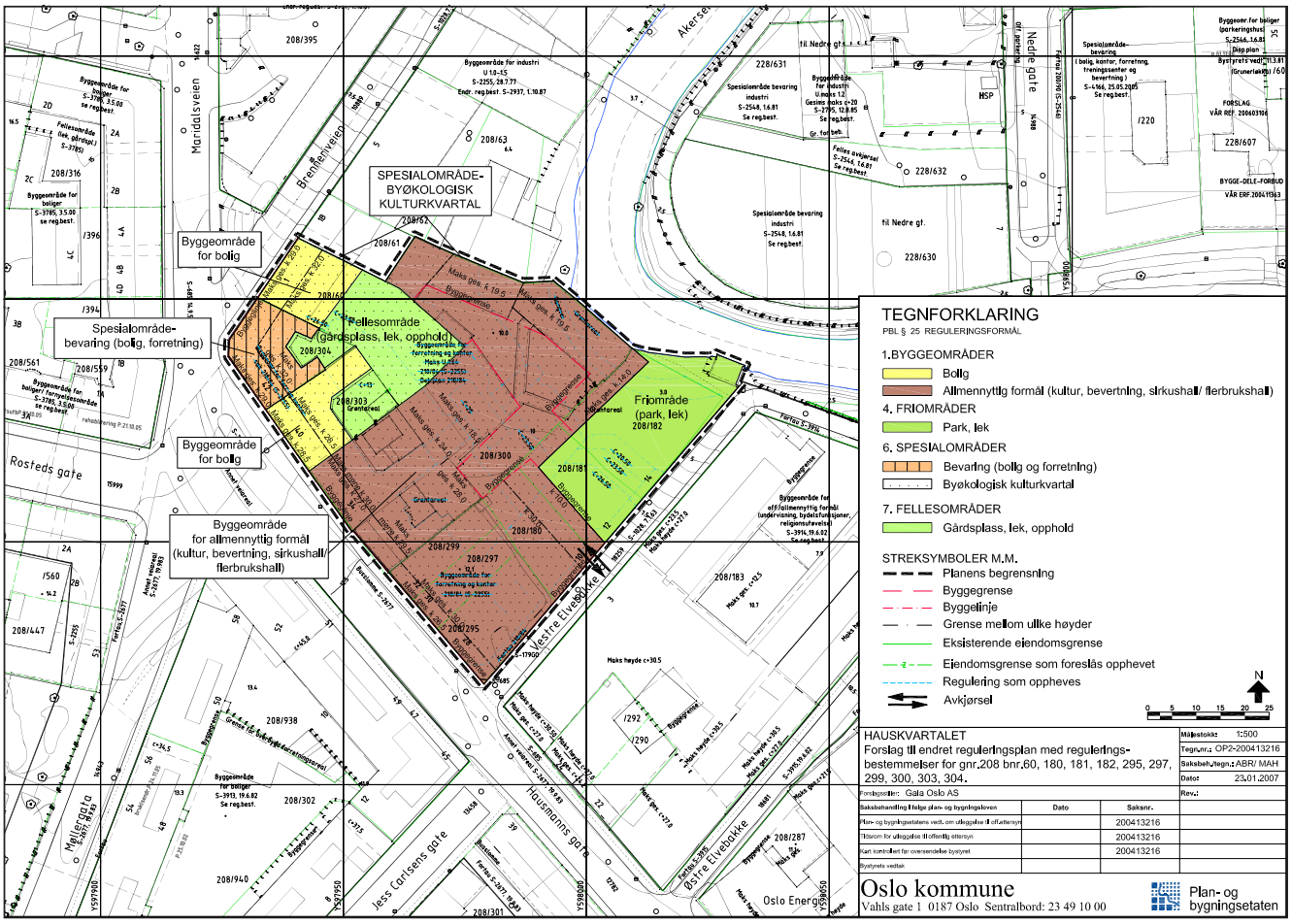
"Det avgrensede planområdet skal behandles som en helhet hvor målet er å legge til rette for bevaring og utvikling av Hauskvartalet som et levende lokalsamfunn og kulturhus med følgende hovedmål:

- Å legge til rette for utviklingen av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA 21 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."

Som det kommer fram av formålsparagrafen har reguleringsplanen et usedvanlig høyt ambisjonsnivå for byøkologi basert på brukermedvirkning, kombinert med fokus på sosiale boliger. Prosjektet som presenteres her er i sin helhet et direkte tilsvar til reguleringsplanen og en videreføring av medvirkningsprossessen i planarbeidet.

Bilde av Hauskvartalets fasade

Illustrasjon reguleringsplan - Gaia Arkitekter AS



Reguleringsplan

For å behandle planområdet som en helhet, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning, er det helt nødvendig å bygge videre på det grunnlaget som er lagt i kulturkvartalet med Kulturhuset Hausmania og Vestbredden Vel Vel i Hausmannsgate
40.

I prosjektet er boligdelen en videreføring av det verdigrunnlaget og den boformen som allerede er etablert i Hausmannsgate 40. Dette er konkretisert gjennom enkel standard, lave kostnader, utstrakt dugnadsinnsats og brukerstyring, og et sterkt fokus på fellesskapsløsninger. Det er videre lagt inn at gateplan i Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 skal brukes til nyetablering av kunstrelatert virksomhet. Prosjektet skal også utvikle et miljøprogram i henhold til reguleringsplanen.

Historikk
04 september 1999 gikk de første okkupantene inn i Hausmannsgate 40 under navnet Boligaksjonen 2000. De organiserte seg i Bo- og arbeidssamvirket Vestbredden Vel Vel allerede samme kveld. Dette var en godt planlagt boligpolitisk aksjon som var forankret i et grundig politisk forarbeid gjort av Boligaksjonen 98. Deres krav om at boligløse skulle kunne ta i bruk ubenyttet fikk bred mediadekning, og støtte på tvers av partigrenser både på Stortinget og i Oslo bystyre.

Okkupasjonen gjorde at flere fikk øynene opp for at et helt kvartal sto tomt og forfalt. Samme vinter organisert en gruppe kunstnere seg i samvirket Hausmann BA, med ønske å leie de tomme, forfalne lokalene i Hausmannsgate 34 og Brenneriveien 1 for å bruke dem til kulturhus. Statsbygg var fornøyde med å få litt inntekt på lokalene og det ble inngått kontrakt. Oslo fikk med dette et nytt kulturhus som gjennom tusentalls av dugnadstimer skulle finne sin form. De første kunstnerne tok bygget i bruk høsten/ vinteren 2000.

I 2003 ønsket Statsbygg å kvitte seg med eiendommene. Etter en intens kunstnerisk og politisk mobilisering kjøpte Oslo Kommune Hauskvartalet i april 2004. Det var et krav fra Statsbygg at eiendommen skulle selges og kjøpes samlet. Med kommunens kjøp av Hauskvartalet lå det tilrette for at kulturhuset kunne bli til et kulturkvartal.

Kulturarbeiderne og kunstnere ved Kulturhuset Hausmania tok derfor kontakt med Gaiaarkitektene AS for å få hjelp til å planlegge framtiden til kulturkvartalet. Frederica Miller fra Gaiaarkitentene AS fikk i oppdrag fra Oslo Kommune ved daværende KBY (Kulturbygg) å være prosjektleder for reguleringsarbeidet for kulturkvartalet.

Reguleringsarbeidet
Forarbeidet til reguleringsplanen ble lagt i en charrette 11. -15. april 2005. Se vedlegg 13 og 14. En Charette er et verksted, og verktøy for medvirkning i planarbeid. Daværende byråd for byutvikling, Grethe Horntvedt, åpnet charretten. Videre deltok plan- og bygningsdirektør Ellen de Vibe, representanter for kommunale etater, ulike fagmiljøer,

bygningsbransjen, sammen med kulturarbeidere ved Kulturhuset Hausmania og beboere i Hausmannsgate 40.

Reguleringsplanen ble vedtatt av et enstemmig bystyre 18 januar 2008.

Det var løpende kontraktsforhandlinger mellom beboerne i Hausmannsgate 42 og 42, og Eby gjennom 2008 og 2009. Det var i all hovedsak enighet om kontraktenes innhold. Det springende punkt var at Eby ville gi kontrakt til enkeltpersoner, mens beboerne ønsket kollektive kontrakter.

Fra 2012 til 2014 er det avholdt en serie medvirkningsverksteder. Helheten i dette prosjektet er et resultat av disse verkstedene.

Kjøpsbudet
Budet på eiendommen som ble gitt våren 2015 kom til gjennom et samarbeid mellom to svært ulike aktører som Anthon B Nilsen Eiendom AS (ABNE) og Kulturhuset Hausmania ved kunstnersamvirket Hausmania SA (HSA). Partene har blitt kjent med hverandre gjennom foreningen Kulturmarked Brenneriveien. Det er inngått en avtale mellom Anthon B. Nilsen Eiendom AS og Hausmania SA. Realisering vil kreve en god organisering av utbyggingen og senere drift samt fremmedkapitalfinansiering gjennom Husbanken, Cultura Bank eller annen finansinstitusjon.

ABNE har vært sentral i utviklingen av Vulkanområdet og har interesse i at området rundt kulturaksen Akerselva blir styrket og synliggjort. De tok på bakgrunn av dette initiativ til å etablere foreningen Kulturmarked Brenneriveien, som de inviterte gårdeiere og kulturaktører i Brenneriveien, deriblant Kulturhuset Hausmania, til å delta. Foreningen arbeider med å foredle uten å forfine området, samt bidra til at området kan utvikles som et mangfoldig område for kultur og kreativt virke.

Gjennom arbeidet i foreningen har ABNE og HSA funnet felles interesser i utviklingen av Hauskvartalet. Hausmania har jobbet langsiktig med en regulering av området til byøkologisk kulturkvartal. I ABNE fant de en partner som kunne bidra til å realisere dette.
Det har på denne måten vært samtaler gjennom flere år med Anthon B Nilsen Eiendom AS og Hausmania SA. Disse samtaler har resultert i at partene har funnet grunnlag for å etablere et samarbeid med mål om å utvikle Brenneriveien 1, Hausmannsgate 42 samt Hausmannsgate 28-32 til partenes beste.

I tillegg er det en målsetning og forutsetning å tilrettelegge for at Haunsmannsgate 40 gjennom dialog med selger finner en rolle i prosjektet.

Tidslinje

- 04 september 1999 - Boligaktivister gikk inn i Hausmannsgate 40 under navnet Boligaksjonen 2000.

- Vinteren 2000 – Hausmann BA tok i bruk lokalene til Kulturhuset Hausmania.

- 2 april 2004 – Oslo kommune kjøper Hauskvartalet fra Statsbygg.

- 11 – 15 april 2005 – Det avholdes en charrette om regulering av Hauskvartalet.

- 5 oktober 2005 ble Hausmannsgate 42 inntatt av boligaktivister. De ble forsøkt kastet ut etter en uke, men flyttet inn igjen allerede dagen etter. Etter dette etablerte de et bokollektiv i bygården. Beboelsen i Hausmannsgate 42 gikk etterhvert inn i det pågående samarbeidet mellom Kulturhuset Hausmania, Vestbredden Vel Vel og Oslo Kommune ved Eiendom og byfornyelsesetaten (Eby)

- 18 januar 2008 – Reguleringsplanen vedtas av et enstemmig bystyre.

- 2008 - 2010 Løpende kontraktsforhandlinger mellom Eby og beboerne i Hausmannsgate 40 og 42.

- 13 mars 2009 – Byråd for byutvikling gir Eby instruks om å selge

deler av Hauskvartalet.

- 11 Februar 2010 ble beboerne i Hausmannsgate 42 kastet ut i en omfattende politiaksjon. Bygget ble så stengt av og murt igjen. I forbindelse med utkastelsen kom det også fram at Eby hadde stående salgsinstruks på boligdelen av Hauskvartalet.

- September 2011 ble Hauskvartalet omtalt i magasinet Pollen om okkupasjon og byutvikling, utgitt av arkitektkontoret Eriksen Skajaa i forbindelse med Oslo arkitekturfestival, noe som setter kvartalets videreutvikling på dagsordenen.

- 10 Februar 2012 ble det avholdt et heldagsseminar om utviklingen av Hauskvartalet med innledninger av blant annet Byråd for byutvikling Bård Folke Fredriksen.

- 10 mai 2012 ble foreningen Kulturmarked Brenneriveien stiftet på initativ med Anton B Nilsen og med Ole Pedersen fra Kulturhuset Hausmania som et av flere styremedlemmer fra kulturaktører i Brenneriveien.

- I desember 2012 ble det avholdt medvirkningsverksted med Kulturhuset Hausmania, beboere i Hausmannsgate 40 og Eriksen Skajaa Arkitekter AS. Formålet var å legge rammer for et forprosjekt for en helhetlig utvikling av boligdelen i Hauskvartalet.

- I Oktober 2013 ble Eriksen Skajaa Arkitektkontoret AS, i samarbeid med Kulturhuset Hausmania og med støtte fra Oslo Kommune ved Eby, tildelt kompetansetilskudd fra Husbanken til byøkologiske boliger i Hauskvartalet.

- 2 april 2014 – Løpetiden på etteroppgjørsklausulen mellom Eby og Statsbygg går ut.

- Vår 2014 – Medvirkningsverksteder forprosjekt byøkologiske boliger i Hauskvartalet.

- Høst 2014 - Arbeid med forprosjektet med Kulturhuset Hausmania og Eriksen Skajaa Arkitekter AS.

- 27 november 2014 – Hausmannsgate 28 – 32, 40, 42 og Brenneriveien 1 blir lagt ut for salg.

- 22 januar 2015 – Forprosjektet Byøkologiske boliger i Hauskvartalet presenteres på Galleri ROM.

- Våren 2015 - Hauskvartalet SA og ABNE legger inn bud på eiendommen med tanke på å realisere prosjektet. Salgsprosessen er ikke avgjort men EBY har innstilt på å selge til en annen kjøper.

4.0 Visjoner i prosjektet

Visjonen for dette prosjektet er å realisere formål og intensjon i reguleringsplanen - Spesialområde byøkologisk kulturkvartal. Prosjektet presenterer en helhetlig utvikling av et byøkologisk kulturkvartal fra sirkustomta til Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1. Prosjektet er videre basert på LA 21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning. Det er også basert på enkel standard, for å gi gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig. Til sammen har prosjektet meget gode forutsetninger for å kunne realisere visjonen om et levende byøkologisk kulturkvartal og lokalsamfunn, slik det er nedfelt i reguleringsplanen.

Oslo kommune ønsker å ta byøkologi på alvor og har et byøkologisk program for 2011 – 2026. Her er to av hovedmålsetningene at "Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom" og " Oslo skal samarbeide med innbyggerne, næringslivet og staten for et bedre oslomiljø". Dette prosjektet svarer direkte til begge disse hovedmålsetningene.

Visjonen for prosjektet som helhet er altså tydelig forankret i reguleringsplanen og Oslo kommunes byøkologiske program. Visjonen for boligdelen på den ene siden er tredelt: Det er den boligsosiale, den byøkologiske boligen, og kunstner og kulturboligen. For det nye kulturbygget på sirkustomta handler visjonen om å etablere et bærekraftig kulturbygg, som styrker kulturklusteret langs Akerselva som en arena hvor etablert kulturnæring møter lavterskeltilbud. Noe som igjen gir gode rammevilkår for nyetablering av kunstrelatert virksomhet.

Den Boligsosiale visjonen

Historien om Hauskvartalet startet med okkupasjonen av Hausmannsgate 40. Det boligsosiale og boligpolitiske er derfor helt sentralt i visjonen for Hauskvartalet.

I et deregulert boligmarked er det mange som ramler utenfor og ikke har råd til egen bolig, hverken å kjøpe eller å leie. For mange fører dette til en ustabil og usikker bosituasjon. Mange unge, men også godt voksne, lever som såkalte sofanomader i kortere og lengre perioder. Altså at de i mangel av egen bolig bor på tilfeldige sofaer hos venner og bekjente. Det er boligaktivisme, med utgangspunkt i en slik tilværelse, som ligger til grunn for den boligsosiale visjonen i dette prosjektet.

Boligene i Hauskvartalet skal holde en enkel standard og prisene skal holdes lave. Dette skal gi kunstnere, kulturarbeidere, studenter innenfor kunst og kulturfag, boligløse og økonomisk vanskeligstilte en mulighet til å få stabile og trygge boforhold.

Det er imidlertid en målsetning å gjøre tilbudet tilgjengelig til flere. Derfor er leietiden tidsbegrenset til inntil 5 perioder av 3 år som maksimal leietid. Dispensasjon fra denne regelen kan søkes, og vil særlig være aktuell for barnefamilier som trenger stabile boforhold gjennom barnas oppvekst.

Oslo Kommune tilbys tilvisningsavtale på 1/3 av boligene. Kommunal tilvisning skjer da i henhold til egen avtale og i samråd mellom Oslo kommune og stiftelsen som foreslås opprettet.

De øvrige boligene tenkes fordelt hovedsaklig men ikke utelukkende til følgende målgrupper:

- Kunstnere og kulturarbeidere.
- Studenter ved kunstneriske og kulturelle fagretninger.
- Personer med tilknytning til Hauskvartalet.
- Aktive ressurspersoner.
- Boligløse og økonomisk vanskeligstilte.

Som argument mot rimelige boliger i Oslo sentrum blir det ofte sagt at det ikke er en menneskerett å bo sentralt. Det stemmer selvsagt. Men samtidig så bør det ikke være slik at økonomi skal være den eneste faktoren som definerer hvem som skal kunne bo i Oslo sentrum. Særlig ikke hvis man skal ta ønsket om Oslo som en mangfoldig og inkluderende by på alvor.

Den byøkologiske boligen
Byøkologi handler om bærekraft i byene. Den byøkologiske boligen handler både om hvordan vi bygger og hvordan vi bor. Hvordan vi bruker ressursene og hvilket forbruksmønster vi har. Det handler samlet sett både om hvordan vi som samfunn planlegger og utvikler byene, og om hvordan vi som enkeltindivider kan leve i de. I Hauskvartalet er det lagt til grunn at den byøkologiske utviklingen skal baseres på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning.

Sentralt i den byøkologiske tankegangen for boligene i Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 er at kollektivet som boform gjør at man reduserer boarealet per person kraftig. I stedet for at man bygger små leiligheter som alle skal ha hvert sitt kjøkken og bad, planlegger man at flere boenheter deler infrastruktur og har større fellesarealer som øker bokvaliteten. Dette er en stor kilde til energisparing som ikke kommer med i et regnskap basert på antall kWh/m2. Men dersom man regner på personer per Kwh/m2, så vil man få en kvantifiserbar miljøgevinst.

I tillegg har fellesskapsløsningene en sosial dimensjon. Det at man deler på fellesarealer som kjøkken, bad, hage og oppholdsrom gjør at man tilrettelegger for gode sosiale forhold til de man bor sammen med. Godt planlagte fellesmåltider vil også bidra til at man i tillegg til energibesparelse også reduserer mengde matavfall per husholdning. Også det at boligene er rimelige, har en byøkologisk funksjon utover at det bidrar til å opprettholde et sentrumsnært mangfold. Rimelige boliger gjør det mulig å etablere og opprettholde en livsstil med et annet og lavere forbruksmønster enn det normale.Aktiv bruk av grønne utearealer i bakgård og på tak, er også et viktigbyøkologisk aspekt. Man vil gjennom dette kunne gi et bidrag til fellesmåltider med egendyrkede grønnsaker, samtidig som grøntarealer og bikuber gir habitat som er nødvendige for å opprettholde et større økosystem.

Kunstner- og kulturboligen
Den kulturelle visjonen er å skape et levende og helhetlig kulturkvartal der kunstnere og kulturarbeidere kan bo i nærheten av der de produserer og presenterer sine arbeider.
Kulturhuset Hausmania har i dag flere hundre kunstnere, musikere og andre kulturarbeidere tilknyttet sine lokaler. De er tilknyttet gjennom produksjonslokaler som atelier, øvingslokaler og skrivestuer, og gjennom visnings- og framføringslokaler som Flerbrukssalen, Podium og Grusomhetens Teater.

Kunstnere, musikere og kulturarbeidere har generelt lavere inntekter enn andre yrkesgrupper. Rapporten “Kunstens autonomi og kunstens økonomi” fra januar 2015 viser at norske kunstnere tjener mindre på kunsten sin enn tidligere og faller etter i lønnsutviklingen.
Det er derfor et behov for rimelige boliger til de som har sitt inntektsgrunnlag i kunst og kulturfeltet. Med boliger for kunstnere og kulturarbeidere sentralt i Hauskvartalet, med sin nærhet til et mangfold av kunst og kultur arbeids- og studieplasser, vil boligene være et attraktivt tilbud til kunststudenter, kunstnere, kulturarbeidere og andre som har sitt virke langs Kulturaksen Akerselva.
Mangfold innen kultur representert ved mennesker og uttrykk styrker den kreative akse langs Akerselva. Miljøet på Hausmania bidrar vesentlig til et inkluderende mangfold og er viktig for områdets unike karakter. Boligdelen vil styrke dette aspektet og sikre Hauskvartalet som et helhetlig kulturkvartal.

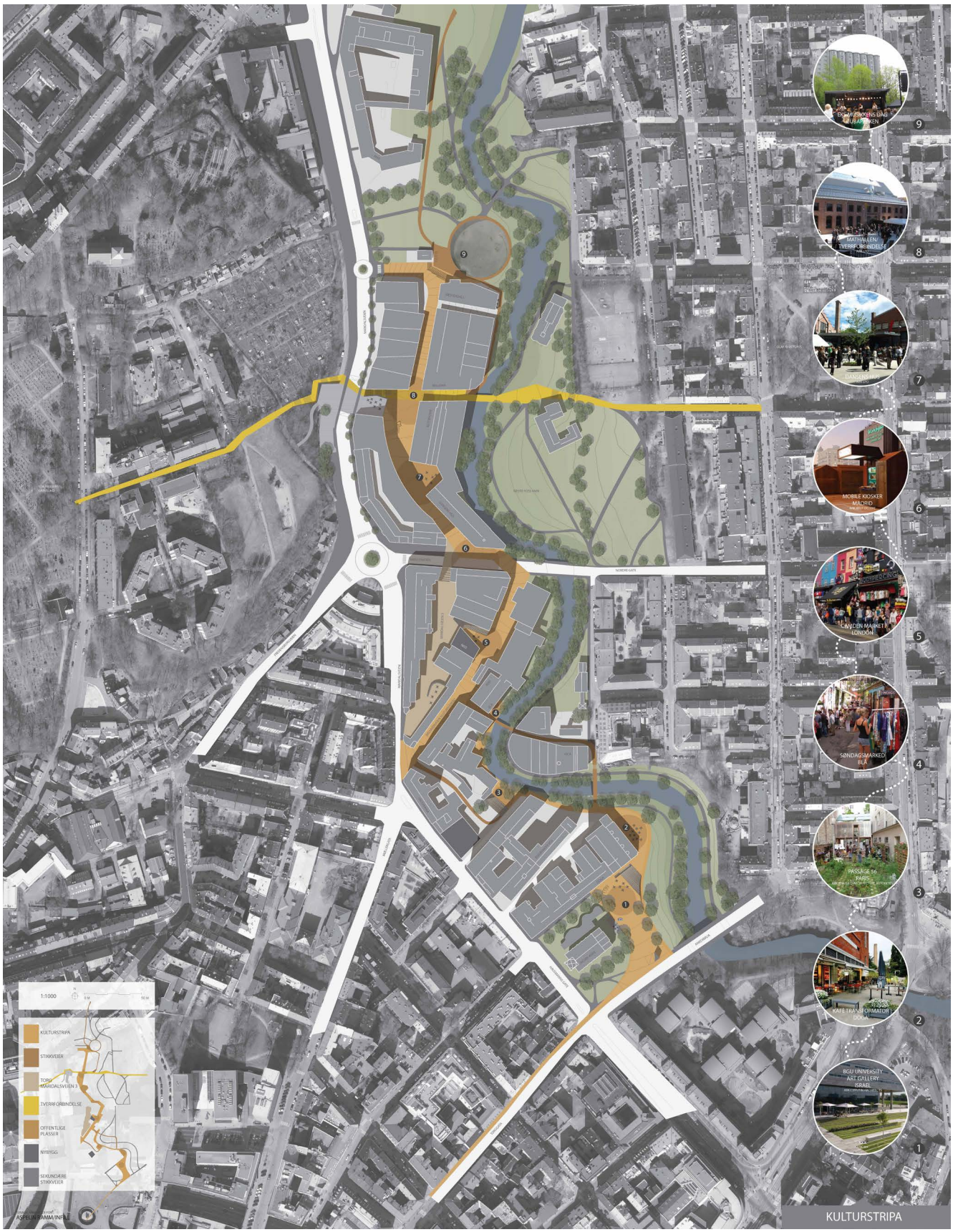
Disse tre visjonene kommer videre til uttrykk i prosjektets videre ambisjoner for boligdelen:

Minimumsboligen - billige boliger for kunstnere
Den viktigste intensjonen i prosjektet for boligene er å utvikle minimumsboliger med lavest mulig husleie for kunstnere, kreatører og kulturarbeidere i begynnelsen av yrkeslivet.

Minimumsboliger vil vi her definere som kostnads- og arealeffektive boliger med lite privat boareal og mange delte funksjoner. Det er et fokus på lave klimautslipp fra oppvarming og materialbruk og bygningen skal betjenes av lavteknologiske løsninger. Videre er prosjektet i tråd med reguleringsplanen utviklet med stor grad av medvirkning fra brukerne av kulturkvartalet og i god dialog med andre aktører i området. Minimumsboliger vil bidra til å inkludere grupper som ofte faller utenfor etablerte mønster og tilbud og vil derfor bidra til et mangfoldig inkluderende miljø (OXLO) som favner bredt og som vil styrke det kreative mangfold langs den kreative akse som vi har definert fra Kunsthøyskolen til Kulturkirken Jakob.

Klimagassutslipp
Utfordringene i forbindelse med klimakrisen er dramatiske. Dersom vi skal nå togradersmålet er vi avhengig av internasjonalt forpliktende politiske avtaler, kombinert med lokal og nasjonal politisk vilje til å gå foran, og følge opp, disse avtalene. Samtidig krever klimautfordringene endringer i forbruksmønster og livsstil hos oss som enkeltindivider. Visjonen for Hauskvartalet er å utvikle et nærmiljø og lokalsamfunn som legger tilrette for et forbruksmønster og en livsstil som tar klimautfordringene på alvor.

Selv om målet for energibruk i bygget ligger på 95 kwt/m2 og tilsvarer et lavenergihus, er de samlete tiltakene betydelige: trekonstruksjoner uten bruk av kompositt og oljebaserte materialer, vaskekjeller for alle beboerne, god sykkelparkering og verksted samt en drastisk reduksjon av antall våtrom og mange beboere på lite areal. Ved å ha boliger for kunstnere, kulturarbeidere og kunststudenter i umiddelbar nærhet til arbeidsplass og skole reduserer man det daglige transportbehovet til et minimum. Ved å ha felleskjøkken og hagebruk, kombinert med et bomiljø som tilrettelegger for økologisk bevissthet, reduserer man også fotavtrykket fra maten som spises. Forprosjektet tar også for seg flere ulike tiltak som kan gjøre Hauskvartalet til et vellykket byøkologisk prosjekt: avfall-, vann- og avløpshåndtering, transport, dyrking, bygningsfysikk, forholdet til lokal natur og miljø samt forbruk og fellesskapsløsninger.



Kulturstripa, Aspelin Ramm Eiendom/ Infill Eiendom. Illustrasjon av Tuvalu Arkitekter AS.

Prosjektet for bygningen i Brenneriveien 1 har som ambisjon å oppnå tilsvarende miljøstandard som BREEAM Very Good for bygning og bakgård. Dette er et mål som er kvalitetssikret av prosjektets BREEAM AP. Kostnadene til BREEAM er derimot ikke forenelig med målet om å tilby lav leie og prosjektet med boliger er heller ikke innenfor BREEAM-Nor sin modell. Man bør derfor utvikle et eget miljøprogram etter samme målsetninger som BREEAM og dokumentere dette selv for å spare kostnader og dermed kunne tilby lavere husleie.

Medvirkning
Sentralt i utviklingen av boligdelen har det vært en medvirkningsgruppe bestående av framtidige beboere med andre interessenter og ressurspersoner. Med i byggegruppen har det også vært personer som har vært med i prosessen helt siden medvirkningsverkstedene i 2005 som førte fram til nåværende reguleringsplan. Eriksen Skajaa Arkitekter med rådgivere har tatt seg av det rent tekniske og bygningstekniske, mens byggegruppen har diskutert alt fra økonomi og eierskap, fordeling av arealer og kostnader til hvordan bygget skal utformes og hva det skal inneholde.

Innovasjon
Eriksen Skajaa Arkitekter har i sitt prosjekt for bygningen i Brenneriveien 1 samarbeidet med Tre og By, som er initiert av Innovasjon Norge, Norske Arkitekters Landsforbund og Treteknisk og ønsker å stimulere til økt bruk av tre i Norge. Se støtteerklæring vedlegg 2. Det er flere områder hvor prosjektet byr på muligheter for innovasjon: Tre i bærekonstruksjoner i infill-bygninger i byen, selvbygging, minimumsboligen i byen, varmegjenvinning av naturlig ventilasjon og arealeffektive delingsmodeller, kanskje spesielt med tanke på bruken av fellesbad og bare toaletter i de enkelte etasjene.

Sirkustomta
Norge står foran store utfordringer. 240.000 arbeidsplasser kan over tid forsvinne med oljen. Det krever omstilling i alle sektorer.
Et sterkt og tydelig kreativt kluster innen kultur og kreativ næring langs Akerselva vil bidra til den omstilling landet trenger. Attraktive miljøer for samhandling og ideutveksling er viktig for å tiltrekke seg unge smarte hoder for å utvikle kunnskapsbaserte nye kreative konsepter innenfor området kultur og kreativ kulturindustri. Det er viktig å påse at klusteret langs Akerselva blir styrket med flere utdanningsinstitusjoner, kulturbedrifter, møteplasser og arbeidsarealer for kulturarbeidere i et kreativt mangfold. En viktig utfordring for både myndigheter og bedriftseiere er å tilrettelegge for lavterskel tilbud som bidrar til en enklere oppstart for unge, ubemidlede med pågangsmot, gode ideer men lite penger.

Sirkustomta bør utvikles i sammenheng med boligprosjektet. Den kan inneholde kulturaktivitetshus, flerbrukshus, læringshus med teaterscene, lydstudio, sminke, skuespill, øvingsrom, uavhengig arena for film, dokumentarfilm, dokumentarteater og debatt, flerbrukshall/helse, kulturkafe, auditorier, foto og arealer for kulturnæringsaktører m.m.

5.0 Forankring i bydelen og nabolaget.

Kulturhuset Hausmania er etablert som en engasjert og aktiv aktør som bidrar til mangfoldet langs kulturaksen Akerselva som strekker seg fra Kulturkirka Jakob, via DogA, X-ray, kunstskolen Strykejernet, AKKS, Blå, Office for Contemporary Art, Byarkiver og Byantikvaren, diverse verksteder, atelieer, studioer, gjennom Vulkan med Dansens hus, Mathallen, høyskolen Westerdals Oslo ACT og opp til arkitekt- og Kunsthøyskolene m.fl. Det er et mangfold av ulike aktører, utdanning, private virksomheter, kulturnæring, kunstnere, boligaktivister og anarkister, som samlet styrker området som en attraktiv smeltedigel av inspirerende mangfold.

Hausmania er i dag i all hovedsak et senter for produksjon av kunst og kultur. Hovedtyngden av aktivitet foregår inne i de ulike atelierene, øvingslokalene og skrivestuene. Dette er en aktivitet som ikke er veldig synlig fra utsiden, selv om det som produseres inne på Hausmania er et viktig bidrag til byens scener, gallerier og andre kulturarenaer. Etter at kunstneriske produksjonskollektiver som Sjokoladefabrikken og Borgen har blitt borte, merker Hausmania at behovet for denne type lokaler er økende.

Samtidig er det en målsetning at Hausmania også skal tilby åpne kulturtilbud for byen og bydelens befolkning. Og utadrettet aktivitet vil gradvis øke gjennom de kommende årene.

Store deler av det publikumsrettede arealet er stengt i dag grunnet lokalenes dårlige stand. I samarbeid med Oslo Kommune ved Eby er flere av disse lokalene under rehabilitering.

Et kafelokale på gateplan mot Hausmannsgate forventes ferdig rehabilitert våren 2015. Det samme gjelder Flerbrukshallen som har fått nytt tak. Begge disse lokalene forventes å være i full drift i løpet av 2015. Drift i disse lokalene vil øke Hausmania's publikumsrettede virksomhet og bidra til at Hausmania får en synligere rolle som en kulturaktør i bydelen.

I tillegg er de store elvehallene ned mot Akerselva stengt. Her var det tidligere skatehall og konsert- og klubbscene. Det er usikkert når rehabilitering av disse vil kunne iverksettes. Men også disse lokalene vil være et viktig løft til Hausmanias utadrettede virksomhet.

Likevel har Hausmania også i dag en synlig aktivitet for publikum konsentrert rundt det kunstnerdrevne galleriet Podium og scenen til Grusomhetens Teater. I tillegg til dette er utescenen i aktiv bruk om sommeren, med et særlig fokus på den årlige Hausmaniafestivalen. Med utvikling av Hausmannsgate 28 - 32, åpning av kulturkafe i Hausmania og åpning av lokalene på gateplan i Hausmannsgate 42 og markedsplasser i Brenneriveien 1 vil hele strekket fra Elvebakken skole og rundt hjørnet til Brenneriveien, framstå som et åpent og utadrettet tilbud til nabolaget, bydelen og byen forøvrig.

Kulturmarked Brenneriveien

6.0 Forankring i statlige og kommunale planer.

Byøkologisk Handlingsplan
Oslo Byøkologiske Program har som et hovedmål at "Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom." I tillegg identifiserer programmet flere delmål, deriblant at: " Oslo skal fremme en miljøeffektiv byutvikling i samsvar med byøkologiske prinsipper." Prosjektet i Hauskvartalet svarer til flere av de strategiene som er satt opp for å nå dette delmålet:

"Kjøp og salg av eiendom skal bidra til bærekraftig byøkologi."
Et salg av Hauskvartalet for å realisere det prosjektet som er presentert her vil være et salg av eiendom som bidrar til bærekraftig byøkologi.

"Arbeide for at by- og boligutstillingen for Oslo-Drammen, FutureBuilt, baseres på gode kretsløpsbaserte løsninger og andre byøkologiske prinsipper, med innslag av miljø- og ressursvennlige bofellesskap."
Hauskvartalet er i utgangspunktet ikke et Futurebuilt prosjekt. Det er likevel et eksempel på et prosjekt basert på kretsløpsbaserte løsninger og andre byøkologiske prinsipper, med (sterke) innslag av miljø og ressursvennlige bofellesskap. Så selv om det ikke er et Futurbuilt prosjekt, svarer det på de tiltakene som Oslo kommune mener Futurebuilt skal baseres på.
Videre identifiserer programmet det som et delmål at: "Oslo skal legge til rette for å bo og arbeide i byen uten bruk av bil." Med fokus på sykkelparkering og sykkelverksted i kjelleren tar prosjektet på alvor en ambisjon om at man skal kunne bo og arbeide i byen uten bruk av bil. Ved å bygge flere sentrumsnære boliger reduserer man også behovet for bruk av bil. Dette har også en sosial og mangfoldsdimensjon. Svært mange av de nye boligene som bygges i sentrum, som i Bjørvika, er rettet mot et segment som har midler til å etablere seg i det øvre prissjiktet på boligmarkedet. Ved å sikre at det også utvikles rimelige boliger av enkel standard, sikrer man at man også bygger for en mangfoldig sentrumsbeboelse.
Til sist så identifiserer programmet at: "Oslo skal arbeide for et bedre miljø og redusert økologisk fotavtrykk i samarbeid med staten, frivillige organisasjoner og næringslivet." som et delmål. Oslo kommune oppgir på sin hjemmeside at boligen står for 14% av byens økologiske fotavtrykk.

Miljøportalen til Oslo kommune sier at arealet på boligen er avgjørende for avtrykket. "Det er fordi arealet (grovt sagt) avgjør energiforbruk, mengde inventar samt forbruket av trevirke til å bygge og vedlikeholde. Strategier som kan gjennomføres lokalt er å tilrettelegge for lavere boareal per person gjennom arealplanlegging og andre former for regulering."

LA21 og Fredrikstaderklæringen
Lokal Agenda 21 er oppfordringen fra FNs miljøkonferanse i Rio i 1992 til lokale myndigheter om å mobilisere egne innbyggere, organisasjoner og næringsliv gjennom lokale handlingsplaner for en bærekraftig utvikling Det handler om at lokale myndigheter må ta ansvar for å engasjere innbyggerne i arbeidet med bærekraft og sikre aktiv deltakelse, medansvar og medbestemmelse.

Selve prosjektet er sterkt forankret som et LA21 prosjekt. Prosjektet er lokalt initiert av brukere av og beboere i Hauskvartalet, og er trukket fram i storbyprogrammet som den mest vellykkede medvirkningsprossessen av 13 storbyprosjekter evaluert av Asplan Viak. Hele prosessen er drevet fram lokalt av brukere og beboere i kvartalet. Prosjektet er på denne måten unikt når det gjelder Lokal Agenda og Fredrikstaderklæringen sitt krav om at lokale myndigheter skal engasjere innbyggerne og sikre aktiv deltakelse, medansvar og medbestemmelse. Det tar på alvor erklæringens punkt om at lokalsamfunn har en nøkkelrolle i å virkeliggjøre en bærekraftig utvikling. Og når Fredrikstaderklæringen sier at utfordringen fra Rio også kan bidra til å fornye lokaldemokratiet i Norge, så fyller dette prosjektet den utfordringen med innhold.

Oslo Grønn Hovedstad - Handlingsplan for Miljø og Klima 2013 - 2016
Oslo kommune identifiserer befolkningsvekst som en av hovedutfordringene for byens framtidige utvikling. Fram mot 2030 forventes byen å vokse med cirka 180 000 innbyggere. Handlingsplanen sier derfor at "Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom."
Det prosjekterte Hauskvartalet svarer konkret og direkte på denne utfordringen. Med den forventede befolkningsveksten er et av svarene at man må bo tettere. Dette betyr ikke bare at man bygger tettere, men også at man bor tettere. Dette blir gjort mulig i Hauskvartalet uten å forringe livs- eller bokvaliteten, ved at man skaper fellesskapsløsninger som kompenserer for at man har færre m2 per beboer.
Handlingsplanen setter også opp ulike tiltak på ulike områder og vurdere effekten av disse langs ulike parametre. I vurderingen for tiltak for byutvikling så skiller tiltaket å "Utarbeide pilotprosjekt i sentrum der gode miljøløsninger implementeres i et konkret avgrenset areal", seg ut ved å gi positiv effekt på alle parametre. Det er nettopp et slikt pilotprosjekt som tilbys i Hauskvartalet.

Ålborg Commitments
Bystyret har også sluttet seg til *Aalborg Commitments*. Det vil si at Oslo kommune har forpliktet seg til å arbeide for bærekraftige bysamfunn, sammen med andre europeiske lokale og regionale myndigheter. Hovedpunktene som er inkorporert i utviklingen av boliger i Hauskvartalet er følgende forpliktelses til å

- "(...)spare på vandet og bruge vand mere effektivt".
- (...) undgå og reducere spild, og øge genanvendelse og genbrug.
- (...)sikre en blandet brug af bygninger og bebyggelser med en god balance mellem arbejdspladser, boliger og serviceerhverv (...)
- (...) sikre passende bevarelse, renovering og brug/genbrug af vore byers kulturelle arv.
- (...) sikre socialt integrerede, kvalitetsprægede boliger og levevilkår.

Strategi for utvikling av kulturnæring i Oslo
Viktige mål for Oslo Kommune er blant annet å tiltrekke seg og beholde de beste talentene i landet", "satse på de små og mellomstore

kulturbedriftene" og "øke verdiskapningen innen små og mellomstore selskaper (...) slik at flere skal kunne leve av det de skaper".
I dag preges Oslo av høye boligpriser og tilsvarende høye leiepriser. For kulturaktører i oppstartsfasen er det derfor vanskelig å etablere seg i Oslo. Vårt prosjekt for billige utleieboliger for kulturarbeidere i oppstartsfasen i Hauskvartalet er i så måte et godt virkemiddel.
Om publikum i Oslo skal øke sitt forbruk av kultur er det også viktig at bredden økes og at det satses på de små og mellomstore kulturnæringsbedriftene. For Hauskvartalet kan det dreie seg om at kommunen kan legge til rette for innovasjon ved å styrke kapitaltilgang og finansieringsmuligheter og styrke tilgangen på lokaler for små og mellomstore kulturbedrifter og institusjoner. Kulturhuset Hausmania har 60 ulike og rimelige utleielokaler som er i aktiv bruk og et viktig lavterskeltilbud. Et nybygg til kultur- og flerbrukshall på Sirkustomta vil ikke kunne tilby like lave leier, men vil bli et tilskudd til mangfoldet av kulturarealer i området.

OXLO
Oslo kommunes mangfolds- og integreringsarbeid. Oslo skal være en romslig og inkluderende by. For at Oslo skal kunne innfri denne ambisjonen også på kulturfeltet trengs det en større bredde av rimelige kulturtilbud og lokaler for kulturproduksjon. Oslo Extra Large - En by for alle sitt Verdidokument for Oslo kommune, vedtatt av Oslo bystyre 20.06.2001. sier blant annet:
Punkt 3 - "Forskjellighet og mangfold er berikende og en styrke for byen".
Punkt 4 - "Oslo skal være en trygg by, der alle barn og unge kan utvikle sin egen identitet og fremtid".
Punkt 5 - "Alle Oslos innbyggere har rett til å bli sett, hørt, inkludert og behandlet som enkeltindivider."

Boligsosialt Utviklingsprogram, Oslo Kommune 2014
Hovedmålene i Oslo Kommune sitt boligsosiale utviklingsprogram, i første omgang for bydel Grorud er følgende:
• Få mer ut av midlene og ressursene i kommunen til boligsosialt arbeide.
• Øke levekår og livskvalitet for de vanskeligstilte på boligmarkedet.
• Ha flere boliger, og en mer variert boligmasse som differensierer mellom behovene til befolkningen i bydelen.
• Utvikle gode bomiljø, tilhørighet og trygghet

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)
Frivillige og ideelle organisasjoner er sentrale aktører i det norske samfunnet og kan bidra på flere viktige områder i den boligsosiale strategien. De bør involveres i arbeidet både på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå. Sosial innovasjon og sosialt entreprenørskap er relativt nye begreper i det boligsosiale arbeidet. Sosial innovasjon defineres gjerne som tiltak som er nyskapende, er mulige å implementere, møter sosiale behov, er mer effektive enn eksisterende løsninger, og som bidrar til å bedre samfunnets handlingsevne[1].

[1] Hansen, I.L., A.S. Grødem og V. Bakkeli (2013): Boligsosiale utfordringer og sosial innovasjon. Fafo 2013.

7.0 Presentasjon av prosjekter, tegninger og illustrasjoner.

På de neste sidene vil vi presentere tegninger og illustrasjoner av forslaget til rehabilitering av Hausmannsgate 42 og et nybygg i Brenneriveien 1.

Nybygg Brenneriveien 1
Rehabilitering av Hausmannsgate 42

Gjennom medvirkingsprosessen, se eget kapittel, har vi beskrevet følgende innhold i Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42: Byøkologiske boliger med fokus på lav husleie og fellesfunksjoner. 1. etg., loft og underetasje blir benyttet til fellesrom og utadrettet virksomhet med en sosial profil. 1. etg. : Felleskjøkken / kafè, salgsboder. Loft: sovesal, arbeidsrom, takhage for økologiske produkter. Underetasje: husbad og folkebad. Bakhage: Hage for felles opphold samt dyrking av økologiske produkter.

I selve prosjekteringen av bygningene er det brukt en mindre medvirkningsgruppe over en lengre periode. Rammene for nybyggets høyde og størrelse var satt i reguleringsplanen, mens alle avgjørelser som dreier seg om boform og indre organisering ble tatt opp til diskusjon i arbeidsverkstedene. Noen av de mest tydelige grepene, som trapperommet som knytter det nye og det gamle bygget sammen, boformen, markedsarealet og valget om å ha dusj og fellesbad i kjelleren ble foreslått og diskutert på disse verkstedene.
Forslaget har fokusert på sambruk mellom de to bygningene noe forslagets felles inngang og tilknytning med heis og trapp viser.

Bygningen i Brenneriveien er formgitt på bakgrunn av en rekke faktorer: Bruken av massivtre og ubehandlet kledning er et ønske fra medvirkningsgruppen som ønsket klimavennlig materialbruk med sunne materialer. Vindusinndelingen gir et system med fleksibilitet til å flytte vegger innvendig, mens de store vinduene tilhører etasjenes fellesrom. Førsteetasjen er intrukket for å kunne dele opp markedsarealet i mindre kiosker, mens takterrassen er der hvor det er ettermiddagssol. Balkongene i bakgården er tillatt i reguleringsplanen og kan bare nås gjennom etasjenes fellesrom. De to bygningene er knyttet sammen av en trapp og heis i midten etter ønske fra brukerne. Hovedinngangsdøren i nybygget, som ligger i bakgården, nås gjennom portrommet i Hausmannsgate 42.

Bygningsfysikk.
Bygningens kjeller og førsteetasje er støpt i lavkarbonbetong mens yttervegger, bærende innervegger, dekker og tak er bygd opp av massivtreelementer. Ytterveggene er isolert med trefiberisolasjon og kledd med panel av ubehandlet gran. Massivtreelementene utgjør solide yttervegger, som gjør det enkelt for beboerne selv å sette opp innervegger og slik spare bygningskostnader. Det er også mulig for de fremtidige beboerne å delta i monteringen av massivtreelementene, isolasjon og kledning.

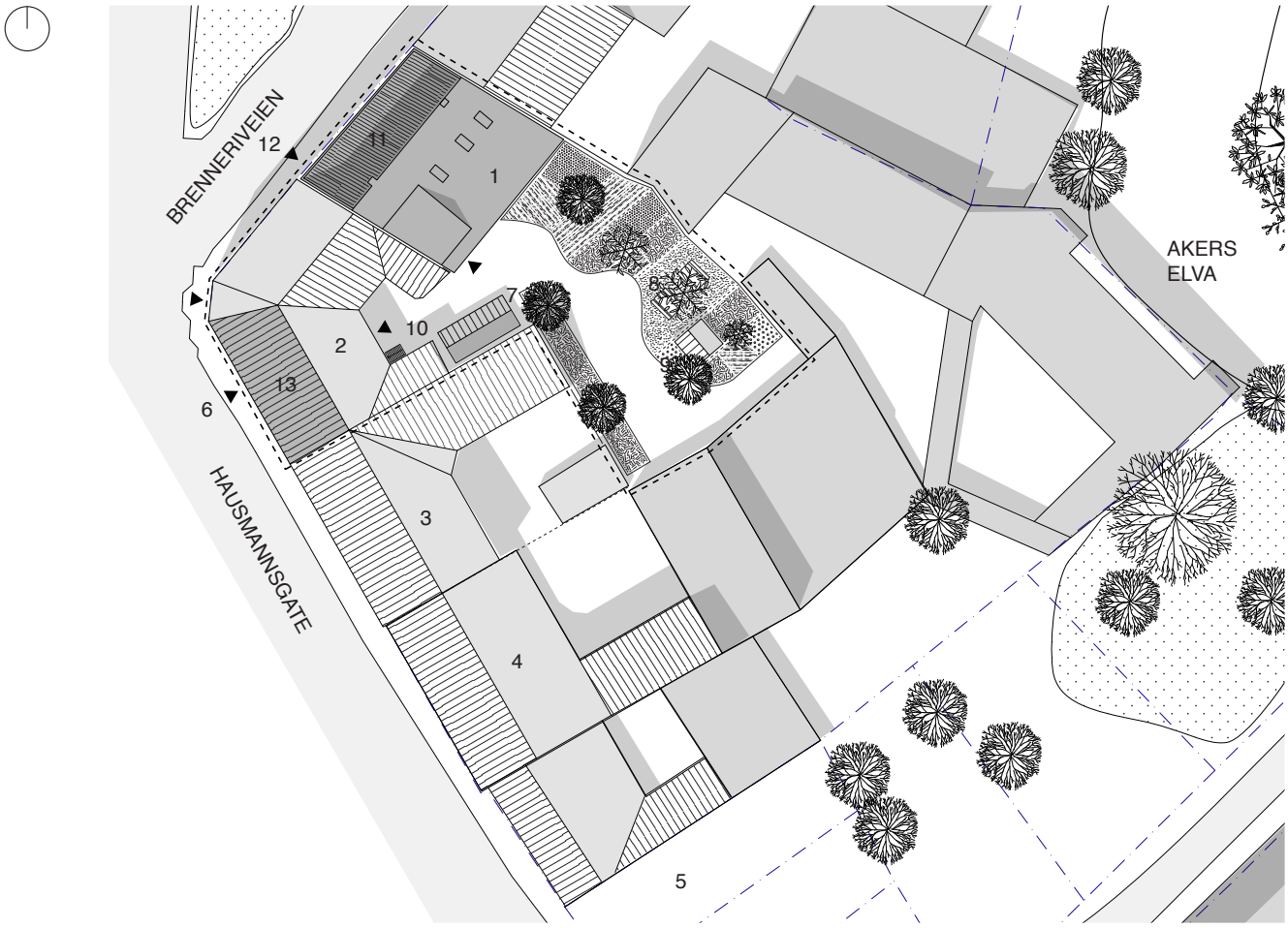
Hausmannsgate 42.
Hausmannsgate 42 vil måtte gjennomgå omfattende sanering og rehabilitering. Nybygget i Brenneriveien 1 vil bli et lavenergibygg. I samråd med byantikvar vil vi undersøke muligheten for å montere integrerte solceller i Hausmannsgate 42 sin sørvestvendte takflate. Toaletter i bygningene vil være vakuumtoalett med et vannforbruk tilsvarende en sjettedel av det et vanlig vannklosett bruker. Avløpsvannet fra disse toalettene (svartvannet) samles i en tett tank. Det hentes en gang i måneden og kan brukes til produksjon av biogass mens sluttproduktet er gjødsel for matproduksjon. Gråvannet, som er avløpsvann fra kjøkken, dusj og vask skal på sikt bli renset uten kjemikalier i et underjordisk renseanlegg med våtmark i parken som er regulert langs Elvebakken. Regnvannet vil samles i en cisterne og benyttes i vaskemaskinene i kjelleren.

Energi, avløp og ventilasjon.
Bygningen vil tilkobles fjernvarme. Leilighetene luftes ved å åpne vinduet og alle rommene har avtrekk via sjakter som samles på loftet hvor den oppvarmete luften veksles til vannbåren varme. Et lokalt ventilasjonsanlegg i kjeller henter luft fra kulvert i bakgård. Avtrekk fra kjeller går i samme sjakter som fra leiligheter.

Universell Utforming.
I møtet mellom de to husene finnes en trappeoppgang og heis. Heisen sørger for tilkomst til alle i etasjer i begge byggene. På hver trappeavsats i Brenneriveien 1 er det anlagt et handicaptoalett. Det er terskelfri adkomst til Brenneriveien 1 fra Brenneriveien. Rommene kan tilpasses rullestolbruk ved seng.

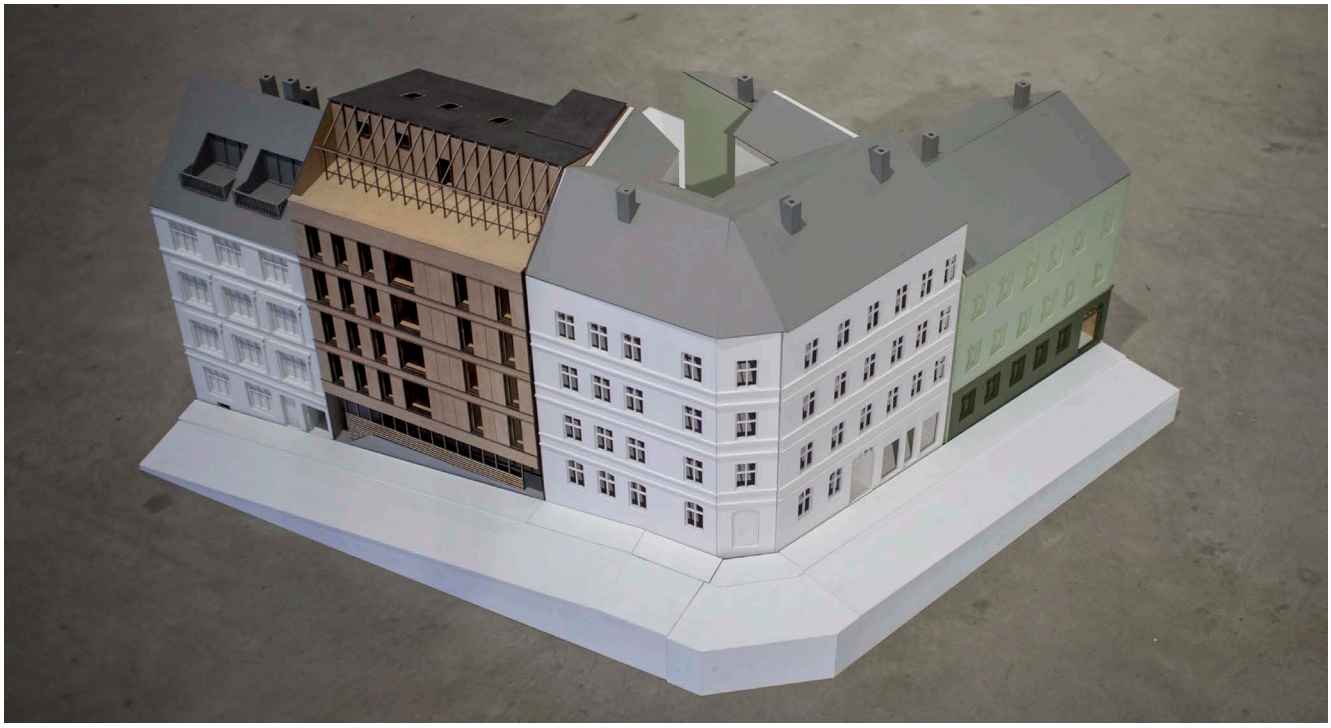
Felleskapsløsninger.
Nøkkelen til en bærekraftig fremtid finnes i en drastisk senking av forbruket på verdensbasis. Det betyr både at det må satses på fleksible og varige bygninger, men også at vi må dele flere bygningsfunksjoner som kjøkken, bad og toalett, og at nabolag må gå sammen om å dele sykler, verktøy og dyrkingsareal.
Boligprosjektet for Hauskvartalet baserer seg på slik deletankegang: Andre- og tredjeetasjer inneholder bofellesskaper med små to- og treroms leiligheter som bruker felleskjøkken og oppholdsrom i førsteetasje. Byggets øvrige etasjer inneholder bokollektiver med kjøkken, oppholdsrom og soverom. Ingen av boenhetene har bad men deler toalett på trappeavsatsene. I kjelleren finnes det et stort fellesbad med dusjavlukker, men også et folkebad med fasiliteter som badstu, dampbad, hammam, kulper og garderober for utleie til nabolaget. Andre fellesfunksjoner i kvartalet er sykkelverksted, vaskekjeller med tørkeskap, parsellhage på taket med langbord og utegrill, aktivitetsrom, fellesstue med peis, kontorplasser, sovesal og øvingslokaler. Arealbruken er rundt 25 kvm per person. Dette arealet inkluderer fellesarealer med er fratrukket utleiearealer.

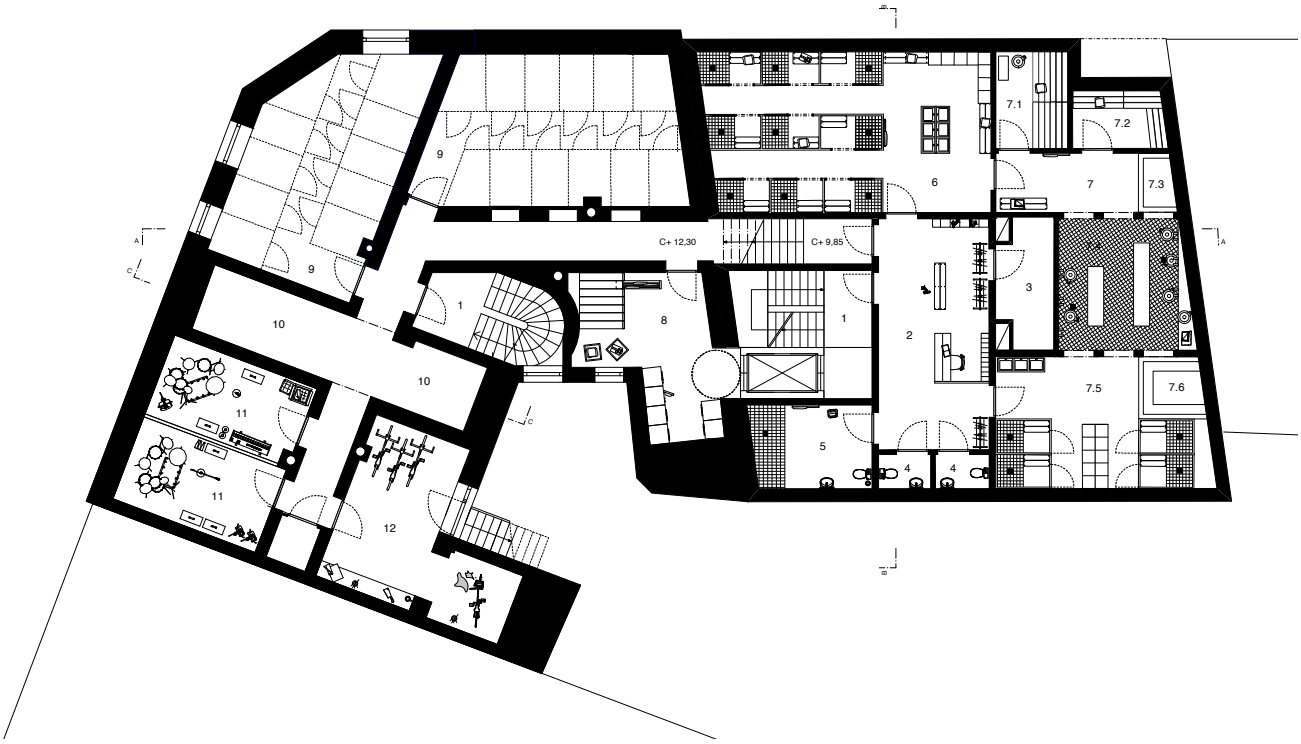
Tegninger og modellbilder av prosjektet på sidene 28-34



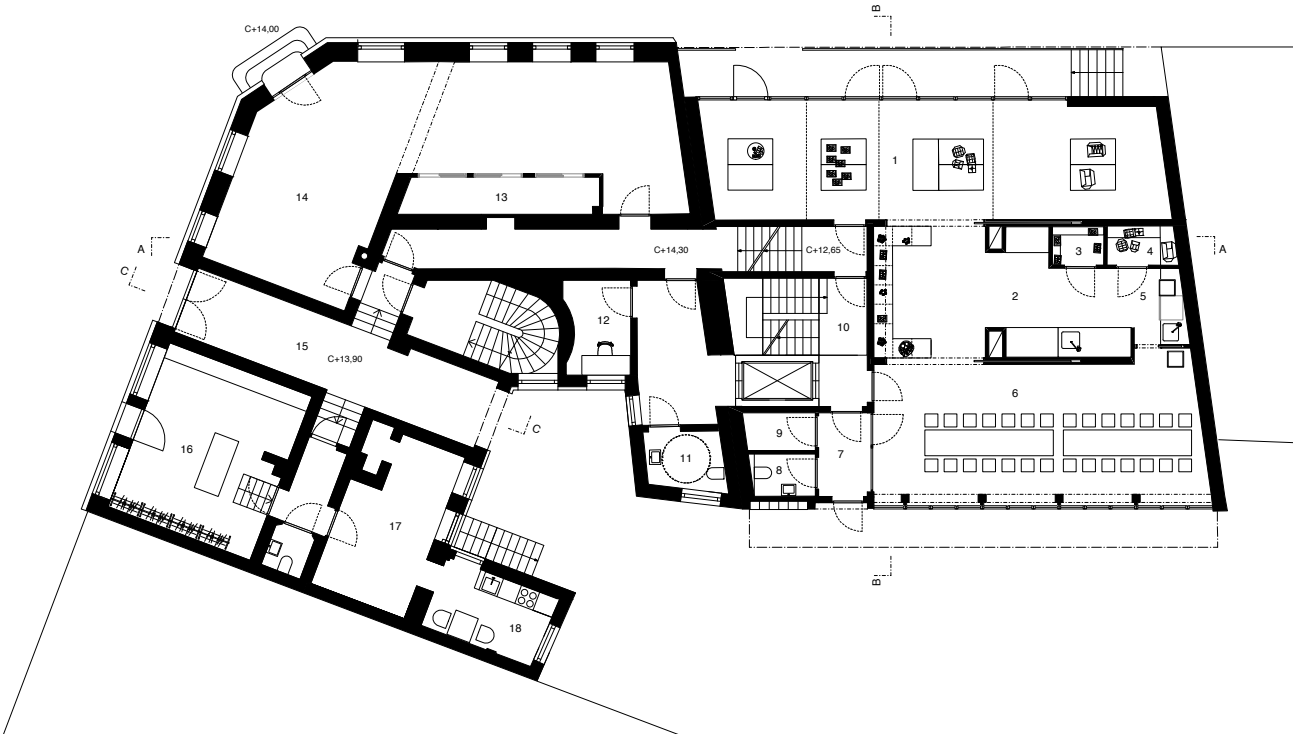
SITUASJONSPLAN —

1. Brenneriveien 1 2. Hausmannsgate 42 3. Hausmannsgate 40 4. Hausmania Kulturhus 5. Sirkustomten 6. Inngang til bakgård og boliger 7. Sykkelparkering under tak 8. Dyrking og lokal overvannsbehandlling i bakgård. 9. Redskapsbod 10. Trapp til sykkelverksted 11. Takterrasse 12. Inngang til markedsareal 13. Mulig solcelleareal på tak

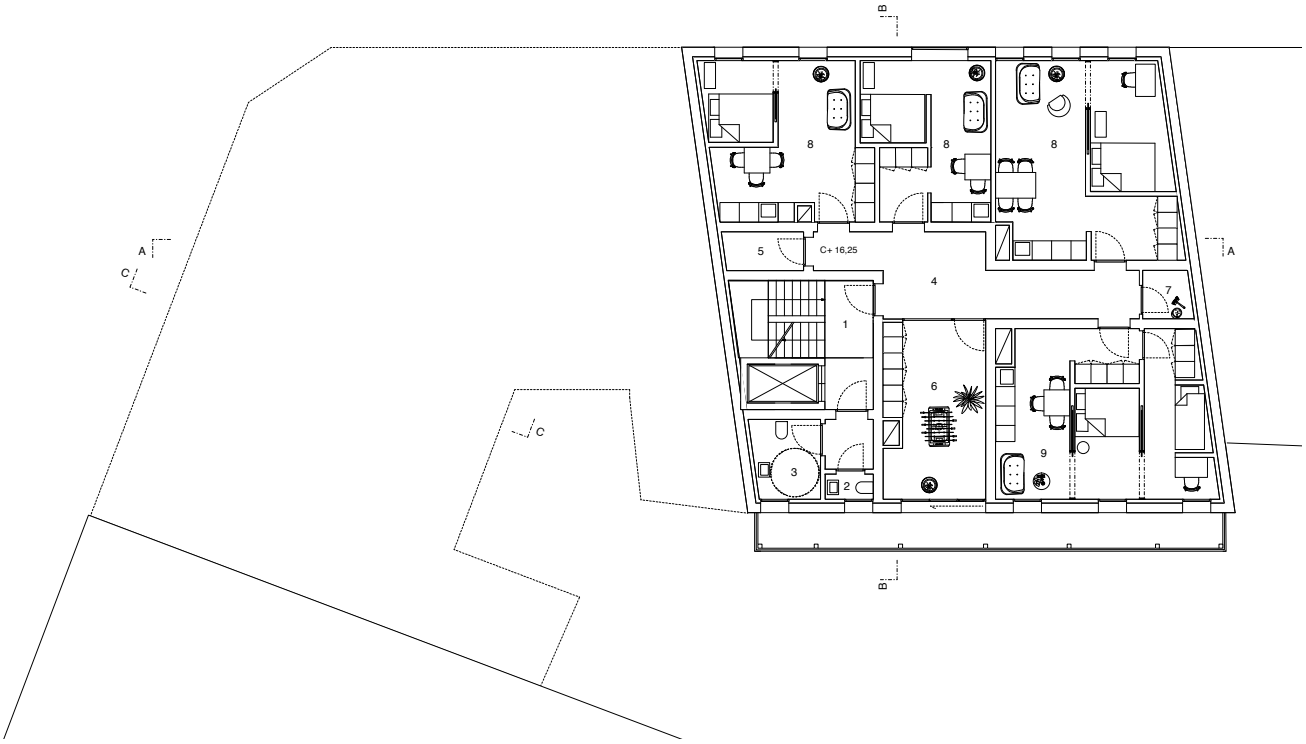




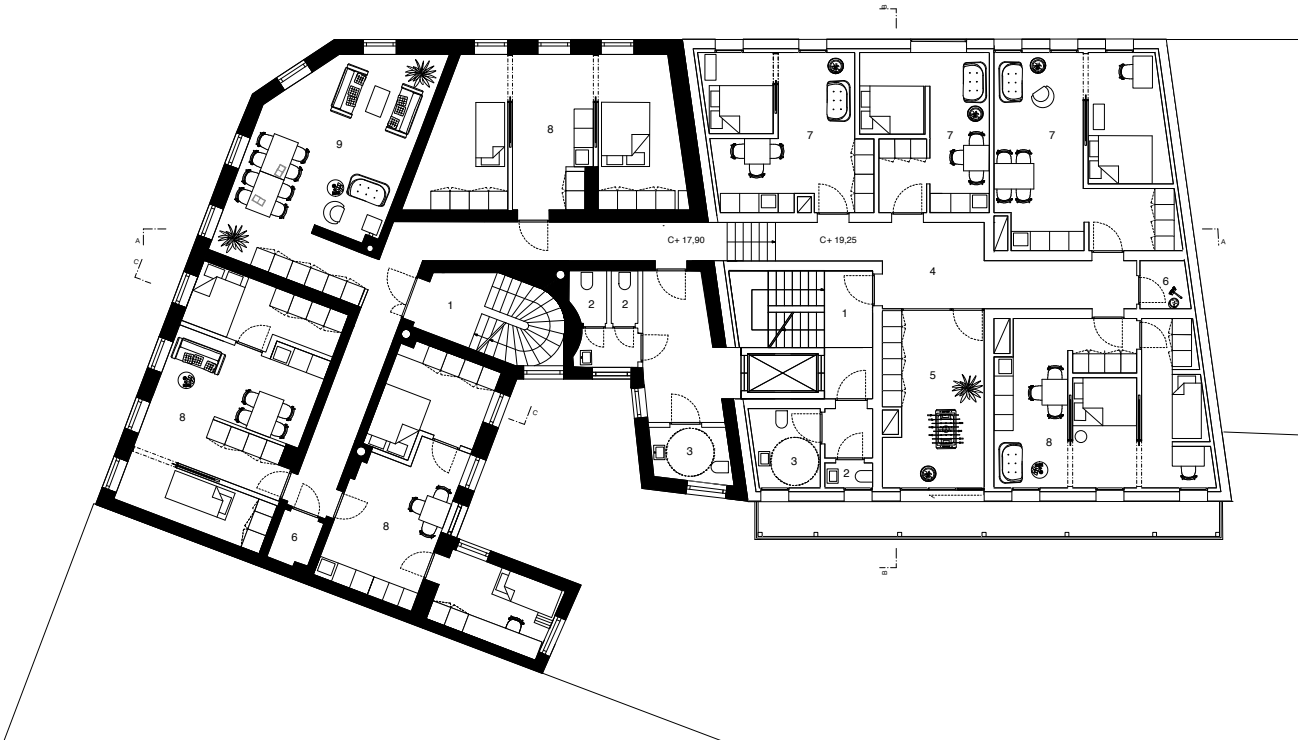
Kjeller —
1. Trapperom med heis 2. Resepsjon 3. Lager og teknisk rom 4. WC 5. HCWC 6. Dusj og garderobe for beboere 7. Folkebad 7.1 Sauna 7.2. Dampbadstu 7.3. Kald kulp 7.4 Hammam 7.5. Garderobe Folkebad 7.6. Varm kulp. 8. Vaskeri med tørkeskap 9. Boder 10. Teknisk rom 11. Øvingsrom 12. Sykkelverksted med inngang fra bakgård.



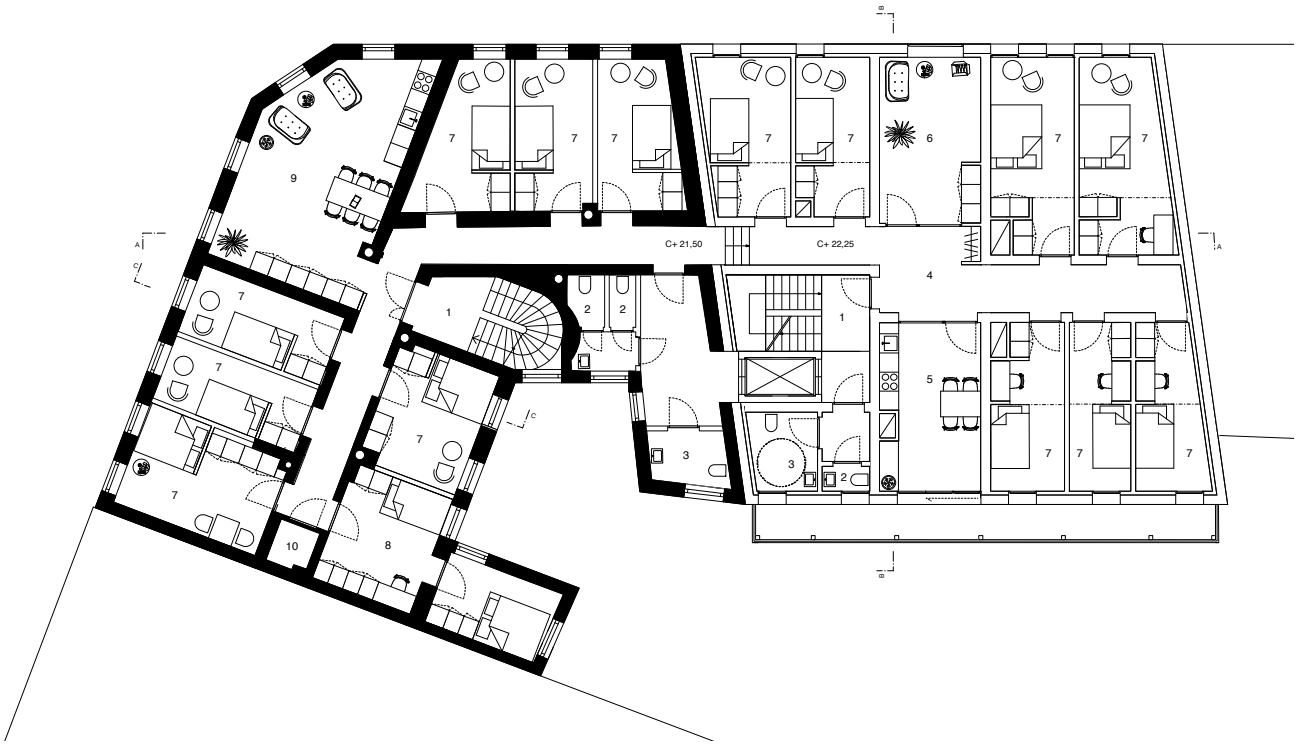
1 etasje —
1. Fleksibelt markedsareal 2. Storkjøkken med anretning 3. Kjølerom 4. Tørrlager 5. Oppvask 6. Spiserom 7. Inngang med glass inn til spiserom 8. WC 9. Bøttekott 10. Trapperom med heis 11. HCWC 12. Vaktmester 13. Lager 14. Butikklokale for utleie 15. Inngang til H42 og B1 16. Butikklokale 17. Lager / butikk 18. Kjøkken og spiserom for ansatte.



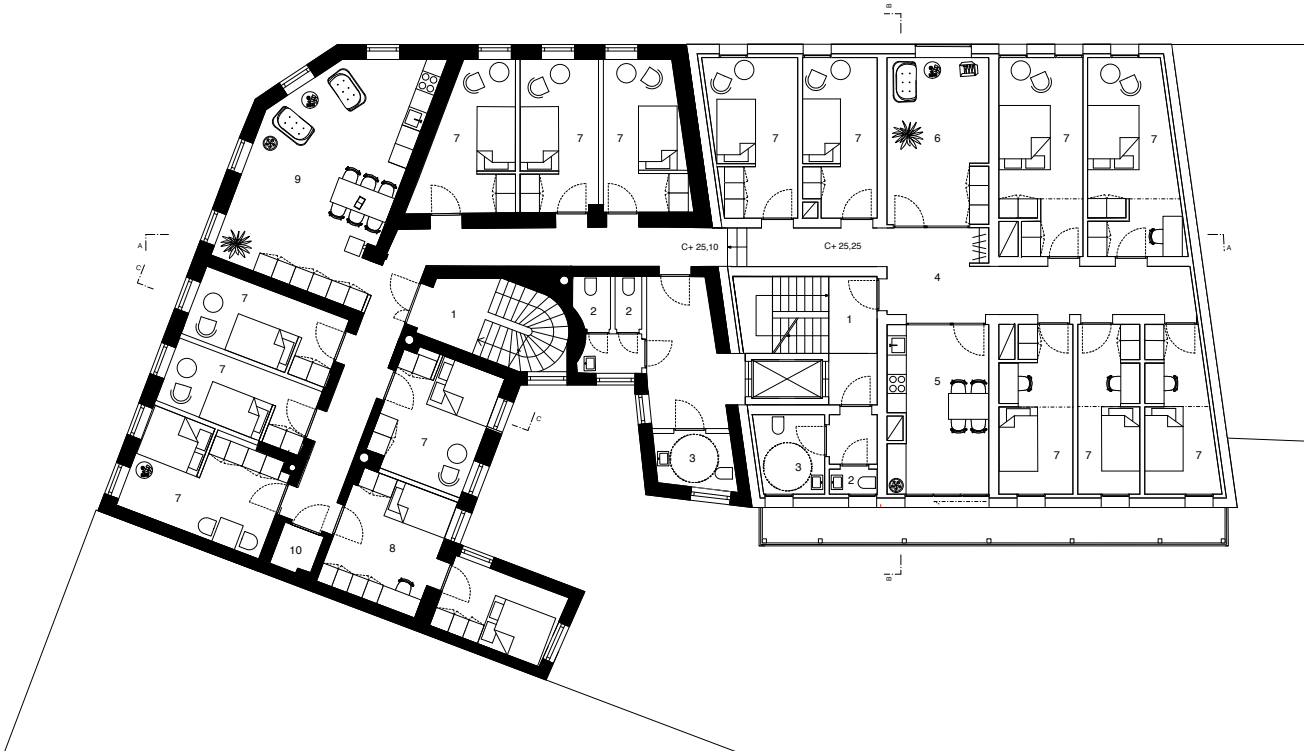
2 etasje —
1. Trapperom og heis 2. WC 3. HCWC 4. Felles gang 5. lager 6. Felles oppholdsrom 7. Bøttekott 8. Leilighet med ett soverom 9. Leilighet med to soverom.



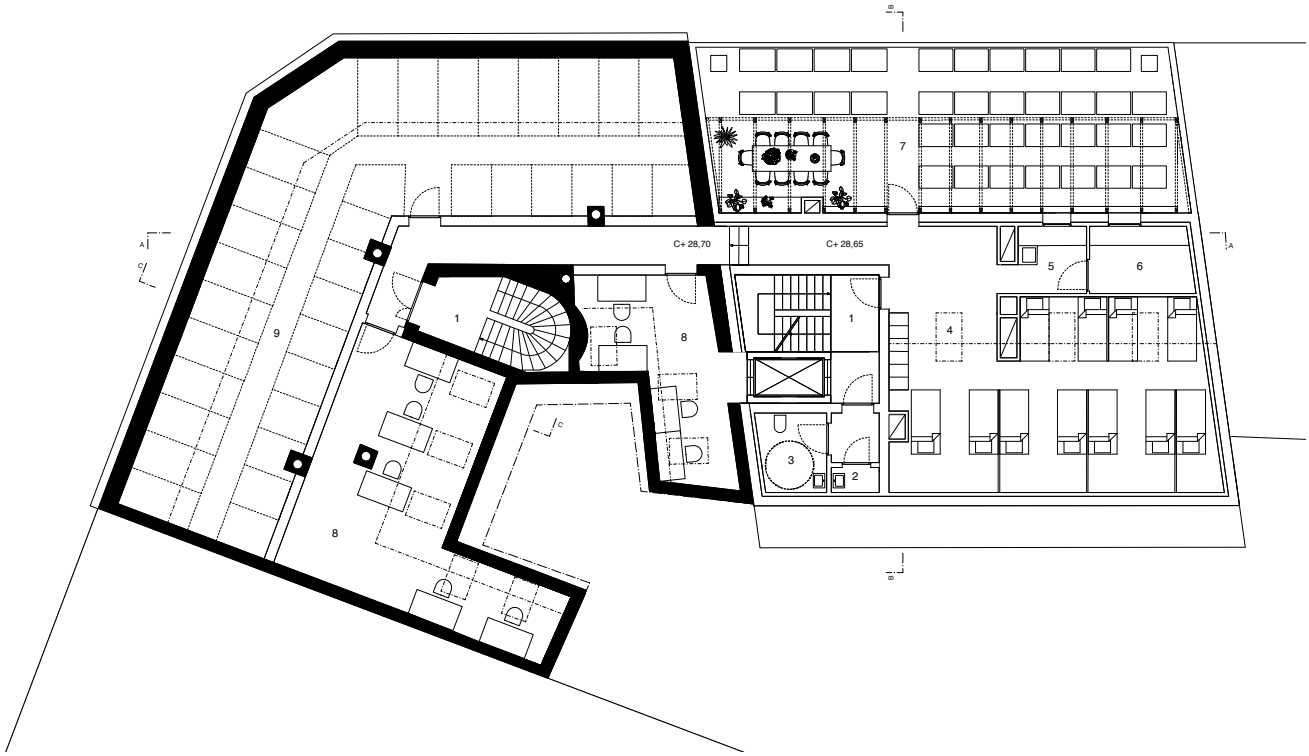
3 etasje —
1. Trapperom og heis 2. WC 3. HCWC 4. Felles gang 5. Felles oppholdsrom 6. Bøttekott 7. Leilighet med ett soverom 8. Leilighet med to soverom 9. Felles stue med peis



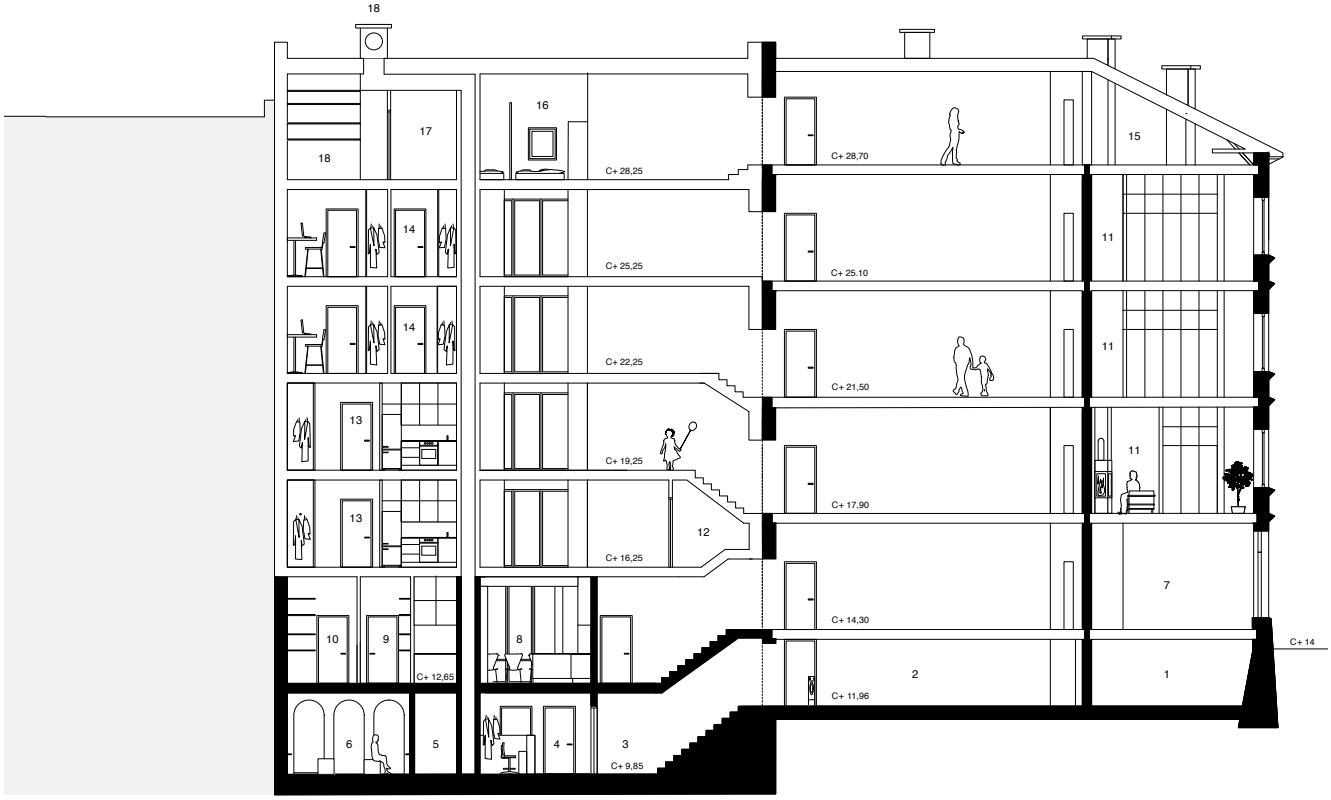
4 etasje —
1. Trapperom og heis 2. WC 3. HCWC 4. Felles gang 5. Felles kjøkken 6. Felles oppholdsrom 7. Soverom 8. Leilighet med ett soverom 9. Felles kjøkken 10. Bøttekott



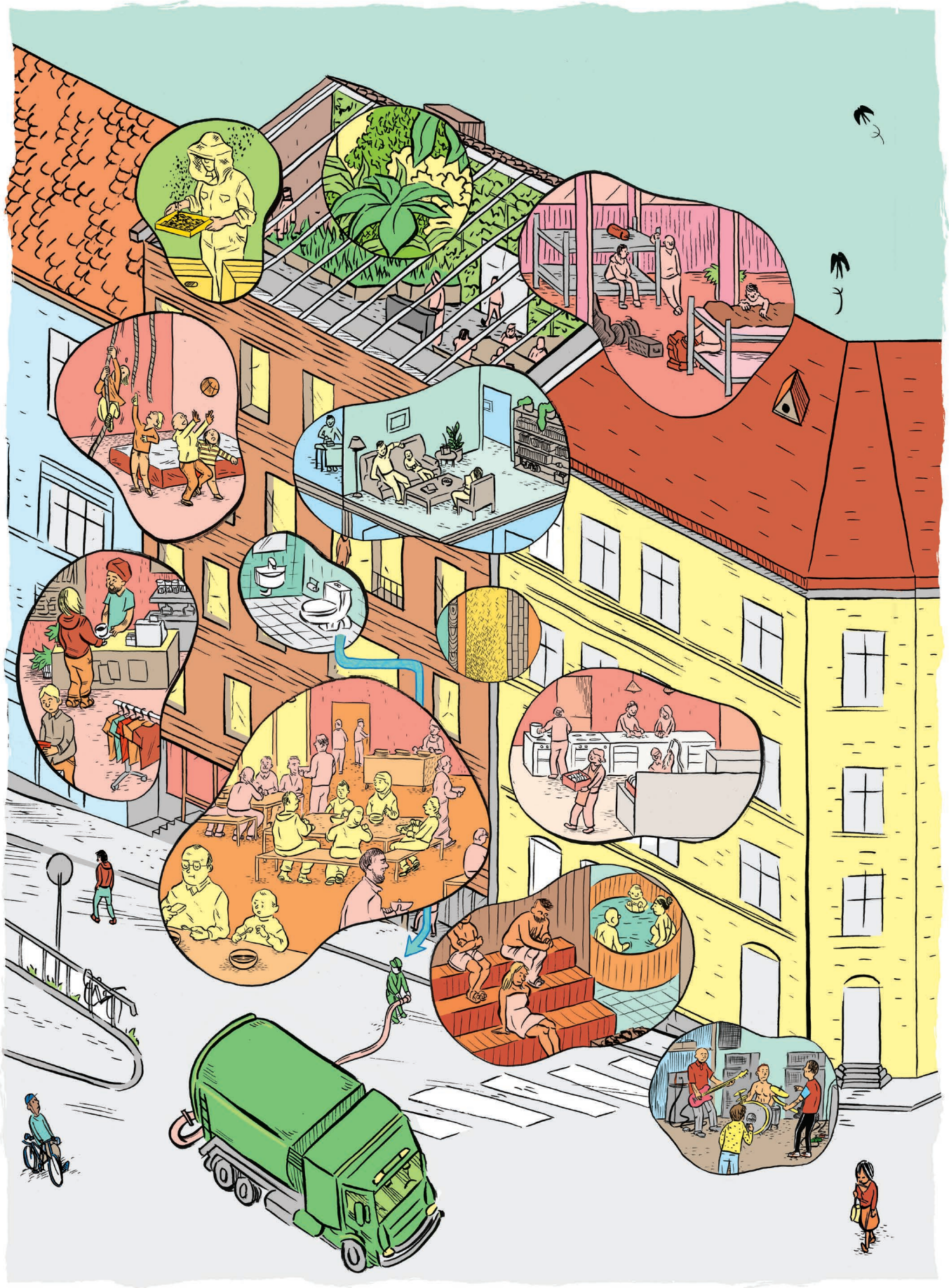
5 etasje —
1. Trapperom og heis 2. WC 3. HCWC 4. Felles gang 5. Felles kjøkken 6. Felles oppholdsrom 7. Soverom 8. Leilighet med ett soverom 9. Felles kjøkken og oppholdsrom 10. Bøttekott



Loft —
1. Trapperom og heis 2. WC 3. HCWC 4. Felles gang og sovesal 5. Minikjøkken 6. Teknisk rom for varmeveksler og verksted 7. Takterrasse med parseller, utepeis og langbord 8. Felles arbeidsrom 9. Boder



Snitt AA
1. Bod 2. Gang (tilsvarende i alle etasjer) 3. Trapp 4. Resepsjon folkebad 5. Teknisk Rom 6. Folkebadets Hammam 7. Butikklokale 8. Kjøkken 9. Kjølerom 10. Tørrvarelager 11. Felles peisestue 12. Kott 13. Leilighet i bofellesskap 14. Leilighet i bokollektiv 15. Boder 16. Sovesal 17. Kjøkken og redskaper 18. Teknisk rom



Illustrasjon av Esben Titland

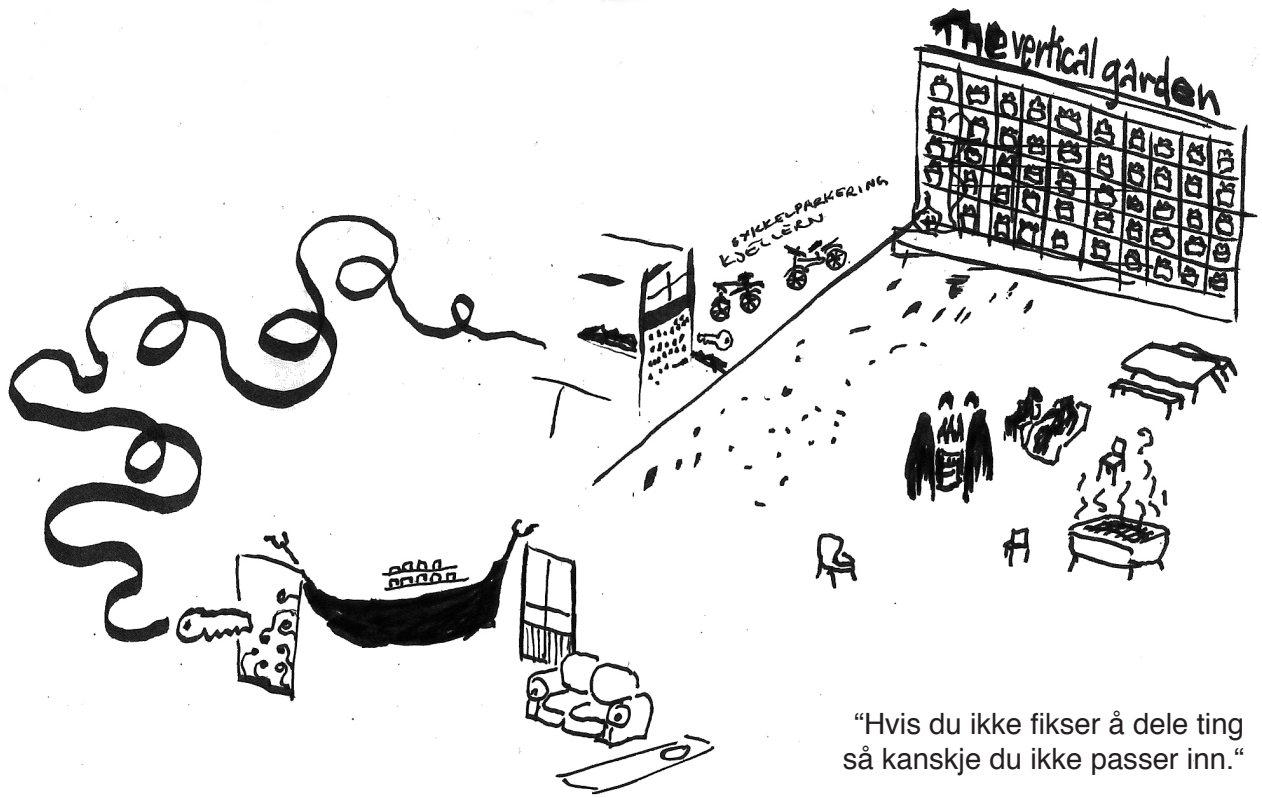
8.0 Medvirkning i prosjektering: Arbeidsverksteder

Kulturhuset Hausmania har jobbet langsiktig for å forberede realisering av intensjonen i reguleringsplanen. Med utgangspunkt i at reguleringsplanen baserer utviklingen på LA 21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning er det naturlig at dette prosjektet skapes nedenfra og opp: altså at de som er aktører i kulturkvartalet i dag initierer og definerer prosjekter i kvartalet. Kulturhuset Hausmania tok derfor kontakt med Eriksen Skajaa Arkitekter AS i 2011 etter at de hadde lansert magasinet Pollen som tok for seg byplanlegging med utgangspunkt i husokkupasjoner og lignende prosjekter.
I desember 2012 og januar 2013 gjennomførte kunstnere og kulturarbeidere ved Kulturhuset Hausmania og beboere i Hausmannsgate 40 et verksted i regi av Eriksen Skajaa arkitekter AS. Formålet med verkstedet var å lage et program for Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 og resulterte i et utkast til romprogram og fellesfunksjoner i et rehabilitert Hausmannsgate 40 og et nybygg i Brenneriveien 1.

Med dette som utgangspunkt søkte Eriksen Skajaa Arkitekter AS, i samarbeid med Kulturhuset Hausmania, om kompetansemidler fra Husbanken til et forprosjekt. Dette ble innvilget og det ble avholdt en serie verksteder våren 2014. Verkstedene var basert på prinsippene fra LA21 med sterk brukermedvirkning.
Verkstedene var delt inn tematisk og tok for seg programmering, materialbruk, planløsninger, vedtekter til boligstiftelsen, økonomi og arkitektur. Det ble invitert eksterne fagpersoner til de ulike verkstedene. Eksempelvis deltok banksjef Lars Hektoen i Cultura på verkstedet vedrørende økonomi, mens Thomas Orskaug fra Treteknisk deltok under drøfting av massivtrekonstruksjon.

Forprosjektet har som utgangspunkt at boligene skal være av enkel standard og er fokusert på at boligdelen skulle inngå i Kulturkvartalet som en helhet og en del av et levende lokalsamfunn og kulturkvartal. Derfor er det vanskelig å se for seg reguleringsplanen og dens intensjon realisert på en bedre måte.

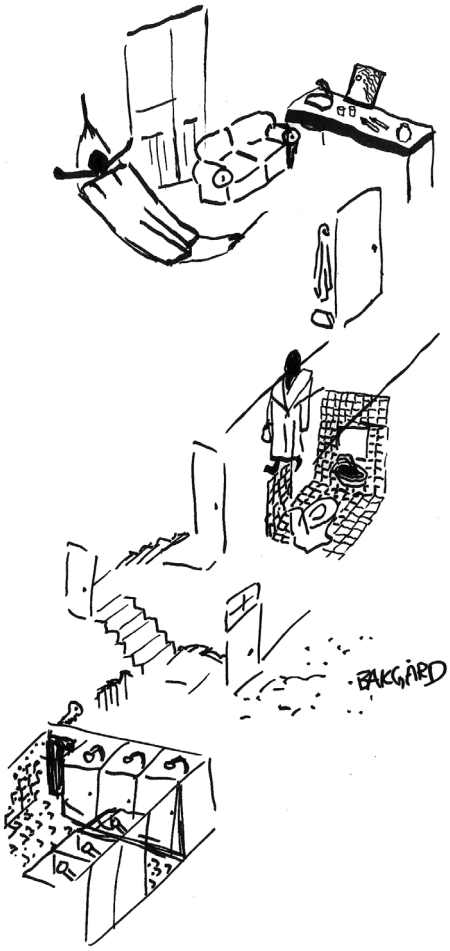
I forbindelse med Storbyprogrammet gjorde Asplan Viak AS en rapport for Kommunenes sentralforbund. I rapporten; “Virker medvirkning virkelig? - Evaluering av planmedvirkning i storbyene”, sies det om planarbeidet i Hauskvartalet at; “Det er ingen annen medvirkningsprosess som kan vise til så gode resultater.”
Dette er den prosessen som videreføres i dette prosjektet. Dette er også det eneste prosjektet som er basert på medvirkningsprosesser sammen med etablerte brukere og beboere i Hauskvartalet. Vi mener dette er en nødvendig forutsetning for å oppfylle denne delen av reguleringsplanen.
Alt i alt er prosjektet som det er presentert her, en direkte viderføring av den medvirkningsprosessen som ligger til grunn for reguleringsplanen. Og den eneste måten kravet om utvikling basert på LA21 med stor grad av brukermedvirkning kan realiseres.



"Hvis du ikke fikser å dele ting
så kanskje du ikke passer inn."

2) Stå opp
Beskriv en lørdag morgen fra du våkner til du har vært på badet og spist frokost.
Du våkner og det er lørdag morgen.
Hvordan ser det ut på rommet ditt? Hvilke møbler har du på rommet?
Hvordan lukter det? Hvor lyst er det? Deler du rom eller bor du alene?
Hva ser du når du ser ut vinduet? Har du tilgang til balkong på rommet?
Du går på badet. Hvordan kommer du deg til badet fra soverommet, hva har du på deg på veien? Er bad og toalett i samme rom eller delt opp? Hvor mange andre deler du bad med? Er det flere dusjer i samme rom? Hva slags gulv står du på? Hvor har du baderomstingene dine?
Du lager frokost, er det et stort eller lite kjøkken? Er det andre der? Hvor stor er spiseplassen? Hva kan du se fra vinduene? Hvilke rom er i nærheten av kjøkkenet? Har du eget skap, hylle eller deler dere? Hvor mange deler du kjøkken med? Hvor mye utstyr finnes der?
Du går ut på fellesbalkongen.
Hva må du gå forbi på vei ut til balkongen? Hva finnes på balkongen? Er balkongen mot bakgård eller vei?
Du setter deg i stua. Hva gjør du der? Er det flere der?

Står opp, drikker kaffe, går til felles
baderom og dusser. ~~Frokost.~~
Liten balkong med kjøkkenhage
Går til felleskjøkken. Noen spiser
frokost allerede. Tar meg frokost
tre egne skap/hyller i kjøleskap
setter meg ned ved felles bord.
spiser. nyder. ~~går til leilighete~~
drikker kaffe og prater pigg.
går opp i leiligheten barna sitter
og ser på tv, jeg maler på de om
å bli med på tahet og lukt.



9.0 Byggekostnader og driftsbudsjett

Byggekostnader Brenneriveien 1
For nybygget i Brenneriveien 1 har vi tatt utgangspunkt i Holte byggkalkulator sin kalkyle for hybelhus i tre (se side 39) og lagt oss på nivået som oppgis som "normal" standard for dette. Vi har imidlertid fratrukket et antall baderom, rund sum kr. 2.000.000 inkl.mva.
I forhold til kalkylen skal det da være 1 mill igjen til VVS toaletter på trappeavsats og VVS hybelkjøkken, mens minikjøkkeninnredning er medtatt i annen post. Holte opererer med BTA, noe som gjør at hele loftet er medtatt. Det blir 7 etasjer med kjeller og loft. 1521m2.

Byggekostnader Hausmannsgate 42
Erfaringstall fra Anthon B. Nilsen Eiendom sier at rehabilitering av Hausmannsgate 42 til enkel standard vil ligge på rundt 20.000 kr/m2. BTA for bygningen inkludert kjeller og loft (6 etg) blir 1566m2. Det er nødvendig å gjennomføre detaljprosjekt for å oppnå sikkerhet rundt disse tallene.

Driftsbudsjett
Stiftelsen Hauskvartalet byøkologiske boligstsiftelse har som formål å vedlikeholde Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 innvendig og utvendig med tilhørende uteområde.
Man ser for seg noen ulike modeller for å holde driftskostnadene nedefor drift av de to bygningene:

- Det etableres en kafe i Brenneriveien 1 sin førsteetasje som driver på dagtid og som forvalter bygningenes leiearealer.
- Det ansettes vaktmester som mot eksempelvis gratis husleie vedlikeholder bygget og drifter husets utleiearealer, som forretningslokaler, sykkelverksted, øvingslokaler og markedsareal etter en bestemt stillingsprosent.
- Man kan også se på et samarbeid med NAV eller andre aktører som har behov for å tilrettelegge for arbeidstrening.

Stiftelsens styre sin oppgave er å se til at eiendommene forvaltes og administreres på en profesjonell måte og i henhold til stiftelsens formål. Inkludert i dette er det overordnede ansvaret for utleie av boliger og næringslokaler. Se tabell over leieinntekter fra forretningslokaler på side 40.
Ved utleie av bolig skal styret rådføre seg med det aktuelle bokollektivet eller bofellesskapet som boligen inngår i. Ved utleie av næringslokale skal styret rådføre seg med beboermøtet.

Boligtilbudet ønsker å være sammenlignbart med SIO sine studentboliger. Her koster en umøblert hybel mellom 2.000 og 5.200, toroms fra 5.500 til 8.600 og treroms fra 6.600 - 10.000. Dersom man legger seg på et snitt her vil vi ende på hybel 3.600, toroms 7500 og treroms 8.300. Dette er en god målsetning for vårt prisnivå og ligger til grunn for tabellen.
De rommene som er ettroms/hybler inngår i bokollektiver, og de som er to og treroms inngår i bofellesskap. Se tabell over leieinntekter for leiligheter på side 40.

10.0 Utleieinntekter forretningslokaler og fellesrom

Flere av bygningenes fellesarealer og forretningslokaler kan enten leies av beboerne eller andre. Se plantegninger. Under synliggjør vi mulige inntektskilder fra disse utleielokalene. Boligstiftelsen kan i vedtektene fastsette regler for hvem som kan leie og til hvilke betingelser.

Daglig drift av arealene skal organiseres av kulturhuset Hausmania

Kjeller
- Øvingslokaler i kjelleren.
- Sykkelverkstedtjenester som en enten betaler for bruken av eller som er betjent av sykkelreparatør.
- Folkebad. Folkebadet skal være et bad for hele kvartalet men også for andre, som ønsker å bruke et slikt anlegg av miljømessige eller sosiale årsaker.

1 etasje
- Markedslokale i Brenneriveien 1. Dette arealet kan enten benyttes som et stort utadrettetlokale eller deles opp i mindre arealer hvor beboere/kunstnere eller andre kreative kan drive kultur-nærings-virksomhet som styrker atraktiviteten i nærmiljøet
- Forretningslokaler i Hausmannsgate 42. Det store forretningslokalet har tidligere vært gatekjøkken og en kan se for seg en mindre vegetarrestaurant eller annet her. Det mindre lokalet, som tidligere huset bokbutikken Torpedo kan huse et arkiv og kompetansesenter for byøkologiske boliger og boligaksjonen.
- Kafeen i Brenneriveien 1. dette lokalet er spiserommet til bofellesskapene i huset, men kan også benyttes som forsamlingslokale som enten beboerne leier billig eller som kan benyttes av ulike organisasjoner og lag i nærminljøet.

Loft
- Sovesal. Sengene i sovesalen på loftet av Brenneriveien 1 kan fungere som felles gjesterom for beboerne da de fleste private rom har begrenset plass til å ha overnattingsgjester. Ellers så kan de enten tilbys reisende band og kunstnere som besøker kulturkvartalet, eller leies ut midlertidig i henhold til en sosial profil.
- Parsellhage kan dyrke urter og grønt til bruk i nærliggende serveringssteder. Langbordet i takhagen kan leies ut til foreninger og lag som trenger et sted å holde møte eller middag en fin sommerkveld.
- Kontorplasser på loft er egnet som delingsarealer/kontorhotell der kulturaktører kan dele på teknisk infrastruktur samt dele kompetanse for en bedre resursutnyttelse og for bedre å kunne utvikle egne prosjekter til en lav kostnad og med fleksibel leietid

Se tabell på side 40

Sammendrag

Hybelhus i tre 152

Kalkylesammendrag kalkulerte priser - Kr/m² BTA

Generelle forutsetninger

Studentbolig i tre utført i tre etasjer med loft bestående av 36 hybler på 25 m2 m/balkong, 1 etasje utgang til terreng. Student boligen er enkel i utførelsen. Bæresystemet er tradisjonelle bindingsverksvegger. Skillevegger mellom hyblene av dobble gipsvegger m/forskjøvede stendere. Yttertak bygget opp av takstoler, tekket med takstein, Bjelkelag av I- profil-bjelker. Loftet har noe bodplass. Nødutganger i hver etasje, videre er det inngang til hver etasje fra et trappehus inn til felles korridor. Normal standard på utstyr, ett baderom og åpen kjøkken løsning med avtrekksvifte i hver hybel. Bygget er enkelt fundamentert på løsmasser og har plate på mark.

NS3453	Enkel standard Kr/m² BTA	Normal standard Kr/m² BTA	Høy standard Kr/m² BTA
1. Felleskostnader	841	1.026	1.246
2. Bygning	6.525	7.757	9.317
3. VVS	2.910	3.321	3.909
4. Elkraft	692	866	738
5. Tele og automatisering	53	330	716
6. Andre inst.	0	0	112
Huskostnad (1-6)	**16.762.941 (11.021)**	**20.229.300 (13.300)**	**24.393.798 (16.038)**
7. Utendors	0	0	0
Entreprisekostnad (1-7)	**16.762.941 (11.021)**	**20.229.300 (13.300)**	**24.393.798 (16.038)**
8. Generelle kostnader	1.313	1.817	2.186
Byggekostnad (1-8)	**18.760.014 (12.334)**	**22.992.957 (15.117)**	**27.718.704 (18.224)**
9. Spesielle kostnader	3.059	3.751	4.523
Grunnkalkyle (1-9)	**23.412.753 (15.393)**	**28.698.228 (18.868)**	**34.598.187 (22.747)**
Forventede tillegg	575	756	911
Forventet prosjektkostnad	**24.287.328 (15.968)**	**29.848.104 (19.624)**	**35.983.818 (23.658)**
Sikkerhetsmargin	493	605	729
Avsetning første driftsår	37	91	164
Rammekostnad	**25.093.458 (16.498)**	**30.906.720 (20.320)**	**37.342.071 (24.551)**

m2: 1521 Kalkulér

Bruttoareal m² BTA	1.508	Antall etasjer	3
Bebygget flate m² BYA	396	Antall parkeringsplasser	0
Bruttovolum m³ BTV	3.765	Antall tilfluktsromsplasser	0
Ytterveggsareal m²	817	Opparbeidet tomteareal m²	0
Innerveggsareal m²	1.580		

* Byggherreadministrasjon, tomtekostnad, prisstigning, finans-, salgskostnader, løst inventar og utstyr er ikke medtatt. Kun 25% mva er inkludert.

Bygning / Rom		inntekt pr. mnd	Inntekt pr. år
Brenneriveien 1			
Folkebad	Leie	10000	120000
Markedsareal 1 etasje - 4 lokaler	2000 kr/mnd pr. rom	8000	96000
Sovesal	50 kr/seng	4500	54000
Hausmannsgate 42			
Sykkelverksted	leie 2000 kr/mnd	2000	24000
Øvingslokaler	2 tider pr kveld x 2 rom	6000	72000
Stor forretning 1 etasje	1500kr/m2 - 72m2	9000	108000
Liten forretning 1 etasje	500 kr/m2 - 50m2	2500	30000
Kontorplasser på loft	16 delte plasser/1000 kr/	16000	192000
Total inntekt		**58000**	**696000**

Inntekter fra utleie av forretningsarealer

Inntekter utleie rom fordelt på etasjer					
Brennerivelen 1	**1 soverom (3600)**	**2 soverom (7500kr)**	**3 roms (8300kr)**	**Sum måned**	**Sum År**
Etasje 2	0	3	1	30800	369600
Etasje 3	0	3	1	30800	369600
Etasje 4	7	0	0	25200	302400
Hausmannsgate 42					
Etasje 2	0	0	3	24900	298800
Etasje 3	7	1	0	32700	392400
Etasje 3	7	1	0	32700	392400
Sum	**21**	**8**	**5**	**177100**	**2125200**
Inntekter utleiearealer				**58000**	**696000**
Totalsum pr. mnd				**235100**	**2821200**

Inntekter fra utleie av rom

11.0 Finansiering

Brenneriveien 1 og Hausmannsgate 42
Egenkapitalen til prosjektet utgjøres av tomteverdien samt innskutt kapital på kr. 10 mill til stiftelsen Hauskvartalets Byøkologiske Boligstiftelse. Innskutt kapital er kapital som overføres fra Anthon B Nilsen Eiendom AS som en del av et tenkt oppgjør til Oslo Kommune/EBY for eiendommen. Tomten forvaltes av Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 boligstiftelse med vedtekter som er godkjent av Oslo Kommune og et styre valgt av beboere i kvartalet. Finansiering av fremmedkapital til nybygg og rehabilitering vil deretter søkes av en eller flere låneinstitusjoner.

Prosjektet er lagt frem for både Husbanken og Cultura bank og begge bankene er positivt innstilt til å delta i finansieringen.
Se vedlegg 10 og 11. Se også kalkyle på side 42.

Det vil også bli arbeidet med å øke egenkapitalandelen i prosjektet ved at stiftelsen søker tilskudd fra relevante allmennyttige legater, støtteordninger m.m

Prosjekt: Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1		
Areal (m2) brutto totalt inkl. næring	3000	

Prosjektkostnader:	Totalt	Per m2
Dugnad	-	-
Entreprisekostnad	-	-
Øvrige prosjektkostnader	-	-
SUM Prosjektkostnad	60 000 000	20 000
Tomteverdi	**30 000 000**	**10 000**
Kapitalbehov:		
Prosjektkostand minus evt. dugnad	**60 000 000**	20 000
Finansiering:		
Lån i Husbanken	50 000 000	16 667
Egenkapital (EK)	10 000 000	3 333
Gaver, tilskudd, legat mm.	-	-
Sum Finansiering	**60 000 000**	**20 000**

Lån i Husbanken - annuitetslån:		
Rente	3 %	
Løpetid	50	(50 år pga tilvisningsrett Kommune)
Betjening av lån (renter + avdrag)	1 762 903	

Leieberegning "bolig":	
Areal (m2) "bolig	2 721
Antall senger	69
Årlig leie = betjening av lån minus inntekt næring	**2 125 200**
Leie per m2 bolig	*708*
Leie per seng	*30 800*
Leie per seng per mnd.	*2 567*

Næringsinntekt:	**Leie**	**Areal**	**Leie m2**
Kjeller			
1.etg.			
Loft			
Sum inntekt næring	**696 000**	**279**	**2 495**

Kalkyle Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1.

12.0 Fremdriftsplan

Fremdriftsplan Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1

- 6 år

Sommer 2015
- Invitasjon til fremtidige beboere til deltakelse i videreutvikling
- Oppstartsmøte
- Dannelse av stiftelse med utvidet prosjektgruppe

2016
- Medvirkningsverksteder

April 2017
- Forhåndskonferanse
- Rammesøknad

Høst 2017
- Oppstart detaljprosjekt forutsatt rammetillatelse

Sommer 2018
- Ferdigstillelse detaljprosjekt og beskrivelse
- Innhenting av tilbud fra utførende

Januar 2019
- Oppstart byggeprosess begge bygningene

Mars 2021
- Ferdigstillelse
- Oppstart innvendige arbeider som skal utføres av beboerne
- Oppstart utomhusarbeider
- Søknad om ferdigattest
- Innflytting

13.0 Faktaark / Nøkkeltall

Nøkkeltall Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1		
Hausmannsgate 42		
Tomteareal	313.9	
BTA alle etasjer	1566	
BRA	858	eks. kjeller og loft.
BRA Bolig	336	
BRA næring	132	forretningslokaler
BRA Fellesareal	108	fellesareal boligetasjer, fellesstue
Antall senger	33	dobbeltseng regner som to senger
m2 per seng	22	fordelt på BRA fratrukket næring
Antall WC	11	
Antall kjøkken	2	To fullverdige kjøkken i bokollektiver
Antall minikjøkken	3	
Arbeidsplasser	9	Arbeidsplasser på loft
Brenneriveien 1		
Tomteareal	616.4	
BTA alle etasjer	1521	
BRA	1213	inkludert kjeller og loft
BRA Bolig	412	
BRA næring	147	folkebad kjeller, marked plan 1, sovesal loft
BRA Fellesareal	194	fellesbad- og kjøkken, fellesareal bolig
BRA Trapp/heis	126	7 etasjer
Antall senger	36	dobbeltseng talt som to senger
m2 per seng	26	fordelt på BRA fratrukket næring/trapp/heis
Sengeplasser på loft	11	ikke inkludert i regneskap over m2 per seng
Antall WC	14	inkludert HCWC med dusj i kjeller
Antall kjøkken	9	ekskludert storkjøkken i 1 etasje, inkl. loft
Antall minikjøkken	2	

14.0 Vedlegg

S-4387

HAUSKVARTALET. VESTRE ELVEBAKKE 10, 12 OG 14, HAUSMANNSGATE 28, 30, 32, 34, 40 og 42 OG BRENNERIVEIEN 1. Gnr.208 bnr.60, 180,181, 182, 295, 297, 299, 300, 303 og 304.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200413216-1, datert 23.01 2007 og revidert 02.01 2008.

§ 2. Formål og intensjon

Området reguleres til spesialområde- byøkologisk kulturkvartal i kombinasjon med:

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

Friområde- 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.

§ 3. Byggeområder

3.1 Fellesbestemmelser

Tillatt bruksareal = 11 450 m^2. Bruksareal der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5m, tas ikke med i beregningen. Bruksareal der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5m, skal arealet regnes med 50 %. Det er tillatt med maks. 2 underetasjer, hvor overkant gulv på nederste etasje har minimum kote 2.
Bygningene skal plasseres i henhold til byggelinjer, byggegrenser og gesims- og mønehøyder som angitt på plankartet. Fra 2. etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom. Balkonger kan gå maks.1,2m utover de på planen viste byggegrenser. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legg beslag på regulert fellesområde. Det skal tilstrebes lette, åpne konstruksjoner. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Påbygg over angitt gesimshøyde kan tillates for nødvendig heis- og trappehus og i forbindelse med hageanlegg på tak med maks høyde = 3m, og inntil 20% BYA av takareal.

3.2 Byggeområde for bolig.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2800m^2.
Leilighetene mot Hausmannsgate skal være gjennomgående.
Uteareal pr. boenhet skal være 20 % av boligens BRA. Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som takterrasse eller balkong.

3.3 Byggeområde allmennyttige formål - (kultur, sirkushall/flerbrukshall)

Tillatt bruksareal for Hausmania kulturhus skal ikke overstige BRA = 3 900 m^2.
Det tillates oppført heisekran tilknyttet sirkusaktiviteter.
Sirkushall/flerbrukshall tillates oppført på hjørnet av Hausmannsgate og Vestre Elvebakke.
Tillatt bruksareal for sirkushall/flerbrukshall skal ikke overstige BRA = 4 750 m^2.
Hovedatkomst for gående skal være fra Hausmannsgate.
Påbygg og tilbygg tillates på Nedre hall ved elva, del av gnr.208 og bnr.300. Underkant av påbygg med maks. gesims k 19.5 skal ligge min. én etasje over gårdsplassnivå.

§ 4. Spesialområde - bevaring (bolig, forretning).

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygningen tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert opprinnelige utseende. Ved istandsetting/restaurering av

eksisterende bygning skal de opprinnelige materialer og elementer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bygning på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg tillates det oppført bebyggelse med dimensjoner og høyder og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg.
Forretninger tillates kun lokalisert i 1 etasje.

§ 5. Fellesområde -gårdsplass, lek, opphold.
Fellesområdet skal være felles for Gnr.208 Bnr. 60, 303 og 304 og eventuelle utskilte parseller av disse. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende.

§ 6. Friområde- park, lek
Innenfor friområde tillates etablert system for lokal overvannshåndtering.
Det tillates etablert utendørs scene og amfi. Det tillates varelevering til underetasje i Kulturhuset/Sirkushallen over friområdet fra Vestre Elvebakke.

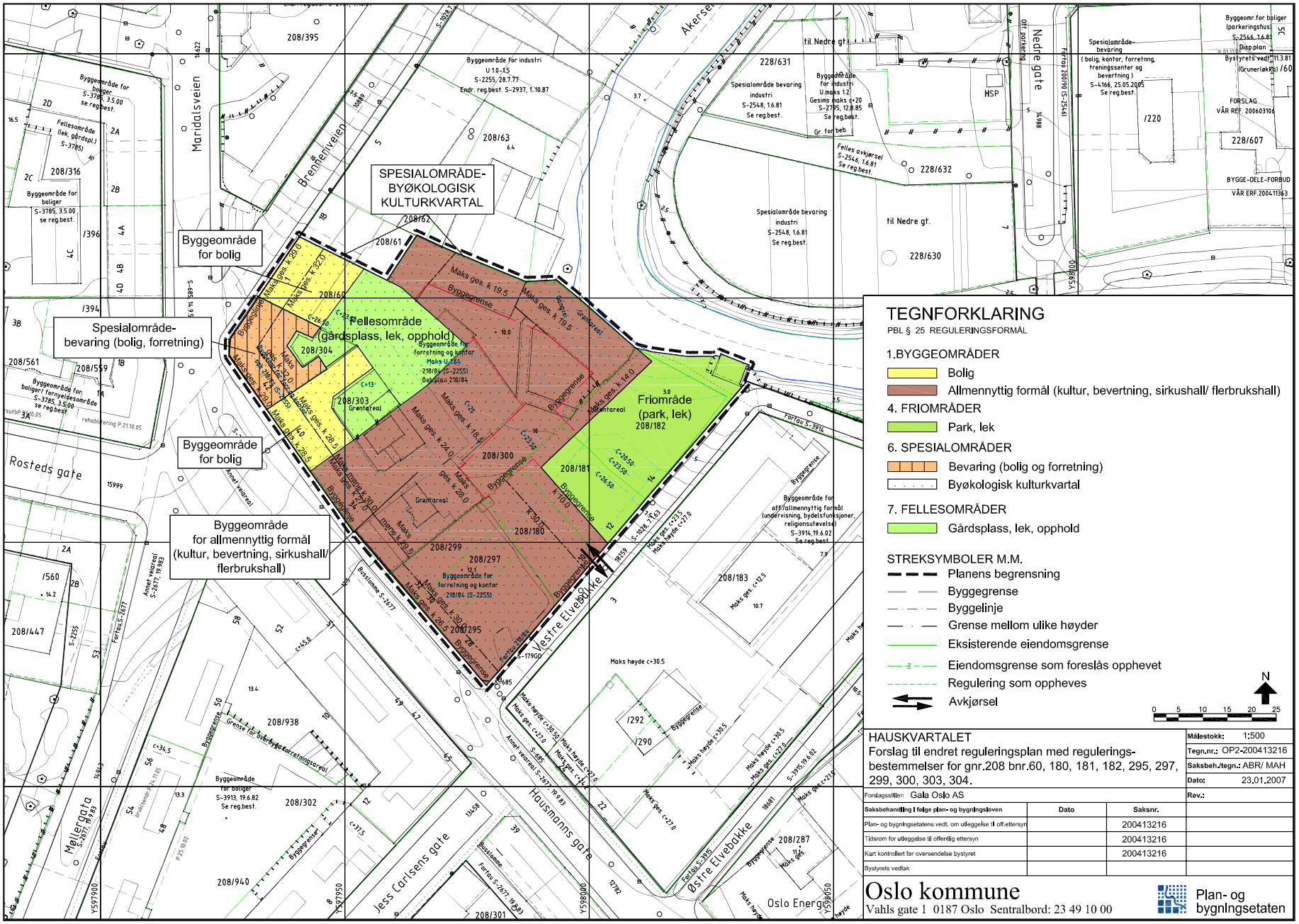
§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan med målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avgrensing, atkomster, terrengforhold, vegetasjon, utforming og innhold av lekearealer, plass for kildesortering av avfall, materialbruk, markdekke, møblering, sykkelparkering og eventuelle bilparkeringsplasser på terreng. Utomhusplan skal være godkjent før rammetillatelse gis og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Overvannshåndtering og støy.
Takvann, overvann og vann fra tette flater skal i størst mulig grad søkes tilført grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering.
Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Avkjørsel
Avkjørsel skal være i henhold til piler avmerket på plankartet.

§ 10. Parkering
Sykkelparkering skal opparbeides ihht. den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
For boligdelen skal det være 20% flere sykkelparkeringsplasser enn normen.
Det kreves ikke parkeringsplasser for biler, med unntak av HC plasser til bevegelseshemmede. Det skal avsettes samlet min. 2 plasser og maks. 5 plasser for bolig og kulturformål. HC parkering skal vises på utomhusplanen.

§ 11. Rekkefølgebestemmelse
Ved nybygg eller ombygging av Nedre hall, del av gnr.208 og bnr.300 ved elva, skal det sikres mulighet for å gå langs elvebredden.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1.BYGGEOMRÅDER

- Bolig
- Allmennyttig formål (kultur, bevertning, sirkushall/ flerbrukshall)

4. FRIOMRÅDER

- Park, lek

6. SPESIALOMRÅDER

- Bevaring (bolig og forretning)
- Byøkologisk kulturkvartal

7. FELLESOMRÅDER

- Gårdsplass, lek, opphold

STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Byggelinje
- Grense mellom ulike høyder
- Eksisterende eiendomsgrense
- Eiendomsgrense som foreslås opphevet
- Regulering som oppheves
- Avkjørsel

N

0 5 10 15 20 25

HAUSKVARTALET
Forslag til endret reguleringsplan med regulerings-bestemmelser for gnr.208 bnr.60, 180, 181, 182, 295, 297, 299, 300, 303, 304.

Målestokk:	1:500
Tegn.nr.:	OP2-200413216
Saksbeh./tegn.:	ABR/ MAH
Dato:	23.01.2007
Rev.:	

Forslagsstiller: Gala Oslo AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningsetatens vedt. om utleggelse til off.ettersyn		200413216
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		200413216
Kart kontrollert før oversendelse bystyret		200413216
Bystyrets vedtak		

Støtte til Kulturhuset Hausmania og Hauskvartalet

Vi vil med dette uttrykke vår støtte til Kulturhuset Hausmania og deres prosjekt for å videreutvikle et helhetlig byøkologisk kulturkvartal i Hauskvartalet.

Kulturhuset Hausmania, med sine mange og rimelige produksjons-, visnings- og framføringslokaler for kunst, musikk, teater og kultur er et viktig bidrag til områdets og hovedstadens kulturliv.

Kulturhuset Hausmania har jobbet målrettet og langsiktig siden de startet arbeidet med en unik og ambisiøs reguleringsplan for et helhetlig, byøkologisk kulturkvartal i 2005.

Dette gir et unikt utgangspunkt og vi ønsker at Kulturhuset Hausmania og deres støttespillere, skal få muligheten til å utvikle Hauskvartalet for å realisere planene for kulturkvartalet.

Vi ser på dette som et positivt tilskudd til nærområdet og det frie kulturlivet spesielt, og en mangfoldig utvikling av hovedstaden generelt.

Oslo 26.02.15

Henrik der Minassian
Galleri Rom / Kulturmarked Brenneriveien

Monika Wulfken
Søndagsmarkedet på Blå / Kulturmarked Brenneriveien

TRE OG BY

PROSJEKTET "BOLIGER I ET BYØKOLOGISK KULTURKVARTAL " ER ET FORBILDEPROSJEKT I TRE OG BY

TRE OG BY
Innovasjon Norge ønsker gjennom *Trebasert Innovasjonsprogram* å stimulere til økt bruk av tre i Norge. Gjennom en sterk urbanisering og fokus på en mer klimavennlig byggenæring vil man gjennom satsningen, *Tre og by*, øke kjennskapen til bruk av tre som byggemateriale i bygg i urbane strøk. NAL og Treteknisk samarbeider om denne satsningen.

Prosjektet har som mål å bidra til å fremme mulighetsområdene for økt bruk av tre i urbant byggeri; dette være seg fleretasjes bygg, boligblokker, næringsbygg, offentlige bygg som studentboliger og skoler, påbygg-, tilbygg-, og rehabiliteringsprosjekter samt å synliggjøre tre som et reelt alternativ til andre materialer. Videre skal prosjektet bidra til innovativ leverandørutvikling i bruk av tre, også i et industrielt perspektiv, samt å utvikle miljømessige og økonomisk konkurransedyktige løsninger for bruk av tre i byområder.

For å innfri disse suksesskriteriene og kunne håndtere utfordringene på en god måte tror satsningen på eksemplets makt. Gode forbildeprosjekter inspirerer, bygger kompetanse og gir ringvirkninger på tvers i samfunnet. Gjennom samarbeid og oppfølging av forbildeprosjekter skal det opparbeides arkitektoniske og byggtekniske referanser som blir dokumentert i NALs prosjektdatabase og formidlet gjennom NALs kanaler.

HAUSKVARTALET
Prosjektet viser en innovativ bærekraftig boform som vekker stor interesse i fagmiljøet og det har allerede vært presentert i kurs hos NAL februar 2014. Tre er det mest miljøvennlige materiale vi har da det binder CO2 og er et viktig virkemiddel for å oppnå et CO2 nøytralt Norge. Tre og by ser det derfor som viktig at **boliger i et byøkologisk kulturkvartal** blir bygget i et byøkologisk materiale, nemlig tre. Prosjektet er allerede inspirerende for bransjen og er et forbildeprosjekt Tre og by og Innovasjon Norge er takknemlige for å ha med i vår forbildesamling.

POTENSIALE FOR BRUK AV TRE
For å øke volumet og graden av repeterbarhet er det viktig for Tre og by å ha forbilder med en størrelse og kompleksitet som strekker seg utover dagens kompetanse på trebyggeri. Vi trenger prosjekter som er innovative, utfordrer konvensjonelle løsninger og utforsker produkter som øker bredden både i kunnskap, kompetanse og interesse for trebruk. Prosjektet i Hauskvartalet er et eksempel som oppfyller flere av satsningens kriterier. Mulighetene og utfordringene er mange, viktige erfaringstall vil derfor springe ut av dette prosjektet:

TRE OG BY

- Prosjektet har ønske om å benytte massivtre som hovedkonstruksjonsmateriale. Dette valget vil gjøre byggetiden både kort, smidig og mer effektiv i en tett by.
- Prosjektet har høye miljøambisjoner. Siden tre er et miljøvennlig og fornybart materiale vil det gi svært gode utslag på klima og CO2 regnskapet til prosjektet.
- Økt bruk av norske produkter er noe Tre og by verdsetter høyt i sine forbilder. I prosjektet Hausmannsgata har knyttet til seg en norsk massivtreleverandør og dimenjonert konstruksjonene etter deres produkter.
- Oslo har i dag ingen lignende kvartaler eller infillprosjekter i massivtre i denne skalaen, prosjektet vil derfor umiddelbart fremstå som et forbilde som inneholder løsninger og detaljer som er overførbare til lignende prosjekt, både fortetting- og rehabiliteringsprosjekt.

Tre og by verdsetter dette prosjektet høyt, det vil komme både den norske byggenæring og den norske skognæring til gode i tiden fremover.

PUBLISERINGSVERDI

Gjennom tilknytning til Tre og by publiseres informasjonen om prosjektet fortløpende på våre hjemmesider og er tilgjengelig for alle. Sjekk www.treogby.no.

Om dere har ytterlige spørsmål knyttet til satsningen kontakt oss gjerne.

Med vennlig hilsen Tre og by

Birgitte Skjerve
Norske arkitekters landsforbund

Thomas Orskaug
Norsk Treteknisk Institutt

Norske arkitekters landsforbund Treteknisk INNOVASJON NORGE

leieboerforeningen
rådgivningskontoret for leieboere

C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO
Telefon 24 14 91 00
Faks 24 14 91 01
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bank 7874 06 22160
Klientkonto 7878 06 03819
Org. nr. 9700 158 68 MVA

Hauskvartalet er viktig for Oslo kommune

Leieboerforeningen er en medlemsbasert interesseorganisasjon for leietakere, stiftet i 1933. Vi har hovedkontor i Oslo og avdelingskontor i Trondheim, og vi tilbyr juridisk bistand til våre 4000 medlemmer. I tillegg er Leieboerforeningen en aktiv deltaker i den boligpolitiske debatten. Vi jobber kontinuerlig for å styrke leiesektoren i et boligmarked som stadig blir krevende for folk med lave og vanlige inntekter.

Leieboerforeningen har blitt forelagt prosjektet «Boliger i et byøkologisk kulturkvartal», og mener det er et viktig prosjekt for Oslo by for å styrke mangfoldet i leiesektoren, og for å styrke Oslos satsing på nærdemokrati og byøkologi.

En unik og framtidsrettet reguleringsplan

Da reguleringsplanen for Hausmannskvartalet ble vedtatt i 2008, representerte den en viktig satsing på alternativ bolig- og eiendomsutvikling i Oslo. Reguleringsplanen var et resultat av en nytenkende brukermedvirkningsprosess der beboere og brukere var premissleverandør for et spennende prosjekt som manglet sidestykke i Norge. Planen innebar en satsing på miljøvennlige boliger med kollektive løsninger, og reguleringsplanen la føringer for det videre arbeidet med kvartalet. Kvartalet skulle behandles som en helhet, og det skulle utvikles et levende lokalsamfunn bestående av rimelige kunstnerboliger, næringslokaler , kulturlokaler og friområder. Reguleringsplanens hovedmål var at beboerne og brukerne av Hauskvartalet og Oslo kommune i fellesskap skulle utvikle prosjektet, og dessuten at det skulle utvikles rimelige boliger og kunstnerlokaler til glede for brukerne av kvartalet. Det kollektive aspektet er svært viktig i en by som Oslo, som forventer stor befolkningsvekst i kommende år. Kollektive boformer er et av svarene på det store spørsmålet politikere og eiendomsutviklere stiller seg – hvordan og hvor skal vi bo. I framtiden er det mye som tyder på at man må bo trangere enn vi har vært vant med i Norge. Gode og sunne bomiljø i storbyer i vekst representerer en utfordring, derfor er det positivt at kommunen allerede nå legger til rette for utprøving av kollektive boformer i Hausmannskvartalet, og Leieboerforeningen mener dette best kan gjøres ved å videreutvikle det unike Hauskvartalet under ett.

Brukermedvirkning, komplisert og viktig

Brukermedvirkning *er* utfordrende, men nettopp derfor er det viktig at de unike erfaringene som er gjort i Hauskvartalet, blir videreførte ved at prosjektet fortsatt får utvikle seg med den eksisterende kompetansen ombord.
Brukermedvirkning blir sjeldent ivaretatt når eiendomsutviklere planlegger store boligprosjekter. Men i et prosjekt som Hauskvartalet er det nettopp beboerne og brukerne som sitter med kompetanse på hva som skal til for å videreutvikle prosjektet i tråd med reguleringsplanene.

Gjennom tilslutning til Ålborgkomiteens program for nærdemokrati og bærekraft er Oslo kommune forpliktet til å tilrettelegge for brukermedvirkning. Ålborgprogrammet slår fast at de tilsluttede

kommunene skal oppbygge deltakelse og mulighet for bærekraftig utvikling i lokalsamfunn. Hauskvartalet er Oslos beste eksempel på et prosjekt der både bærekraft, nærdemokrati og kultur kan utvikles under ett. Hauskvartalet har utviklet seg slik siden 1999, og den unike kompetansen på brukermedvirkning som eksisterer der i dag, vil forsvinne dersom de eksisterende brukere og beboere ikke inkluderes i salgsprosessen.

Hvor skal kunstnerne bo?

Mange av kunstnerne som i dag er brukere av kulturhuset Hausmania, har hatt tilholdssted der i lengre tid. Kulturhuset har vært et fristed for kunstnere med lav inntekt siden Hausmann BA inngikk avtale med Statsbygg i 1999. I en by med et stadig mer presset eiendomsmarked er det vanskelig for kunstnere å finne både bolig og arbeidssted. For den frie kunsten er det avgjørende at det finnes steder der kunstnere kan bo og arbeide kreativt uten å måtte konkurrere med vanlig lønnede på leie- eller eiemarkedet – subsidierte kunstnerboliger og arbeidslokaler er en nødvendighet i de store byene. Dessuten er Leieboerforeningen bekymret for beboerne i Hausmannsgate 40, som omfattes av det forestående salget. Det er sannsynlig at en ny eier vil kreve disse beboerne fjernet.

Leieboerforeningen mener at disse beboerne innehar en viktig og unik kompetanse på lavkostnads kollektive boformer. H40 har i praksis vært et velfungerende miljøvennlig kollektiv i 15 år, og de oppfyller mange av den nevnte Ålborgkomiteens krav. Beboerne har lagt ned en betydelig innsats i å utvikle kollektivet og vedlikehold av bygget. Ved at Hauskvartalet sees samlet vil disse beboerne ha mulighet til å fortsette sitt boforhold.

Nye eiere

Hvem kan komme til å kjøpe eiendommene som skal legges ut for salg? Siden byfornyelsen inntok Grünerløkka på åttitallet, har bydelen fått et betydelig løft. Gentrifiseringen av Grünerløkka har medført at boligprisene har skutt i været, og mange av kunstnerne som har hatt sitt tilholdssted i bydelen, og som har bidratt til å gjøre bydelen til et kreativt bolig- og kulturområde, har ikke lenger mulighet til å bo i bydelen. Hausmannskvartalet er derfor et viktig område for kulturlivet på Grünerløkka. Med dets attraktive beliggenhet ved Akerselva vil eiendommene som nå legges ut for salg, kunne medføre betydelige inntekter for framtidige eiere. Men da vil prosjektets egenart forsvinne, og reguleringsplanens hovedmål vil neppe kunne realiseres.

Kvartalet må utvikles samlet, ikke stykkevis

Leieboerforeningen mener den beste måten å sikre reguleringsplanens intensjoner på, er at kvartalet beholder en samlende struktur. Når deler av kvartalet nå er lagt ut for salg, er det viktig at kjøperne inngår et samarbeid med det eksisterende miljøet av beboere og brukere. Leieboerforeningen mener et samarbeid i form av en ideell stiftelse eller samvirke som har som intensjon å bevare kvartalets egenart, vil være den mest gunstige måten å oppfylle reguleringsplanens intensjoner på.

Hausmannskvartalet kan bli en oase i Oslo by – en læringsarena der Ålborg-charteret, LA21 og flere deler av kommunens ambisiøse byøkologiplan realiseres – dersom prosjektet får utvikle seg videre på idealistisk grunnlag.

Med hilsen,

Lars Aasen
Daglig leder i Leieboerforeningen

Slik kan Hauskvartalet bli

Hausmaniamiljøet vil bygge alternative boliger her

CATHRINE SOLBAKKEN
cathrine.solbakken@aftenposten.no

Hausmaniamiljøet har alliert seg med arkitekter og søker nå om midler til å utvikle Hauskvartalet.

– Den er et sår for øyet, sier Ole Pedersen, administrasjonsmedarbeider i kulturhuset Hausmania, og sikter til Hausmanns gate 42 på Fredensborg. Bygården var tidligere okkupert, men nå er døren låst og vinduene murt igjen.

Gården er en del av det såkalte Hauskvartalet, som er blitt regulert til byøkologisk forsøksprosjekt. Etter at reguleringen kom, har prosessen med å utvikle området på mange måter stoppet opp. Men nå har naboene i Hausmania-miljøet alliert seg med Eriksen Skajaa Arkitekter AS og laget sitt alternative forslag til å utvikle Hausmanns gate 42 og Brenneriveien 1, som i dag står ubebygd.

Beboerne skal bidra

I skissen som er sendt kommunen, beskriver de hvordan de vil fylle byggene med kollektiver, hvor beboerne selv deltar aktivt i rehabilitering og bygging. Standarden skal være enkel, og beboerne vil for eksempel dele på stue, bad og grøntarealer.

I tillegg til boliger er det dessuten lagt frem ideer til aktiviteter som kafé, infoshop med bibliotek, uavhengig mediestasjon, kjøkkenhage, sykkelverksted og bytterom for klær og ting.

Bolig, ikke investeringsobjekt

De har regnet på hva prosjektet vil koste, men ønsker foreløpig ikke å oppgi noen sum. Men Pedersen mener at enkle løsninger, felles kjøkken og bad og det at beboerne selv skal jobbe med byggene, er faktorer som vil få ned utgiftene.

Hauskvartalet

- Ble solgt fra Statsbygg til Oslo kommune i 2004
- Kulturhuset Hausmania ligger her. Nabogården til Hausmania i Hausmanns gate 40 er okkupert og går under navnet Vestbredden.
- Hausmania søker om midler til å utvikle hjørnegården i Hausmanns gate 42, som står plombert, samt tomten i Brenneriveien 1.
- Hausmanns gate 42 står på Byantikvarens gule liste.

– Når det bygges i Oslo i dag, så bygges det for maksimal salgbarhet. Det bygges veldig små leiligheter, boliger som gjerne ikke ville blitt kalt mer enn hybler før. Det vi vil ha her, er noe som er bygget etter et annet prinsipp. Det skal først og fremst være bolig, ikke investeringsobjekt, sier han.

Boligene skal dessuten være miljøvennlige. Det å dele for eksempel bad og kjøkken handler delvis om økonomi og boform, men også om å ta miljøhensyn.

– Én varmtvannstank i stedet for ti har en miljøeffekt, sier Pedersen.

De er nå i ferd med å søke om støtte fra Husbanken til prosjektet.

Vil leie ut til likesinnede

Hausmaniamiljøet ser for seg at en stiftelse skal eie boligene og leie dem ut.

– De som skal få lov til å leie bør passe inn i kvartalet. Men allerede i dag er det et vidt spekter av folk i ulike faser av livet som går her. Vi er ikke ekskluderende, sier Kacper Wysocki, nestleder i styret på Hausmania.

Arkitekt Joakim Skajaa fra Eriksen Skajaa Arkitekter sier tanken er å prøve å få til boliger som tar opp i seg den sosiale og byøkologiske profilen som finnes i Hauskvartalet.

De kom først i kontakt med Hausmania-miljøet etter å ha skrevet om kollektiver og husokkupanter i magasinet Pollen, som arkitektkontoret gir ut.

– Vi har lyst til å se om det finnes en måte der folk kan bidra med egeninnsats i rehabiliteringsarbeidet. Prosjektet handler også om å prøve å finne modeller for rimelige og gode boliger i byen. Vi prøver å finne en måte å organisere det på som gjør at man kan stille seg utenfor det spekulasjonsaktige eiendomsmarkedet og være et alternativ til det. Det skjer mye i området rundt Hauskvartalet, og vi håper dette boligprosjektet kan støtte opp om Hauskvartalet som et byøkologisk alternativ, sier Skajaa.

Slik ser beboerne for seg at området kan se ut etter opprustning. ILLUSTRASJON: GAIA ARKITEKTER AS

Men byråden vil ha studentboliger

Byutviklingsbyråd Bård Folke Fredriksen (H) vil avklare muligheten for studentboliger i bygningene før han sier noe om naboenes forslag om opprustning av Hausmania-kvartalet.

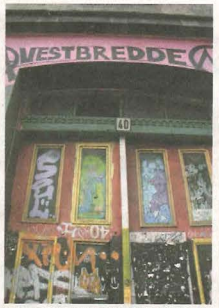
– Vi ønsker å se utviklingen av tomten i Brenneriveien 1 og bygningen i Hausmanns gate 42 i sammenheng med resten av kvartalet, og først følge opp tidligere kontakt og avklare med Studentsamskipnaden om de er interessert i de aktuelle eiendommene, skriver byutviklingsbyråden i en SMS til Osloby.

Han forteller at bygningen som huser Hausmania, allerede er i ferd med å bli pusset opp.

– Dette arbeidet har pågått i 2011 og 2012. Det er snakk om teknisk nødvendige arbeider og fasader. Nå forberedes arbeidet med oppussing av hallen.

Bygården i Hausmanns gate 2 er plombert. I Hausmania håper Ole Pedersen (t.v.), Kacper Wysocki og Sara Vienna Herland at de kan bidra til å gi den gamle gården nytt liv. FOTO: HEIDI SKARNES

Kan dette bygget huse bokollektiv? Det foreslår naboene i Hausmania-miljøet.



Hausmanns gate 40 er okkupert og går under navnet Vestbredden.

KULTUR

KUNST → 39
ANMELDELSE *Det magiske nord* opplyser og forfører.

MUSIKK → 40
ANMELDELSE Jonas Alaska pløyer opp gjengroddo stier.

Tips? Innspill? Respons?
Send epost: kultur@morgenbladet.no

God dag, solidaritet

ARKITEKTUR *Do på gangen og eget grønnsaksutsalg. Arkitektene Eriksen Skajaa utfordrer vante forestillinger om hva en bolig skal være.*

Tegner Hauskvartalet: Arild Eriksen og Joakim Skajaa ser ikke på Hauskvartalet som et radikalt prosjekt. – Veldig mange, både arkitekter og andre faggrupper, er jo opptatt av både miljø og brukermedvirkning. Det underlige er bare at det ikke gir seg konkrete utslag oftere, sier arkitektene.

GAUTE BROCHMANN
CHRISTIAN BELGAUX (FOTO)

Blir Hauskvartalet bygget etter de tegningene som nå henger på Galleri Rom, vil Oslo få sitt mest nyskapende boligprosjekt på tretti år. Et hus definert av fellesskapsløsninger både i den rehabiliterte murgården Hausmannsgate 42 og nybygget Brenneriveien 1.

Her har arkitektkontoret Eriksen Skajaa sammen med en prosjektgruppe av potensielle beboere etablert en rekke løsninger på siden av det som ellers bygges av leiligheter i Oslo. Private baderom i leilighetene er droppet i bytte mot toaletter på trappeavsatsene og et felles folkebad i kjelleren.

Bærekraftige løsninger er skjøvet helt i forgrunnen med naturlig ventilasjon og en gjennomgående bruk av massivtre og trebasert isolasjon. I første etasje kommer det små kiosker for salg av det som dyrkes eller produseres i kvartalet. Samt et romslig felleskjøkken med et spiserom som også kan være kafé.

Kollektiv bygging. Arkitektkontoret Eriksen Skajaa har gjort seg bemerket med å kombinere en tydelig sosial profil med ordinær, kommersiell arkitekturpraksis.

Arild Eriksen og Joakim Skajaa forteller at særlig to ting er viktige med Hauskvartalet: For det første skal huset være et bofellesskap og en alternativ løsning på det å bo i byen. For det andre handler det om at beboerne skal være med å virkelig utvikle boligprosjektet, ikke bare mene litt underveis.

– Dette er som å tegne en enebolig for tyve byggherrer på én gang, forklarer Eriksen.

– *Hvorfor kollektivboliger, og hvorfor akkurat nå?*

– For vår del begynte det nesten samtidig med at vi etablerte kontoret i 2010 og at vi ga ut publikasjonen *Pollen*, som handlet om husokkupanter. Vi kom i kontakt med miljøet i Hauskvartalet og etablert en felles interesse og gjensidig tillit når det gjelder alternative byboliger. Prosjektet skal bestå av billige, ikke-kommersielle utleieboliger for kunstnere i etableringsfasen og være forvaltet av en stiftelse. Brukergruppen består av aktuelle beboere som meldte sin interesse på oppstartsmøtet for prosjektet. Det er både innslag fra miljøet rundt Hausmania og folk med en helt annen bakgrunn.

– *Utstillingen er et skritt mot konkretisering – vil det faktisk bli et hus også?*

– Tomten ble i 2008 regulert til et *byøkologisk kulturkvartal*. Det legger sterke føringer på både brukermedvirkning og hva som kan bygges. Vi har sammen med brukerne etablert en prosjektgruppe og utviklet et skisseprosjekt med støtte fra Husbanken. Nå er brukerne sammen med samarbeidspartnere i ferd med å stable et bud på bena, sier Eriksen.

– Det som taler for realisering, er at utlysningen ikke vektlegger det høyeste budet, men snarere budgiverens evne til å realisere det potensialet som ligger i et byøkologisk kulturkvartal. Dette er et viktig signal om at Oslo kommune omsider begynner å bruke tomtene sine til å sikre en variert byutvikling, ikke bare ren inntjening. Men i siste instans er dette et politisk spørsmål, og bystyret skal fatte vedtak etter 2. mars.

AKTUELL UTSTILLING
Bofellesskap og folkebad i Hauskvartalet – boliger i et byøkologisk kulturkvartal
Av Eriksen Skajaa Arkitekter AS
Galleri Rom, Oslo.
Til 15. februar.

Ikke så radikalt. – Vi ser på ingen måte Hauskvartalet som et radikalt prosjekt. Veldig mange, både arkitekter og andre faggrupper, er jo opptatt av både miljø og brukermedvirkning. Det underlige er bare at det ikke gir seg konkrete utslag oftere, sier Eriksen.

– *Vi har jo en situasjon i Norge der bolig i byene er blitt svært dyrt. Mange ekskluderes fra markedet. Og mye av det som tilbys, er av gjennomgående lav kvalitet. Kan dere forklare hvorfor det har vært et slikt minimum av annerledestenkning, dette klimaet til tross?*

– Det er vanskelig å forstå. Men den høye andelen av selveiere og den veldig liberale politiske holdningen til markedet er viktige årsaker. De alternative modellene vi har sett i andre land, som urbane selvbyggergrupper og store ideelle boligstiftelser, har ikke kommet til Norge ennå. Men vi er overbevist om at det bare er et spørsmål om tid. Dessuten opplever vi at en stor del av befolkningen er mye mer åpne og eksperimentelle enn politikere og folk i byggebransjen er klar over.

Fellesskapstanken er ikke forbeholdt de økonomisk ubemidlede!
ARILD ERIKSEN, ARKITEKT

– *Nå har dere holdt på noen år. Representerer Hauskvartalet en holdningsendring i bransjen?*

– Det er i alle fall en tydelig mottagelighet der ute. Og eksempler som Infills hus i Dælenenggata 36 er et eksempel vi tror inspirerer til å tenke annerledes om bolig, sier Eriksen om boligblokken på en trang tomt som blant annet har parsellhager på taket.

– *Men Dælenenggata 36 ble et prosjekt med Grünerløkkas høyeste kvadratmeterpris?*

– Ja. Men fellesskapstanken er ikke forbeholdt de økonomisk ubemidlede!

kultur@morgenbladet.no

Unntaket i Friis' gate

Mens danskene og svenskene har lange tradisjoner for å tenke kollektivt og stadig bygger ambisiøse fellesboliger, skriver Eriksen Skajaas prosjekt i Hauskvartalet seg inn i en langt mer begrenset nasjonal tradisjon.

For å finne et lignende eksempel må vi helt tilbake til midten av 1980-tallet og Friis' gate 6 på Tøyen i Oslo: Et ambisiøst, permanent kollektivprosjekt som fortsatt lever i beste velgående.

Boligbyggelaget USBL tok initiativet, og arkitektene Bård Isdahl, Halldis Eckhoff og Erlend Løvstakken fikk ansvar for prosjektet. Ideen var å lage et ordinært borettslag der hver enkelt leilighet var litt mindre enn vanlig, men fellesarealene til gjengjeld var rause.

I 1987 var resultatet klart. 27 leiligheter i en bygård der 400 kvadratmeter var fellesarealer, det vil si 15 prosent av det samlede arealet. Huset fungerer fortsatt etter hensikten, men i de snaue tredve årene som har gått siden det sto ferdig, har den ikke fått noen avleggere.

Individualisme. Halldis Eckhoff har hatt en lang karriere i Plan- og bygningsetaten i Oslo og kjenner boligutviklingen i hovedstaden godt.

– *Hvorfor er Friis' gate 6 så enestående i Norge?*

– Nordmenn har bodd spredt, vært vant til å ordne ting selv og er antagelig mer individualister enn folk i land som har sterkere tradisjoner for byliv og tettere samkvem med andre, sier Eckhoff.

Hun påpeker imidlertid at det er stor oppslutning om boligløsninger der fellesskapet ikke er like omfattende som i Friis' gate eller Hauskvartalet, men fortsatt tydelig til stede. Dette gjelder blant annet Selvaagbyggs prosjekter på Løren, Tjuvholmen og i Frognerveien.

Eckhoff forteller at flere av dem som flyttet inn i Friis' gate 6 i 1987, fremdeles bor der. Utfordringen har vist seg å være at meglere har solgt leiligheter uten å informere om at kjøpere får mer enn sin private bolig.

– Det har derfor flyttet inn en del folk som ikke har vært interessert i å delta i fellesskapet. Og forutsetningen for at et fellesskap skal fungere, er jo at folk ønsker fellesskap!

Joakim Skajaa (t.v.) og Arild Eriksen stiller ut et boligprosjekt i Galleri Rom, men det er også et innspill i debatten om hvordan Hauskvartalet skal utbygges, understreker arkitektene. Aktivitetsillustrasjon: Eriksen Skajaa arkitekter

Rom for kollektivt boligprosjekt

Cecilie Klem - 22. januar 2015

Eriksen Skajaa arkitekters byøkologiske og kollektive boligprosjekt i Hauskvartalet stilles ut i Galleri Rom.

Arkitektkontoret Eriksen Skajaa har utviklet prosjektet sammen med en brukergruppe fra miljøet rundt Hausmania, kulturhuset som har adresse på tomten for det nye boligprosjektet. utstillingen åpner på Galleri Rom klokka 18.00 i kveld.

Hausmannskvartalet ligger i Oslo sentrum, omkranset av Hausmannsgate, Maridalsveien og Akerselva.

Eriksen Skajaa har jobbet et år med utviklingen av prosjektet, som etter planen skal realiseres på en av de tomtene i kvartalet som kommunen skal selge i løpet av våren.

– Dette er et kollektiv boligprosjekt, men det er også et innspill i debatten om hvordan Hauskvartalet skal benyttes, sier Eriksen.

Hauskvartalet

– Enkelte bygninger, dengang eid av Statsbygg, ble okkupert i 1999 av unge bostedsløse. De kontaktet kommunen med ønske om å utvikle området med kunstnerboliger, en arena for nysirkus og andre aktiviteter.
– Beboerne inngikk et samarbeid med Gaia arkitekter og startet arbeidet for å få i stand en avtale med tomteeier Oslo kommmune, som overtok eiendommene i 2004.
– I 2005 ble det arrangert såkalt «plansmie» i regi av Gaia. Beboere og andre brukere og representanter fra ulike kommunale etater lagde en grunnlaget for en reguleringsplan.
– I 2008 ble reguleringsplanen for Hausmannskvartalet vedtatt i bystyret. Kvartalet er regulert til byøkologisk område.
– I 2009 kastet politiet ut beboere fra en stor boligseksjon, på hjørnet av kvartalet.
– Nå er kulturhuset Hausmania styrt av Hausmann BA, hvis' formål er å tilrettelegge rom for kunst.
– I februar i fjor lanserte Eriksen Skajaa Arkitekter en plan for å realisere en utbygging i følge reguleringsplanen.

Medvirker-program

Boligprosjektet er todelt. Det består av rehabilitering av Hausmannsgate 42 og transformasjon til lavprisete utleieleiligheter i den gamle murgården samt et nytt lavenergibygg med lavpris utleieobjekter i Brenneriveien 1. Begge delprosjektene skal bli bokollektiver med en rekke fellesfunksjoner og kollektive løsninger.

Medvirkergruppen har kommet med mange av de beste programmeringsforslagene, forteller Arild Eriksen.

– Blant annet den innrykkete førstetasjen i Brenneriveien 1, som er programmert som en kollektiv markedsplass som også kan bli flere små kiosker, forteller Eriksen.
Planen er at de mange kunstnerne og kunsthåndverkerne som holder til i Hauskvartalet eller har sine atelierer der, får et utgangspunkt for å selge produktene sine.

Folkebad i kjelleren

Brukerne i prosjektgruppa har også kommet med forslaget om å avstå fra bad i leilighetene. Isteden er planen et stort, felles badeanlegg i kjelleretasjen, i kombinasjon med et folkebad som skal være offentlig tilgjengelig og gi beboerne mulighet til å få inntekter.

I tillegg kommer sykkelverksted i kjelleren, stort spiserom og felles kjøkken i første etasje og dyrking på halve takarealet. Det er også tegnet inn en sovesal i toppetasjen som kan huse gjester.

Dette er eiendommene som kan bli kollektive boliger. Hausmannsgate 42 (t.h.) og Brenneriveien 1 sette fra krysset Maridalsveien Hausmanngate. Illustrasjon: Eriksen Skajaa arkitekter

10. april: Boform

REFERAT

Arbeidsverksted 10.04.2014
Byøkologisk forsøksprosjekt Hauskvartalet

/ Boform

Referatet er samlet under forskjellige kategorier under, og er skrevet i stikkordsform.

BOLIGER

Boliger, adkomst inn fra baksiden

Huset som en enhet, 20 stk. er nok folk.

Artist in residence – en etasje -> korttid, utenlandske kunstnere. Gratis opphold for musikere, sporadisk.

Hvis byøkologisk, viktig konsekvent at folk har omsorg til stedet, at kunstnere ikke jages fra sted til sted.

Tidsberegning, ikke kun venner av Haus. Boliger burde være 5 år.

Lenger enn fem år, folk som har omsorg til stedet , og stabilitet for kunstnere. Bra og en mangelvare
Motargument: trenger ikke skrive alle 5 års kontraktene samtidig.
Konklusjon: flere løsninger, noen korte, noen lange.

Hybler, kortere botid enn leilighetene,

Fleksibilitet i bygningselementer er et godt utgangspunkt.

Tegne "åpne" etasjer som senere planlegges av et bofellesskap. En solid kropp som åpner opp for fleksibilitet. Et system, hvor man ikke står helt fritt og hvor noen føringer allerede er lagt.

Fra andre etasje og oppover - bokollektiver. 1 etasje (kjelleren), dusj do, må ha nøkkel for å komme inn.

Startkostnad med dører som kan oppbevares på lager, fleksibiliet er bra, rørføring som man kan velge.

Åpen plan, kollektivene planlegger selv innvendige endringer.
Kan bli bra hvis man legger opp til dette bevisst og tegner det med dette formålet.

Føringer slik at det kan bli ettroms, (kjøkken) viktig med vask inne hos seg selv, (ateliervirksomhet på rommet). (viktig, at ting ikke kastes i vasken).

BAD

Offentlig bad, i 1. etasje/kjeller.
Hamam.

Ett toalett på hvert plan

Enerbakkveien – do på gang, noen i leiligheter, dusj i kjeller, der også høy snittalder og barn.

Hvis du ikke fikser å dele ting så kanskje du ikke passer inn.

Hadde vært fint med vask på rommet. Til atelierbruk og hygiene.

KJØKKEN

Viktig med mulighet for kokemuligheter/tekjøkken på rom. Krangler ofte om oppvasken.

Viktigere enn eget bad. Kjøkken viktig fordi det er mange typer dietter. (veganere vs. kjøttetere)

Ønskelig med et større felleskjøkken.

FELLESAREALER

Felles loft

Datarom

Heve tak over kjeller i Hausmannsgate 42, og på den måten få mer ut av kjelleretasjen.

Mulighet for å dyrke, takhage.

Mulig kobling fra 1. etasje nybygg og 42, samt loft nybygg og loft 42.

Koble nybygg og 42 med trapper/nivåer som møter de ulike etasjehøydene i nybygg og 42.

ADKOMST

Inngang fra nr 42.

Samme trapp og heis på begge byggene.

ATELIER

Bruke atelierplassene i hauskvartalet, lage flest mulig boliger i Brenneriveien 1.

ØKONOMI OG PROFIL

Sammenhengen er et av suksesskriteriene, få med 40 (vestbredden) Økonomien og antall boliger trumfer.

Oppfattet som ideelt foretak enn konkurransedrivende. Allment kulturelt. Ikke bare et vanlig boligprosjekt.

Ha et galleri som er med i kulturstripa, ikke forretning i 1. etasje.

Subsidiert.

Ikke bruke boligargumentet alene, kulturkvartalet gjenspeiles, utvidet kunstbegrep. Kultursektoren.

24. april: 1. etasje og loft

REFERAT

Arbeidsverksted 24.04.2014
Byøkologisk forsøksprosjekt Hauskvartalet

Referatet er samlet under forskjellige kategorier under.

---

1. ETASJE

OLA:

Store vinduer mot gateplan. Fellesrom for de som ikke bor der, som café og galleri.
Vet ikke hvor stort, men ser for seg at rommet vil bli brukt på ulike måter.

Vegger som kan slås opp, fleksible, som de man finner i mange klasserom. Fleksibel bruk, som kan endre seg. Liker inngangsvei gjennom Hausmannsgate 42.

Liker forslaget (det Eriksen og Skajaa arkitekter har laget) med heis og trapp.

OLE:

1. Etasje åpen fasade inn fra gata. Galleriideen er bra, men som Halabi sier – kan se for meg en kunstbasar med inngang fra gata i en arkade. Best å holde det åpent og fleksibelt med mulighet for å ha en butikk, et marked og evt. galleri.

HALABI:

En arkade (se veggteppe) i fasaden ut mot gaten. Offentlig - riktig at det kommer kvartalet til gode. Ikke forretningside, men fokus på det kulturelle, sosial, økologi.

SARA:

Jeg ser også for meg at det er butikk, utsalgssted med boder eller galleri i 1.etasje. Det kunne vært fint om man kunne fjernet midtveggen mellom galleridel og fellesoppholdsrommet inn mot bakgården, og åpnet opp mellom de to.

(Innspill Arild: fint med et kulturfokus, vise at det ikke handler om næring i den "offentlige" delen, men om kulturformidling.)

SILJE:

Første møte - store vinduer, kan være tradisjonelle eller moderne, viktig at det skiller seg ut og gjenspeiler bofellesskapet på innsiden– at førsteinntrykk gjør meg interessert og at det grønne fokuset kommuniseres allerede på gateplan.
Et inngangsparti som inviterer inn, kan godt skje mye idet du kommer inn i bakgården.

BAKGÅRD

OLA:

Gjøre plass til sykkelparkering. Har savnet tak/overbygg til sykler der jeg har bodd på Enerbakkveien 47. Trenger ikke innelukkede boder, men gode løsninger.

Med hensyn til nøkkel har jeg der jeg bor sett at det ofte blir rot. Med en elektronisk nøkkel vil det bli mer fleksibiliet. Da kan man bruke én nøkkelbrikke til alt, mindre å holde styr på.

OLE:

Liker at inngangen går gjennom Hausmannsgate 42. Tenker at man låser seg inn i bakgård – bygget – leilighet – at alt er programmerbart.

Drivhus på taket, er det mulig?

SARA:

Alle kan leie sin egen koloniflekk, for eksempel ti hageflekker, adskilt så det kan beskyttes, med den siste som et felles drivhus til felleskjøkkenet. (Se skisse Sara).

Sykkelstativ for de som er på besøk. En barnepark, hage og sitteplass.

Som Ole sier hadde det vært fint med et drivhus på taket.

SILJE:

Grensen mellom offentlig og privat, hva deler man? Åpner man opp bakgården?
Tenke bakgården som et sted man viser frem, "sånn bor vi", et eksempel til offentligheten.

BOLIGER

OLA:

Jeg tenker det kan være forskjellige løsninger for de ulike etasjene. Noen etasjer presser inn mange, andre etasjer er fleksible etter om man bor med en samboer og / eller med barn.

OLE:

jeg ser for meg boligen privat med egen stue og evt. 2 barnerom, men med felles bad og kjøkken. ca 33 km2 til sammen.

Boliger i Hausmannsgate 42: ser for meg flere løsninger, evt at man deler 42 inn i en liten treroms, eller fire toroms, og med hjørnearealet som et stort fellesrom.
(Innspill Arild: - det er som Friisgt. 6 løsningen, på hver etg. er det fellesbalkong.)

Jeg ser også for meg at etasjene fungerer ulikt. Men at bad, dusj, kjøkken er felles .

SARA:

Jeg ser for meg at vannutløp går langs ytterveggene i byggeskallet, istedenfor i kjernen av bygget. Jeg ser også for meg en gang som går på tvers (se tegning Sara).

Ser for meg dusjer og bad i kjeller, men med to dusjer, to doer og to vasker på hver etasje i tillegg.

SILJE:

Inne på det kollektive området må det være spesiell adgang, og informeres om det på skilt til offentlig besøkende. Tenker det kunne vært fint med et skilt hvor det står hvordan man kan bli en del av bofellesskapet, hvis man er på besøk og blir interessert i denne boformen.

KJØKKEN

OLA:

Det er vanskelig med kjøkken, hyggelig med felles måltider, men det er vanskelig med ulike dietter og det blir ofte rot.

Tenke felleskjøkken i 1. etasje til to bruk – som stort felleskjøkken til beboere og som kjøkken til café.

OLE:

Med hensyn til kjøkken kan jeg det være en til to etasjer med stort felleskjøkken som har private kjøkkenstasjoner.

Kan man tenke regler for etasjer, basert på dietter?

(innspill Arild: Kan man tenke seg et kjøkken som de har på Lange Eng, stort felleskjøkken med rutiner?)

Noen etasjer tilknyttet felleskjøkken, noen etasjer tilknyttet egne kjøkken på sin etasje.

HAMAM /DUSJ OG BAD I KJELLER

SARA:

Masse båser med dusjer, skillevegger helt ned til veggen. Doer. Hyller hvor man kan ha tingene sine i, skap med for eksempel nr. på der man bor, på "sine" skap både på kjøkken og bad.

SILJE:

Mange dusjer i kjelleren som alle deler. Allikevel ser jeg for meg at fellesbadet er tegnet på en måte hvor det er muligheter for å ha det litt privat, som på vestkantbadet. Et fellesrom inne på badet.

HALABI:

Ikke ha masse boder i kjelleren, men tenke annerledes da dette er et byøkologisk forsøksprosjekt.

FASADE

OLE:

Ser for meg en fasade med grønne planter.

SARA:

Når jeg har vært ute og reist har jeg sett såkalte takrenner med jord, visuelt grønne vegger.

TAKHAGE

HALABI:

Adgang til himmelen.

20. mai: Diskusjon av plantegninger fellesområder

REFERAT

Arbeidsverksted 20.05.2014
Byøkologisk forsøksprosjekt Hauskvartalet

Referatet er samlet under forskjellige kategorier under i stikkordsform.

---

1. Etasje: Felleskjøkken og utleie mot Brenneriveien.

Tema: diskutere med og uten kollonade mot Brenneriveien. Med gjør at man kan gå inn fra flere steder og dermed dele opp i mindre lokaler. Uten gjør at man får 22 m2 større lokaler.

Rateb: Kunne man hatt flere skyvedører istedet for vanlig dører?

Arild: Ja, man ikke der hvor de skiller brannceller fra hverandre.

Ola: Planen med kollonade ser umiddelbart mer spennende ut. Skal vi bruke så mye plass på en næring som kanskje vil forsvinne, er ganske spesielt.

Silje: Skal man kunne dele opp alt? Veggene inne?

Arild: Det finnes jo ikke så mange små butikklokaler i Oslo.

Rateb: Når Brenneriveien blir en populær gate blir det nok med en liten butikk.

Ole: Likte at det var mer åpent, mer sambruk. Lettvegger fjerner denne fleksibiliteten igjen.

Silje: Det kan jo være korttidsaktiviteter.

Arild: Det kan ordnes med husregler. Man kan også organisere det annerledes, med et helt volum i midten som er løsrevet med kjøkken.

Silje: det er uansett mest utadvendt mot inngangen øverst i Brenneriveien.

Arild: Hvis det er små spesialbutikker, er det ofte steder man oppsøker uansett.

Ole: Det burde være flere dører rundt kjøkken, flere forbindelser. Kan man ha en åpning og en trapp mellom halvetasjene mellom det gamle og det nye bygget? Så markedet går gjennom hele bygningen.

Silje: det virker som om vi er for en kollonade uansett.

Kjelleren: Hammam og service

Tema: Privat mindre hammam for de som bor der, eller et større som kan drive en forretningsvirksomhet.

Rateb: Det kan være flere funskjoner i avslapningsområdet. Liten velværebutikk i forbindelse med hammamen. Størrelsen på garderoben er viktig. Etter hammamen sitter man og slapper av. Klærne er på en krok over deg. Resepsjonisten passer på verdisakene, du trenger ikke skap til det. Hvor skal den som mottar gjestene være? Man må også ha et ventested dersom hammamen ikke har kapasitet akkurat da.

Ola: Hvor mange er på jobb her?

Arild: Det burde være nok med en skrubber.

Ola: Det eneste jeg er skeptisk til er å bruke så mye plass på noe så spesifikt. Hva skjer hvis ildsjelene forsvinner?

Rateb: Det er et bra tilbud i et lavkostsprosjekt.

Ole: Vet ikke om det er det kommunen står og faller på.

Ola: Det er en fast og varig beslutning, Resten av planene er fleskible, dette er det motsatte. Man må få en kostnadsberegning på drift.

Ola: ellers tenker vi mye på fleksibilitet, dette (eks) har en varig struktur, hvis ildsjelene ikke er interressert – hva gjør man med arealet videre.

Ole: det kan være dyrt og energikrevende.

Rateb: kan brukes i 24 timer.

Rateb: Varmen kan transporteres videre i bygget, brukes til å varme opp andre steder.

Arild: ha en varmeveksler, som man bruker til resten, det er klart.

Ole: Hvis det skal være næringsvirksomhet har man større sjans hvis man snudde planen slik at man hadde mulighet til å komme inn fra gaten. Ellers må det være mer integrert, vi har et bad sammen som er litt ekstra. Nå har vi ingen som vi vet vil drifte det.

Ole: hvis man tenker næringsvirksomhet – bedre å tenke en trapp ned foran. Men samtidig – rart å legge opp til næringsvirksomhet hvor man ikke har noen interresenter bak. Men samtidig – tenker det med å ha – ikke ha eget baderom – det er attraktivt – men det badet man har felles er herlig. Derfor liker bedre den som er bedre integrert. (forslag nr 2). Å legge til rette for en næringsvirksomhet som ikke har drift – litt merkelig.

Ole: jeg er ikke sikker på om det er – legge opp til en kommersiell – mye plass å bruke på noe man ikke vet hvordan blir – blir driftet. Så mye plass til et ønske om å ha et spa.

Ola: hvis vi har et anlegg som noen må drive kommersielt, blir det potensielle konfliktsoner. Gå gjennom bakgården. Må de som bo der betale?

Silje: Enig, det må være mer tilgjengelig enn fra bakgården.

Rateb: I marocco fins det hammam hvor døren kanskje er en meter høy inn i veggen. Alle vet hvor det er .

Silje: Hva man gir tilbake til byen er det viktigste. kunne inviteres inn

Ola: jeg liker ideen – spennende – men bryter med fleksibiliteten. I 1. Etasje hele tiden valgt med fleksibilitet – men langsiktig bruk – er det riktig. Og hva vil det koste å drifte det.

Arild: Om det er eldhus eller badstue eller hammam er egentlig det samme. Funksjonen til hammam er jo ofte å gi et tilbud til de som ikke har bademuligheter.

Arild: en ting at det skal være næringsvirksomhet – men jeg tenker at beboerne kan bruke det. Nøye seg med et lite våtrom oppe – og dette i kjeller. Men jeg er mindre sikker på at det må være næring. En luke i veggen – på den måten kan være det. Hammam – mange som

ikke har et ordentlig bad hjemme. Hadde ikke trengt å kalle det for hammam heller. På den måten man brukte badstue i norge.

Arild: tenker det er et interressant innslag. Mest radikalt for folk flest. Når vi ser nærmere på det – (reisverk, leire etc) skal kunne være mulig å ta vekk om 20 år. Kan hende vi skal synliggjøre at det kan brukes til noe annet.

Ola: det er jo andre ting – tenke badstu – tilknytning til bademulighetene.

Ole: Sjekk badehuset i Kristiania, de har noe lignende. – badehus som er delvist offentlig.

Ola: Det er også interessant med kurbadtradisjonen på vegansteder.

Ole: Hvis den skal være så adskilt fra beboernes dusjer, må den speiles.

Arild: Vi må ha samme adkomst, universelt utformet, man kan ikke ta en sekundær heis ned.

Forslag - Tenke – kiosk og butikk på første etasje. Olivenoljesåpe – utsalg. (som i bodene, koiskene oppe.

Rateb: Badstue bare for beboerne burde komme inn i prosjektet.

Ole: Hva hvis det er en halvoffentlig sak? Vi savner å se mer program for nr 42.

Arild: Vi må sjekke plassbehov for vakumsystemet til toalettende og andre tekniske systemer.

Arild: er det andre typer programmer folk kunne foreslå – til kjelleren. Man kunne foreks gå for noe sånt – få en pris – så har man et realistisk bilde.

Ole: Vi kunne tenkt oss sykkelverksted og øvingslokale i kjelleren.

Ola: Hva betyr det i praksis å drifte det offentlig eller internt.

Ole: Jeg er skeptisk hvis man er avhengig av en omsetning på 50-10000. Kan man heller ha et medlemskap?

Arild: Skrubb er valgfritt.

Ole: Det er sånn sett bra med adskilte garderober, for da kan man gjøre et valg.

Arild: vi tegner et par varianter til.

Ola: offetnlig ikke – offentlig. Hvordan driftes det – (Hammam) tenker jeg over – ska man ha en ansatt eller flere som jobber der? Hvordan tenker man om fremtden.

Ole: skepsis – hvis man må ha en resepjonist . men liker bedre en privat – halvoffentlig ting. Medlemskap . tilgang – da må man ha en vakt en gang i måneden.

Ola: vet ikke hvordan det fungerer på en hammam. Om det er en hammam, boblebad eller badstu.

Arild: jeg tenker – skulle vi sett på en mulighet hvor fellesbad og hammam smelter sammen. Slik jeg opplevde det sist – du kommer inn- i stort rom – hvor man enten blir skrubbet eller skrubber – eller vasker seg, har lyst til at noen skrubber eller ikke. Et valg. Hvis ikke du vil det. Kan man vakse seg – så går du ut og så dusjer du deg. Føler kanskje – at når man har både fellesbad og hammam og alt sammen – kanskje finere å ha det som en felles badstu – badehus for hele. Det er klart det kan være en liten resepsjon for hele.

Arild: kanskje bedre å tenke et folkebad for hauskvartalet.

Loft: Takterasse, sovesal og hybler.

Hvilken vei skal takterassen være? Mot bakgården, intern kommunikasjon eller mot kveldssola? Skal man ha hybler på toppen? Hvor mye fellesareal kan man ta seg råd til?

Ole: Generelt er jeg skeptisk til hybler på toppen, for da får de et større eierskap til takterrassen. Men her kan det gå, da de har en liten balkong selv.

Ola: Jeg har alltid sett for meg terrassen mot bakgården.

Silje: Da kan man kommunisere med de som er nede.

Ole: I mitt hodet hadde jeg sett for meg et flatt grønt tak hvor hele flaten er dyrket. Men gjesterommet med sovesal er bra.

Silje: Man må tenke på støy. Kommer det støy fra middager inn mot bakgården eller ut mot gaten. Eller kommer støyen inn fra trafikken?

Ole: Jeg liker jo ideen om kveldssol. Hyblene kan evt være atelier. Skeptisk til at det skal være så fine toppleieligheter.

Ola: Hvis man ser bort ifra sola, liker jeg bedre at man har et samlingspunkt om bakgården.

Ola: hadde sett for meg mer fellesareal på toppen. Taket er instinktivt – et område som skal være til mest mulig fellesgode. Reindyrke fellesareal tankegangen. Tenker "slottet" på toppen

Ola: Det kunne vært fint med en smal terrasse på begge sider – da kjennes det ikke tomt ut plassmessig for å ha en koselig terrasse som ikke blir for stor.

Ole: tenkt takforslag (med to – en på hver side)

Ole: Man kan eventuelt ha en rekke med plantedyrking på begge sider.

Maria, det må være dypt nok til å kunne sette langbord der.

Silje: Ja det må bli en møteplass, kombinasjonen er kul.

Ola: Det er overraskende at det er boliger der. Man burde ha mest mulig fellesgoder.

Rateb: Jo mer felles, jo dyrere blir det å bo.

Ole: Er terassen for stor når den går i hele bredden av huset. Kan den trekkes inn bare steder? Kan det være en stripe å gå på og noen større flater, på begge sider?

Ola: rendyrke fellesarealet på hver etasje som har de, så det ikke blir "kongen på toppen".

Ole: men man kan tenke seg at atelierene på toppen – kan få inn mye penger. få 10000 kr i måneden for de. Betjener et lån på 4 mill…

Ola: Eventuelt en artist in residence som betaler for seg. 6 mnd.

Ola: skal artist in residence betale leie – da faller det argumentet bort.

Ole: men det burde man få dekt på en eller annen måte.

Ola: det kan bli litt sånn – de har den store takterrassen – lys på toppen -

<u>Til neste gang.</u>

Ha noen problemstillinger klare så de kan forberede seg på spørsmålene.
Mer uttegnet på nr. 42.
Øst terrasse i det gamle bygget 42 – inn mot bakgården.

29. mai: Diskusjon av plantegninger boligetasjene

REFERAT

Arbeidsverksted 29.05.2014
Byøkologisk forsøksprosjekt Hauskvartalet

Referatet er samlet under forskjellige kategorier under i stikkordsform.

Ole: Bra med mye lys, at man ikke har bæring i fasden.

Ola: Det er ike så begrensende med de innvendige bæreveggene. Må man ha betong i 1 etasje og? Etasjen i midten er lengst unna fellesetasjen. Midtetasjene kan være familieseksjon. Da bruker man mer kjøkkenet oppe og nede. Ta vekk lite felleskjøkken på hver etasje. Tre små bad + HC.

2. etasje felleskjøkken mindre interessant. Vask på rommet mer interessant jo lenger opp og vekk fra fellesdusjen du kommer.

Joakim: mIndre soverom, større felles. Kan man åpne dører inn til fellesrommet? Gjøre soverommene en del av fellesrommet? Eller åpne imellom rommene?

Rateb: For få doer på hvert plan. Håndvask burde være utenfor doen eller flere doer.

Sara: Bøttekott. Håndvask hvis doen er opptatt.

Joakim: Kjøkkenet er for lite. Skal alle ha eget kjøleskap?

Ola: Store forskjeller på bruk. Noen bruker kjøkkenet til leiligheten, og noen bruker bare felleskjøkken. Det trenger ikke være kjøkken på alle etasjene. Man styrer bruken bedre hvis man rendyrker hva som er felles. Dusjen på HCWC er også utydelig. Familieleilighetene trenger heller ikke kjøkken på etasjeplanet sitt.

Ole: Hovendfunksjonen til felleskjøkkenet. Små soverom, da må man ha kjøkken.

Rateb: Anser man svalgangen som gang, brannrømningsvei? Da kan man ikke sette ting der. Den tar opp atmosfæren i bakgården.

Sara: Man dyrker, man har privat bolig med balkong.

Joakim: En så smal balkong er jo mest brukbar hvis du kan åpne den rett ut, ikke mye plass til å gå forbi.

Ole: Den har en begrenset fellesfunksjon. Men det er fint at man åpner ut mot bakgård.

Silje: selv om det ikke blir helt likt for alle, tar man muligheten til balkong hvis man har mulighet til balkong.

Ole: Rene ettromsetasjer, kan får hybelhusstemning. Man burde ha en opplevelse av en blandet beboergruppe. Mer kompakte kan bli dårlig, boligen kan få en midlertidig funksjon.

Silje: De med samme døgnrytme kan bo over hverandre.

Joakim: Planene ser for like ut. Hvis man har veldig lite rom, får man noe igjen for det i form av fellesarealer.

Silje: Hvis du har lite rom gir du bort mye areale til de som bor i store. Kan man ha andre rom en kjøkken som fellesrom?

Sara: Arbedsrom.

Ola: filmrom:

Ole: Kan man bytte ut kjøkken med lekerom i barneetasjen.

Silje: Ikke bare grunneleggende behov i de andre etasjene heller.

Oda: Det brude alltid være det du møter ut av trapperommet.

Ola: Barnefamiliene har lekerommet. 3 Idealetasjer og 4 etasje blandet. Kan fellesrommet forflytte

Verksted/Atelier
Fellesstue
Bønnerom/Stillerom
Bibliotek
Treningsrom
Bar

Rateb: Nå tenker vi ikke økonomisk, dette går på bekostning av boenheter.

Ola: Det går en økonomisk smertegrense på hvor mye du er villig å betale for 7m2, uavhengig av tilgang på fellesarealer. Og hvor mye ekstra for fellesarealer? 500 for buk av fellesarealene.

Ole: Opererer man med etasjepris eller kvadratmeterpris?

Rateb: De som har små soverom skaper mer press på fellesarealene.

Ola: m2 pris er urettferdig. Vi har prøvd ut dette og folk presset inn alt for mange på hvert rom. Pris per person vil ikke legge så mye press på fellesarealene. Man har kanskje en behovsprøving. Anseenitet på de bedre leilighetene.

Ola: Ikke felleskjøkken i familieleilighetene.

Loftet:

Silje: Overnatting av rocke-pelle veier kanskje opp for luksusen med å bo på taket.

Ola: 5. Etasje burde ikke ha kjøkken når det er i etasjen under.

Ole: Ikke sikker på at det er nødvendig. Enig at hyblene på toppen kan settes ned, byttes mot felleskjøkken nede. Stort felleskjøkken på tak.

Sara: En som bor der må ha ansvar for korttidsleien.

Joakim: Vaktmesterbolig. Vaktmesteren er en del av huset. Høy grad av midlertidighet fordrer en som har vært der lenge og passer på.

Ola: Lydisolering er viktig for husfreden.

Ole: Her kommer det nok alltid til å være et nachspiel.

Joakim: Plass i kjøleskap, alle må ha eget skap på kjøkken.

Ole: grader av kollektivitet på de ulike etasjene. Kanskje noe kan bakes inn i husleia, dopapir, såper etc.

Rateb: meningen med kollektiver er at man viser omsorg for hverandre. Men alt handler om hvordan man organiserer seg.

Joakim: Kanksje man har en husfar. Betaler for husleie + tre måltider.

Konklusjon:

Prøve en plan med det mellomstore kjøkkenet tas bort. Små kjøkken på familieleil. Større mer praktisk felleskjøkken på loft for hyblene.

Få inn mer oppbevaring, bøttekott, vaskemuligheter, toaletter på hver etasjeplan.

Rendyrke fellesskapet, dusj kun i kjeller selv om man har plass på HCWC.

Få inn andre fellesfunksjoner på etasjeplanene.

Stiftelsesdokument for stiftelsen Hauskvartalet byøkologiske boligstsiftelse. 27.02.15

Undertegnede oppretter gjennom dette dokumentet Stiftelsen Hauskvartalet byøkologiske boligstiftelse.

Stiftelsen Hauskvartalets boligstiftelse er en non profit og idealistisk stiftelse.

Stiftelsen har som formål å etablere og holde Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 som et varig byøkologisk botilbud som legger vekt på sosiale og solidariske prinsipper. Dette innebærer å leie ut boliger av enkel standard til rimelige priser.

Stiftelsen har også som formål å vedlikeholde Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 innvendig og utvendig med tilhørende uteområde.

Stiftelsen er udelelig. Det vil si at det ikke er anledning til å selge eller overdra eiendommene eller bygningsmassen, eller deler av disse, til tredjepart.

Stiftelsen skal inngå som en del av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning.

Stiftelsens grunnkapital består av eiendommene Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1.

I tillegg har stiftelsen 10.000.000 Nkr som skal brukes til å realisere stiftelsens formål. 5.000.000,- av disse står på en sperret konto som garanti til Oslo Kommune for realisering av utviklingen av Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1. Ved ferdigattest overføres disse til bank som avdrag på byggelån.

De øvrige 5.000.000,- låses enten på en sperret konto eller finnes som påkravsgaranti hos Anthon B Nilsen Eiendom. Disse midlene kan kun benyttes til bygge- og vedlikeholds materialer og til vedlikehold som må utføres av fagkyndig personell. I dette inngår bygging av nybygg i Brenneriveien 1 og rehabilitering av Hausmannsgate 42, frem til et grensesnitt tilpasset en maksimal dugnadsinnsats frem til ferdigstillelse.

Kapitalen ikke kan brukes til innleie av rådgivere.

Inntil 1.050.000 av kapitalen kan benyttes til honorar til styre/byggekomite begrenset oppad til kr. 300.000,- pr. år, maksimalt kr. 100.000 til leder og kr. 50.000 til øvrige deltakere. Det øremerkes kr. 150.000 til kostnader til opprettelse av stiftelse etc. samt årlige kommunale utgifter.

Stiftelsen har følgende vedtekter:
Se redegjørelse nedenfor

[Dato og oppretterens/oppretternes signatur]”

<u>”Vedtekter for Stiftelsen Hauskvartalets byøkologiske boligstiftelse.</u>

§ 1 Formål

Stiftelsen Hauskvartalets boligstiftelse er en non profit og idealistisk stiftelse.

Stiftelsen har som formål å etablere og holde Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 som et varig byøkologisk botilbud som legger vekt på sosiale og solidariske prinsipper. Dette innebærer å leie ut boliger av enkel standard til rimelige priser.

Stiftelsen har også som formål å vedlikeholde Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 innvendig og utvendig med tilhørende uteområde.

Stiftelsen er udelelig. Det vil si at det ikke er anledning til å selge eller overdra eiendommene eller bygningsmassen, eller deler av disse, til tredjepart.

Stiftelsen skal inngå som en del av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning.

§ 2 Boligene

Oslo Kommune har tilvisningsrett på 1/3 av boligene. Kommunal tilvisning skjer i henhold til egen avtale og i samråd mellom Oslo kommune og stiftelsen.

De øvrige boligene fordeles hovedsaklig men ikke utelukkende til følgende målgrupper:

- Kunstnere og kulturarbeidere.
- Studenter ved kunstneriske og kulturelle fagretninger.
- Personer med tilknytning til Hauskvartalet.
- Aktive ressurspersoner.
- Boligløse og økonomisk vanskeligstilte.

Det skal i tildeling av bolig også vektlegges variasjon i alder, familieforhold, kjønnsidentitet og kulturell bakgrunn.

Det er en målsetning å gjøre tilbudet tilgjengelig til flere. Derfor er leietiden tidsbegrenset til inntil 5 perioder av 3 år som maksimal leietid. Dispensasjon fra denne regelen kan søkes, og vil særlig være aktuell for barnefamilier som trenger stabile boforhold gjennom oppveksten.

Det skal betales husleie fra beboere og næringsarealer. Husleien skal dekke driftskostnader, finanskostnader og fondsavsetning til vedlikehold.

I tillegg til husleie forventes det at beboere bidrar til å styrke fellesskapet, som et bærekraftig byøkologisk boligalternativ, gjennom aktiv deltagelse og dugnadsinnsats.

§ 3 Styre

Stiftelsens styre skal normalt ha fem faste medlemmer + to varamedlemmer. Minst tre av styrets medlemmer, og minst to av styrets faste medlemmer, skal være av det motsatte kjønn.

I byggefasen og fram til ferdigattest foreligger, skal styret ha minimum tre personer med relevant fagkompetanse på utbygging. Disse kan være blant de fem faste styremedlemmene, eller komme i tillegg slik at styret kan være på inntil åtte personer totalt i denne fasen.

Kommunen har rett til en observatør til styret.

Styret skal til enhver tid ha minimum en representant med rett kompetanse ad. stiftelsestilsynets regler/stiftelsesloven samt kompetanse på finansiering, utbygging og drift

av boligprosjektet.

Styrets medlemmer velges av beboerne med fast leiekontrakt med stiftelsen. Dette gjøres på et beboermøte som avholdes senest april hvert år. Ved etablering av stiftelsen utpekes et styre med relevant kompetanse av Hausmania SA, og deretter av et årlig byggegruppemøte som har samme mandat som beboermøtet (ref § 5) fram til prosjektet er ferdigstilt og leiekontrakter skrevet.

Styrets medlemmer sitter i perioder av to år. To faste medlemmer og et varamedlem velges i partallsår, og tre faste medlemmer og et varamedlem velges i oddetallsår. Ved valg supplerer man også styret dersom noen har trukket seg før perioden er løpt ut.

Styrets ansvarsområde er å se til at eiendommene utvikles, forvaltes og administreres på en profesjonell måte og i henhold til stiftelsens formål. Inkludert i dette er det overordnede ansvaret for utleie av boliger og næringslokaler.

Ved utleie av bolig skal styret rådføre seg med det aktuelle kollektivet eller bofellesskapet som boligen inngår i. Ved utleie av næringslokale skal styret rådføre seg med beboermøtet. I øvrige saker forplikter styret seg til å lytte til uttalelser fattet av beboermøtet.

§ 4 Grunnkapital

Stiftelsens grunnkapital består av eiendommene Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1.

§ 5 Beboermøtet

Alle beboere med fast leiekontrakt har møte og stemmerett på beboermøtet.

Beboermøtet innkalles til av styret og skal avholdes minimum en gang i året, og innen utgangen av april. Dette møtet skal innkalles til skriftlig senest fire uker før møtet avholdes. Innkallingen skal presentere kandidater til styrevalg og komplett saksliste. I tillegg til styrevalg skal møtet godkjenne årsrapport med regnskap og handlingsplan for kommende periode.

Styret innkaller ellers til beboermøte ved behov og dersom mere enn 10% av beboerne ønsker det. Beboermøtet innkalles til skriftlig minst to uker før møtet skal avholdes.

Beboermøtet kan ta opp saker som angår fellesskapets ve og vel. Beboermøtet har vedtaksrett på alle saker som ikke inngår i styrets ansvarsområder. Beboermøtet har rett til å uttale seg i de saker som inngår i styrets ansvarsområder.

Beboermøtet etterstreber å fatte vedtak ved konsensus.

§ 6 Årsoverskudd

Årlig driftsoverskudd settes inn i et vedlikeholds og solidaritetsfond. Dette fondet skal først og fremst brukes til vedlikehold. Dersom leietagere for en periode får problemer med å betale husleien, kan de søke styret om lån eller tilskudd fra fondet til husleie.

Fondet kan også brukes til å støtte andre boligsosiale prosjekter. Dette krever samstemmighet mellom styret og beboermøtet.

§ 6 Omdanning/Avvikling

Ved omdanning eller avvikling av stiftelsen skal Oslo Kommune få tilbud om å overta eiendommene vederlagsfritt, for å fortsette driften av de i henhold til stiftelsens formål. Dersom Oslo Kommune ikke ønsker dette skal stiftelsens verdier benyttes til å støtte et formål tilsvarende stiftelsens formål. Formålet skal velges av stiftelsens styre i samsvar

med beboermøtet.

Når en stiftelse er opprettet, må den i henhold til stiftelsesloven § 11 meldes til Stiftelsesregisteret innen tre måneder etter opprettelsen. Det er styret som er forpliktet til å melde stiftelsen. I praksis skal meldingen sendes til Enhetsregisteret i Brønnøysund, som så formidler meldingen videre til Stiftelsestilsynet. Melding til Stiftelsestilsynet skal inneholde følgende opplysninger (i praksis kan Enhetsregisterets standard meldingsskjema benyttes):

1. Datoen for opprettelsen og stiftelsens navn.
2. Stiftelsens adresse.
3. Styrets medlemmer (med fødselsnummer og adresse).
4. Daglig leder (hvis stiftelsen har det).
5. Hvem som er revisor og revisors forretningsadresse og revisornummer.
6. Hvem som er regnskapsfører (hvis stiftelsen har det).
7. Stiftelsens vedtekter.

Meldingen til Stiftelsestilsynet skal i tillegg inneholde følgende vedlegg:

1. Bekreftet kopi av stiftelsesdokumentet.
2. Erklæring fra styremedlem(mer) og revisor om at de mottar valget.
3. Erklæring fra revisor om at hele grunnkapitalen er stilt til stiftelsens rådighet.
4. Hvis grunnkapitalen består av annet enn penger, en erklæring fra revisor om at eiendelene har en verdi som minst tilsvarer det beløpet grunnkapitalen er fastsatt til i vedtektene.
5. Åpningsbalanse for stiftelsen som ikke er eldre enn fire uker med erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Husbanken
Retur: Husbanken
Postboks 1404, 8002 BODØ

Vår dato
23.02.2015

Deres referanse
Arild Eriksen
Vår referanse
15/3613

Eriksen Skaaja Arkitekter AS
v/ Arild Eriksen
St. Halvards plass 1
0192 OSLO

Prosjektvurdering – grunnlån til oppføring/ oppgradering i Hauskvartalet

Vi viser til møte hos oss 18.2.15. vedr. prosjektet «Byøkologiske boliger i Hauskvartalet.»

Prosjektet fikk tilsagn om Kompetansetilskudd - bærekraftig bolig- og byggkvalitet 2013 - Universell utforming 30.9.2013 på 350 000 kr.

Prosjektet videreføre og konkretiserer miljøambisjoner som ligger i reguleringsplanen som ble vedtatt i 2008. Reguleringsprosess kom i stand etter oppdrag fra bystyret om å omregulere eiendommene til kultur, næring og boligformål basert på økologiske og bærekraftige prinsipper.

I 2013 vurderte Husbanken prosjektet som en viktig case i dialogen med Oslo kommune om fremtiden til eiendommene i Hausmannskvartalet, som Oslo kommune ønsker å selge. Initiativet ble tatt i forståelse med Eiendom- og byfornyelses-etaten i Oslo kommune.

Generelle føringer for grunnlån i Husbanken:
Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse og fremskaffe boliger til vanskeligstilte. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

Husbanken har stor pågang til søknader om grunnlån og pr. i dag prioriteres følgende prosjektkategorier høyest:

- Lån til utleieboliger
- Studentboliger
- Utbedring av eksisterende boliger
- Andre boligsosiale søknader om grunnlån
- Pilot- og forbildeprosjekter

For å få grunnlån, skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/ energi.

Låneutmåling:
Ved oppføring av boliger vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 % av den prosjektkostnaden Husbanken godkjenner. Ved utbedring/ oppgradering kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene Husbanken godkjenner, dersom samlet lånebelastning på eiendommen ikke overstiger 90 % av antatt omsetningsverdi etter utbedring/ oppgradering.

Dersom det inngås en avtale om kommunal tilvisningssrett til 30 – 40 % av boligene i prosjektet med 20 års varighet kan Husbanken tilby inntil 50 års løpetid på lånet.

Vår kontaktperson
Lars Halleraker
tlf. 22 96 17 53
lars.halleraker@husbanken.no

Besøksadresse
Kirkegata 15
Oslo
post@husbanken.no

Sentralbord
22 96 16 00
www.husbanken.no

Kontonr.

Org.nr.
942 114 184

Husbankens vurdering:
Det byøkologiske boligprosjektet med ikke-kommersielle leieboliger i Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1 viser interessante fellesskapsløsninger for beboerne og tilfører byen nye funksjoner ved etablering av et folkebad og andre utadrettede aktiviteter på gateplan. Funksjonsdeling i boliger som var vanlig for 50-60 år siden settes inn i en ny kontekst for vår tid.

Prosjektet er en drøfting av hva den bærekraftige minimumsboligen er i dag og utgjør på flere nivåer et alternativ til konvensjonelle boligløsninger. Dette har ikke bare interesse for de aktuelle beboerne i dette konkrete prosjektet,men har relevans for mange aktører og miljøer.
Prosjektet er også egnet for unge/ enpersonshushold i alle aldere. Felles tiltaksplan «Boliger for velferd» har særlig fokus på unge. Oslo kommune er den kommunen i landet med den største andelen enpersonshushold.
Prosjektets karakter av sosialt entreprenørskap vurderes å ha stor overføringsverdi.

Skisseprosjektet i Hauskvartalet har fellesskapsløsninger som gir begrenset privat boareal.
I utgangspunktet stilles krav til universell utforming til alle boliger. Dette innebærer f.eks. at det skal være et tilstrekkelig dimensjonert soverom med dobbeltseng og bad.
De uvanlige fellesskapsløsninger som er antydet i dette prosjektet må derfor drøftes nærmere. Prosjektets utradisjonelle løsninger vil bli drøftet på en intern fagsamling om universell utforming i Husbanken 12. mars.

De boligsosiale aspekter med prosjektet, oppgradering av Hausmannsgate 42 og ev. BREEM sertifisering og karakteren som pilotprosjekt er alle momenter som tilsier at Husbanken kan prioritere prosjektet i forhold til finansiering med grunnlån. Her må vi ta et forbehold om de føringer og retningslinjer som gjelder når en ev. søknad sende inn.

Prosjektet vurderes som et godt og konkret tiltak for å revitalisere ambisjoner i byøkologisk program og Husbanken ønsker i utgangspunktet å bidra til en realisering av dette pilotprosjektet.

Husbanken Region øst har et tett samarbeid med Oslo kommune om fremskaffelse av gode utleieboliger. Dersom det etableres en tydelig kopling til Oslo kommune, f.eks. gjennom en tilvisningsavtale vil vi kunne gi prosjektet vår aller høyeste prioritet. Dersom dere ønsker et møte med Oslo kommune angående et mulig samarbeid så kan vi gjerne bistå.

Vi tar gjerne et nytt møte med der dersom dere ønsker å søke grunnlån i Husbanken.
Praktiske formaliteter i forbindelse med en konkret søknad må drøftes nærmere dersom dette skulle bli aktuelt.

Med vennlig hilsen
HUSBANKEN

Lars Halleraker
Seniorarkitekt

Kopi:
Anthon B Nilsen v/ Espen Holm
Ole Mikal Yong Pedersen

Cultura Bank

Oslo Kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo

Oslo, 25. februar 2015

Vedr. Bud på kjøp av eiendommer Hauskvartalet

Cultura Bank er av sin mangeårige kunde Hausmania SA og av Anthon B. Nilsen Eiendom AS blitt anmodet om å delta i finansieringen av utviklingsplanene for Hauskvartalet.

Cultura Bank, en sparebank med hovedkontor i Oslo, legger i sin utlånsvirksomhet spesielt vekt på prosjektenes sosiale- og miljømessige kvaliteter, og konstaterer i den forbindelsen at planene for utvikling og den prosjektbeskrivelsen som fremlagt av Eriksen Skajaa arkitekter v/ Arild Eriksen ligger i kjerneområdet av det banken ønsker å engasjere seg i.

Banken har erfaring blant annet fra utviklingen av Huldra økogrend i Hurdal og har også utviklet egne kriterier for finansiering av økologiske boliger der miljøkvalitetene gir grunnlag for gunstigere rentebetingelser. Vi anser det for meget verdifullt at denne type boligprosjekt, som i tillegg har sterke sosiale kvaliteter, nå blir utviklet i et urbant miljø.

Med denne bakgrunn vil vi gjerne følge prosjektet videre og engasjere oss i å arrangere nødvendig lånefinansiering for realisering av dette.

Vennlig hilsen
Cultura Bank

Lars Hektoen

Adm. banksjef

For ytterligere opplysninger om bankens engasjement inn mot miljø og sosiale prosjekter henvises det til våre nettsider. www.cultura.no

Banken mottok i 2010 Nordisk Råds Natur- og Miljøpris.

Cultura Sparebank
Postadresse: Pb. 6800
St. Olavs plass NO-0130 Oslo

Tlf.: +47 22 99 51 99
Faks: +47 22 36 17 95
E-post: cultura@cultura.no

Besøksadresse:
Holbergs plass 4 Oslo
Org.nr.: 977 041 244

cultura.no

Asplan Viak

”VIRKER MEDVIRKNING VIRKELIG?”

PROGRAM FOR STORBYRETTET FORSKNING

EVALUERING AV PLANMEDVIRKNING I STORBYENE

Sluttrapport

Asplan Viak

23 02 2007

INNHOLD

SAMMENDRAG **7**

1 INNLEDNING **11**

1.1 PLANEKSEMPLENE 11
1.2 METODE 12

2 HVA ER MEDVIRKNING - SENTRALE PROBLEMSTILLINGER **15**

2.1 HVA ER MEDVIRKNING OG INVOLVERING 15
2.2 GRAD AV MEDVIRKNING 16
2.3 MEDVIRKNING OG GOVERNANCE 20
2.4 LOKAL AGENDA 21 VEKTLEGGER MEDVIRKNING OG BÆREKRAFT. 21
2.5 TIDSPUNKT FOR MEDVIRKNING 21

3 EVALUERING AV MEDVIRKNINGSPROSESSENE I STORBYENE **23**

3.1 OSLO 23
3.2 BERGEN 27
3.3 TRONDHEIM 29
3.4 STAVANGER 33
3.5 KRISTIANSAND 37

4 SAMLET EVALUERING AV MEDVIRKNINGSFORLØPENE **39**

4.1 GRAD AV MEDVIRKNING 39
4.2 HAR MEDVIRKNINGEN VIRKET? 44
4.3 HVEM HAR DELTATT? 46
4.4 POLITIKERNES ROLLE 49
4.5 MEDIAS ROLLE 50
4.6 TIDSBRUK 51

5 VEIEN VIDERE **52**

5.1 UTFORDRENDE PLANSITUASJONER I STORBYENE 52
5.2 PLANPROGRAM - FORNYET FOKUS PÅ MEDVIRKNING. 53
5.3 GOVERNANCE OG MEDVIRKNING – UTFORDRINGER FOR PLANLEGGINGEN 53
5.4 10 RÅD FOR BEDRE MEDVIRKNINGSPROSESSER: 56

VEDLEGG 2 TEORI OM MEDVIRKNING **58**

TEORIER OM EFFEKTER AV MEDVIRKNING 59
GRAD AV MEDVIRKNING 60
MEDVIRKNING OG MAKTFORDELING- GOVERNANCE. 64
GOVERNANCE OG MEDVIRKNING 65
MEDVIRKNING OG DEMOKRATI 66
UTENLANDSKE ERFARINGER HAR STOR RELEVANS FOR NORSKE STORBYER 67
PLANMEDVIRKNING I STORBRITANNIA 68
INTERNASJONALE PERSPEKTIVER 69

VEDLEGG 3 LITTERATUR LISTE **71**

januar 2007 Fjordbyplanen (helhetsprinsipper, delområdeprinsipper og planprogram for fire delområder) til Byrådsavdelingen for byutvikling for politiske behandling i byrådet og bystyret. Det er uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Oslo Havn KF omkring utforming av de enkelte delområder.
I tillegg er det fremdeles stor debatt omkring Bjørvika hvor plangrunnlaget er ferdigstilt av grunneierne, Oslo Havn KF og Statsbygg, og ferdig behandlet i kommunen.

Medvirkningsopplegget:
Fjordbycharretten ble gjennomført i november 2004, og inngikk som en del av en verkstedsserie gjennom hele året. Grunnlaget for charretten "Oslo Sjøfront 2030 tre fremtidsbilder" ble utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i dialog med berørte parter og fagmiljøer. Under charretten var tre team satt til å utvikle hvert sitt fremtidsbilde. Det ble gjennomført tre åpne folkemøter og en omfattende møteserie med interessegruppe, berørte parter og fagmiljøer.
Fjordby-charretten er kun ett av en rekke medvirkningstiltak Fjordbykontoret har og skal gjennomføre i tilknytning til denne planprosessen. I 2004 ble det i tillegg til charretten, avholdt årskonferanse for Fjordbyen, 2 fagseminar samt utstilling av charrette-resultatene. I 2005 ble det avholdt årskonferanse, deltakerne på Øya-festivalen ble invitert til å si sin mening om Fjordbyen og det avholdt folkemøte i forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til planprogram i 2006 ble det gjennomført oppstartseminar for alternativstudie av delområdene, det ble gjennomført utstilling av resultatene av disse studiene og det ble gjennomført åpen dag: "Hva skjer i Bjørvika".

Evaluering:
De som deltok på charretten er stort sett fornøyd med opplegget og prosessen, mens de som ikke deltok er tilsvarende misfornøyd.
Det er sterke indikasjoner for at Fjordbyprosessen ikke skulle har blitt kalt en charrette. Det oppfylte ikke kravene til en charrette, verken med hensyn til deltakelse av de mest berørte og grunneierne, av hensyn til rollen til de innleide konsulenter og av hensyn til utarbeidelsen av tre uavhengige alternativer uten forsøk på konsensus.
Prosessen kritiseres fordi charetten gikk videre med tre alternativer, slik at det var ingen progresjon mot konsensus. Det ble fremhevet at i en slik situasjon overlates det til planmyndigheten til å velge ut de elementene fra alternativene det skal arbeides videre med. Andre parter deltar ikke i prioriteringen.
En viktig aktør, Oslo Havn KF, var og er uenig i premissene for charretten. Oslo Havn mener den som grunneier og forvalter av havnen ikke ble nok involvert. Dette hindret etablering av en atmosfære av tillit og gjensidig respekt som ble oppnådd i de andre charrettene. Manglende dialog mellom Plan- og bygningsetaten og grunneieren har ført til forsterkning av de konfliktene som eksisterte fra før.

3. Reguleringsplan for Hausmannsgate 34 og Brenneriveien 1 (Kulturhuset Hausmania)
Planen:
Et eldre industriområde langs Akerselva hadde i lengre tid vært okkupert, til dels til boligformål og til dels til kulturformål. Kulturformålene formidles gjennom Kulturhuset

Side 26

Hausmania og består av et mangfold av aktiviteter; teater, atelier, musikk- og dansstudioer, verksteder og sirkus. Området var eid av staten. Oslo kommune kjøpte området, Hausmannsgate 34 og Brenneriveien 1, av Statsbygg slik at Kulturhuset Hausmania kunne forsette sin virksomhet. Bystyret vedtok 09.06.2004 at området skulle omreguleres til i hovedsak kultur, og i tillegg fortrinnsvis næring og boligformål, basert på økologiske og bærekraftige prinsipper.

Medvirkningsopplegget:

Brukerne av Hausmania tok initiativet overfor byrådet og ba om at det skulle gjennomføres en charrette / "verkstedsarbeid" høsten 2004. Hausmania-brukerne forberedte seg gjennom interne idedugnader/ programmeringsverksteder i perioden før charretten i april 2005. I tillegg til dette ble det gjennomført flere grunnlagsanalyser på følgende temaer: kulturhus/sirkushall, klima, energi, bysammenhenger, vann og avløp med mer.

Som grunnlag for utarbeidelse av et reguleringsplanforslag ble det gjennomført en charrette i april 2005 i regi av Kultur- og kontorbygg (KBY) og NABU.

Charretten ble gjennomført med en hovedgruppe med ansvar for utarbeidelsen av en samlet plan. I tillegg ble det nedsatt flere temagrupper som leverte sitt arbeid til hovedgruppen. Charetten gikk over en ukes tid med deltakere fra Kulturhuset Hausmania, KBY, Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater.

Charretten avsluttet med en "Master Plan" for Hausmania, og prinsippene og konkrete forslag fra denne er videreført i reguleringsplanen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Gaia- arkitekter for KBY (nå EBY) og planen ble oversendt Plan- og bygningsetaten november 2006, til behandling.
Området foreslås regulert til en blanding av kulturformål, bolig, kontor og servering. Medvirkningsprosessen konkluderte med at hele kvartalet reguleres til spesialområde byøkologisk kulturkvartal. Eksisterende bebyggelse foreslås i hovedsak bevart. Det foreslås bygget et nytt sirkushall i kvartalets sydlig hjørne, ut mot Hausmannsgate. Bakgårdene foreslås åpnet for allmennheten med friarealer langs Akerselven, samt at det etableres en gjennomgang gjennom området.

Evaluering:
Charrette som medvirkningsmetode har forløpt forskjellig i alle 3 reguleringsplaner i Oslo. For Hausmania er tilbakemeldingene gode og prosessen med charrette har vært vellykket. De fleste respondenter var fornøyd med charretten, arbeidsformen og resultatet, samt det faktum at prosessen kom frem til et omforent forslag. Hausmania brukerne tok initiativet til charretten selv under direkte kontakt med byråden. En "nøytral" prosessleder ble engasjert og dette er sett på som en stor fordel av deltakerne.

Aktuelle berørte parter fra husokkupanter til kommunens eiendomsforvaltning har deltatt i intense verkstedssamling. Formålet med charretten var klart – få konsensus om et forslag til reguleringsplan som styrte videre utvikling av områder. Prosessarbeidet ble rigget til tidlig i planarbeidet. Berørte og beboerne gjennomførte før-verksteder som førte til at de fungerte og ble oppfattet som likeverdige deltakere under charretten. Det er

ingen annen medvirkningsprosess som kan viser til så gode resultater. Påvirkning på planen og mulighet for medvirkning oppnår "godt" eller "svært" godt i undersøkelsen. Det oppleves at det var en stor grad av medvirkning og påvirkning fra alle parter, Hausmania brukerne, andre berørte, Plan- og bygningsetaten og EBY(KBY).

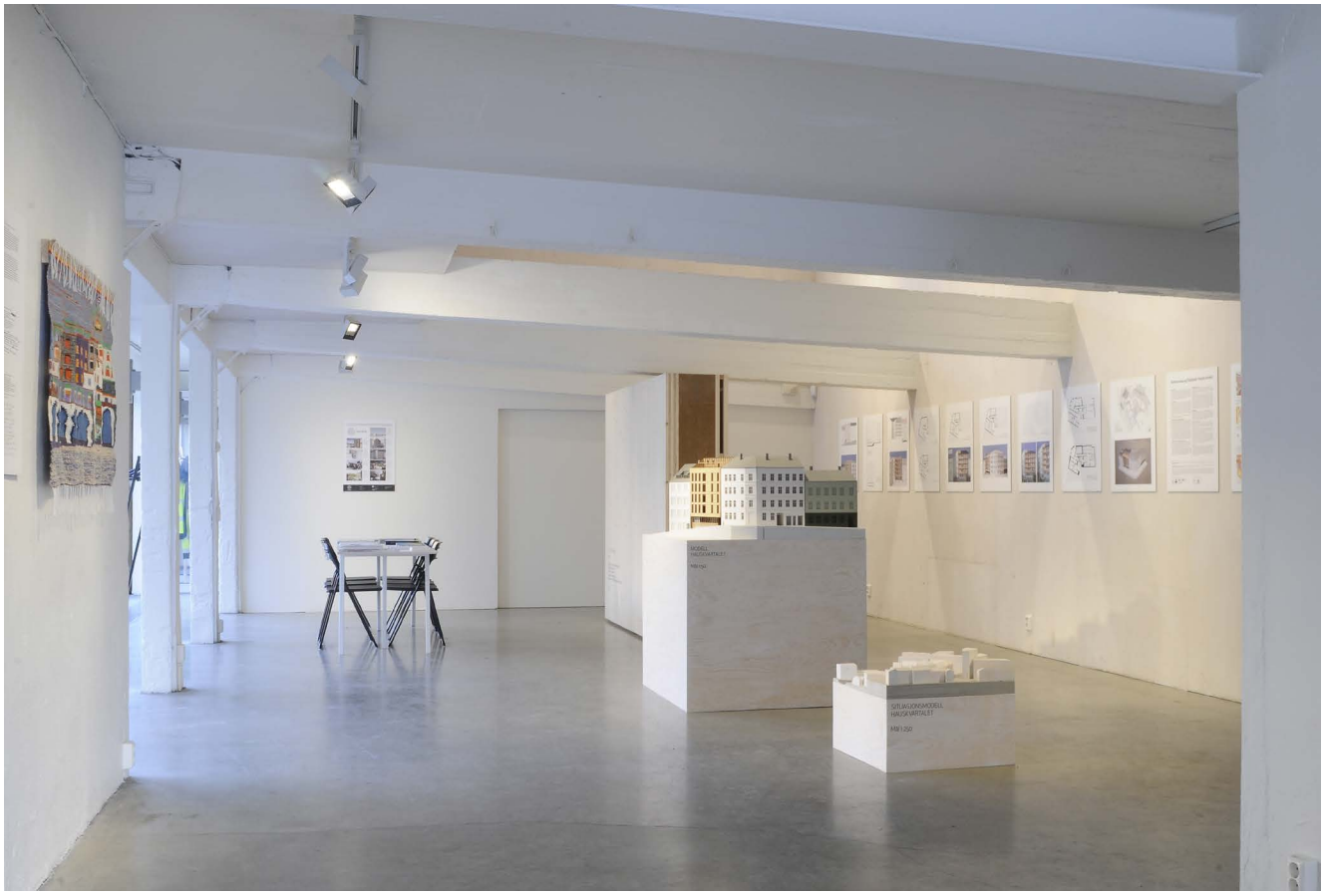
Innenfor den generell positiv ramme foreslår aktørene noen få forbedringer. Det bør være mer forpliktende medvirkning av "viktige aktører" i planprosessen, mer i samsvar med klassiske charretter i utlandet. Det etterlyses også større engasjement fra kommunens side i forhold til antall deltakere som representerer flere kommunale etater. Større politisk deltakelse savnes, og særlig av politikere som kan forplikte kommunen.
Det foreslås at charrette "ånden" følges opp med mindre byråkratiske prosedyrer og større eksperimentvilje fra kommunens side i det videre arbeidet. De berørte parter mener at det ville være en stor fordel at kommunen dedikerte personale som har som eneste oppgave å følge opp medvirkningsprosesser som Hausmania charretten. Til tross for de betydelige ressurser og tid som er brukt på Hausmania charretten mener både lokale interesserte og kommunale saksbehandlere at det var for kort tid til omarbeiding av forslagene under gruppearbeidet.

3.2 Bergen

4. Reguleringsplan for Nesttun
Planen:
Nesttun utgjør ett av de to bydelssentrene i bydelen Fana. Hovedhensikten fra kommunens side med reguleringsarbeidet var å legge til rette for å styrke Nesttun som knutepunkt og viktig ledd i senterstrukturen med vekt på en videreutvikling av stedets bymessige kvaliteter. I 1997 ble det gjennomført en bred medvirkningsprosess i forkant av selve reguleringsplanarbeidet. Denne prosessen er oppsummert i rapporten "Nesttun mot år 2020", datert januar 1998.
Reguleringsplanen er utarbeidet av Bergen kommune, i samarbeid med lokale interessenter og organisasjoner. Det har vært en fast prosjektgruppe med bydelsstyreleder, sentrumsforeningen og plansjefen. Kommunen har arrangert folkemøter og det har også vært flere møter med lokale organisasjoner, som Nesttunvassdragets venner og Lokal Agenda 21 Nesttun. Planleggingen av utbygging i Fondveggen har vært avhengig av en forholdsvis detaljert planlegging av byggeprosjektene, og det har i denne sammenheng vært samarbeid med berørte grunneiere og utbyggere i området. Det har også for øvrig vært møter og dialog med andre grunneiere og interessenter. Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret i juni 2005.

Medvirkningsopplegget:
Fra kommunens side ble det invitert til to større informasjonsmøter der det møtte om lag 15 – 20 personer. I tillegg var det møter i prosjektgruppen og direkte møter mellom kommunen og ulike interesser. Det ble fra kommunen oppfordret til å ta kontakt. Det ble også holdt andre åpne "tema møte" eksempelvis om "Ullvarefabrikken", som en lykkes å verne, og om parkering.

DETALJ MASSIVTREVEGG
MÅL 1:1
100mm massivtre diffusjonsåpen dampbreims
300mm trefiberisolasjon
36x36mm vertikale lekter
36x36mm horisontale lekter
21x73mm stående, ubehandlet granpanel med rett kant



Bofellesskap og Folkebad i Hauskvartalet

HAUSKVARTALET
& FOLKEBAD
OFELLESSKA

SITUASJONSMODELL
HAUSKVARTALET
M:N 1:250

Eriksen Skajaa
Arkitekter Oslo,
NO

Kulturhuset Hausmania
Brukere av Hauskvartalet
2015