



Oslo

Kulturetaten

Oppdrag konseptvalgutredning

Lokomotivverkstedet, Bispegata 16



Foto: Nedim Dizdarevic

Oppdrag om utarbeidelse av konseptvalgutredning for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16

Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet (KIF) ber med dette Kulturretaten (KUL) om å gi Oslobygg KF i oppdrag å utarbeide en konseptvalgutredning (KVU) for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16.

I henhold til Oslo kommunes investeringsregime er KIF overordnet bestiller av KVUen og KUL er operativ bestiller.

Bakgrunn

Lokomotivverkstedet stod ferdig i 1893 og ble bygget til Norges Statsbaner. Verkstedet var det første i sitt slag, og har nygotisk fasade i upusset tegl. Lokomotivverkstedet ligger i hjertet av Middelalderparken. Eiendommen ligger på og i et område med stor tidsdybde. Deler av bygget er også bygget direkte på de fredede middelalderruinene av kongeborgen i Middelalderparken. Lokomotivverkstedet er en del av dette området, og valg av konsept ses i sammenheng med øvrig utvikling av Middelalderbyen.

Lokomotivverkstedet har hatt flere ulike funksjoner siden det ble bygget; sist snekkerverksted, atelier og lager. I dag står bygget tomt. Bygget bærer preg av forfall og vedlikeholdsetterslepet er stort. Bygget er en bevaringsverdig kultureiendom med et stort rehabiliteringsbehov. Av sikkerhetsmessige årsaker kan bygget ikke leies ut i dag.

Middelalderparken skal opparbeides som kulturminnepark og rekreasjonsområde etter Follobaneutbyggingen, jf. bystyrets vedtak i møte 27.04.2022 sak 112, jf. byrådssak 48/22 av 03.03.2022 om utbyggingsavtale med Bane Nor. Parken vil både bli en svært viktig grønn møteplass for beboerne i Gamlebyen, Sørenga og Bjørvika som har lite grøntområder i nærheten, og vil også være viktig for byens befolkning for øvrig.

Det er et umiddelbart behov for å komme i gang med planlegging for byggets framtidige bruk gjennom utarbeidelse av en KVU. Det er svært uheldig at bygget står tomt, det er dårlig utnyttelse av kommunens ressurser. Interessen for Oslos tomme og ubrukte lokaler har økt, og det er stor pågang fra ulike fagmiljøer om aktivisering av bygget. Det er særlig stor interesse blant kulturaktører for bruk til ulike kulturformål.

Lokomotivverkstedet ligger sentralt plassert i en del av byen der det har vært omfattende byutvikling de senere årene. Bjørvikautbyggingen ble vedtatt som en del av Fjordbyen, og er den største transformasjonsprosessen i Oslo i nyere tid. Det er gode kollektivmuligheter. Parallelt med byutviklingen har det foregått store infrastrukturelle endringer ved og i Middelalderparken, bl.a. Follobaneutbyggingen og ny kollektivgate i Bispegata.

KVUen skal omfatte Lokomotivverkstedet i Bispegata 16 med tilhørende utearealer, jf. bl.a. reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn S-4099, reguleringsplan Follobanen - Oslos del av

nytt dobbeltspor Oslo – Ski (S-4735) og Landskapsplan for Middelalderparken.

Det ble i bystyrets behandling av revidert budsjett 2022 omdisponert 3 mill. kroner til gjennomføring av KVUen, inkl. midler til ekstern kvalitetssikring (KS1) fra investeringsprosjektet 113044 Middelalderbeltet – Utviklingsplan til kap. 502s driftsbudsjett.

KVUens innhold

Hensikten med KVUen er å finne fram til gode løsninger for behovet for rehabilitering av Lokomotivverkstedet og behovet for å fylle det med aktivitet og innhold for byens befolkning.

Følgende krav skal vektlegges i utformingen av konseptvalgalternativer:

- Lokomotivverkstedet med tilhørende uteareal skal fylles med kulturaktiviteter for byens befolkning. Aktiviteter i bygget skal også ha en lokal forankring i Bydel Gamle Oslo (BGO). Dette kan bl.a. være fleksible aktivitets-, -produksjons- og/eller visningslokaler for ulike kunst- og kulturuttrykk og/eller flerbruk for aktiviteter som er tilpasset byggets profil
- Det skal også være en mangfoldig møteplass både for lokalbefolkningen og byens øvrige befolkning. Det kan være fleksible aktivitets- og møterom, kafe mm.
- Åpne, utadrettede aktiviteter innenfor et utvidet kulturbegrep skal være hovedformål. Dette kan kombineres med enkelte andre aktiviteter for et bredt tilbud gjennom sambruk, merbruk og flerbruk
- Bygget med tilhørende uteareal skal utformes for fleksible løsninger, som så langt som mulig kan benyttes på flere måter og legge til rette for flerbruk
- Nøkternhet skal ligge til grunn i valg av løsninger i prosjektet
- Alle bruksarealer bør tåle intensiv bruk
- Bygget bør kreve så lite vedlikehold som mulig og ha lave driftskostnader
- Bygget skal i framtiden kunne tilpasse seg nye trender
- Byggets særpreg som kulturminne, antikvariske prinsipper ved rehabilitering og hensynet til automatisk fredede kulturminner skal ivaretas i konseptene
- Lokaler for booking og Oslonøkkel skal prioriteres innført der dette er hensiktsmessig og mulig
- Det skal gjennomføres en god medvirkningsprosess. Det er avgjørende å kartlegge og fange opp behovene til ulike aktører. For lokal forankring skal også BGO delta i prosessen
- Under forankringen av behovsanalysen kan det gis føringer for hva som skal prioriteres ved målkonflikter.

Særlige relevante rammebetingelser og føringer

Kommuneplan for Oslo (2019)

Reguleringsplaner for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099)

Reguleringsplan Follobanen - Oslos del av nytt dobbeltspor Oslo – Ski (S-4735)

Landskapsplan for Middelalderparken (2016) (godkjent av Plan- og bygningsetaten,

Riksantikvaren og Jernbaneverket)

Kunstbyen - Oslo kommunes kunstplan (2019).

Konseptene skal oppfylle følgende mål:

Kommunemål

Oslo skal være en attraktiv kunst- og kulturby som er tilgjengelig for alle.

Effektmål

Konseptene skal dekke Oslos behov innenfor et utvidet kulturbegrep. Bygget skal i stor grad fylles med åpen og publikumsrettet aktivitet, og det skal legges opp til fleksible løsninger og sambruk slik at flest mulig har tilgang til lokalene.

Indikator: Måle besøkstall og ulik variasjon i brukergrupper.

Indikator: Faktisk bruk av arealene/romprogram/trivsel blant brukerne, kan måles med spørreundersøkelse.

Resultatmål

Kostnad

Kvalitet

Tid.

Krav til KVUen

KVUen skal utarbeides i samsvar med veiledning og mal for konseptvalgutredning. KVUen skal utføres i henhold til kommunens investeringsregime. Vesentlige avvik fra denne skal begrunnes. Følgende momenter skal dokumenteres i KVUen:

- a. Behovsanalyse
- b. Mål
- c. Krav
- d. Identifisering av potensielle konsepter
- e. Alternativanalyse skal vise positive og negative virkninger av minst tre relevante konsepter i tillegg til et minimumsalternativ
- f. Alternative driftsmodeller skal vurderes parallelt.

I KVUen skal det som en del av utredningsarbeidet undersøkes om det foreligger andre relevante kommunale behov som kan dekkes i samme investeringsprosjekt.

KVUen skal gi et samlet beslutningsgrunnlag for å gå videre med et eventuelt forprosjekt, og inneholde en anbefaling for valg av konsept. KVUen skal gi et godt grunnlag for at investeringen:

- oppfyller behov, mål og krav – herunder kommunemål, effektmål og resultatmål
- representerer en riktig løsning for bygget og omgivelsene
- er universelt utformet.

KIF avgjør om KVUen skal sendes til ekstern kvalitetssikring (KS1).

Administrativt rundt utarbeidelse av KVUen

Det skal som første fase gjennomføres en behovsanalyse. Behovsanalysen skal forankres hos overordnet bestiller.

Behovsanalysen skal oversendes KIF innen 4 måneder etter mottatt bestilling.

KVUen skal oversendes KIF innen 12 måneder etter mottatt bestilling.

Ansvarlige kontaktpersoner

Overordnet bestiller (KIF): Spesialrådgiver Ulla Bjørnsjø

Operativ bestiller (KUL): Seksjonsleder Birgitte Sandve.