



LOKOMOTIVVERKSTEDET

Konseptvalgutredning



Utført av Oslobygg KF for Kulturetaten

1	Sammendrag og tilråding	8
2	Grunnlag for konseptvalgutredningen.....	13
2.1	Bakgrunn.....	13
2.2	Bestillingen	13
2.3	Rammebetingelser for investeringen	15
2.4	Forutsetninger for investeringen.....	18
2.4.1	Kulturmiljøstrategi 2023-2034	18
2.4.2	Manglende behovsplan for kultur	18
3	Behovsanalysen	19
3.1	Dagens situasjon og forventet utvikling	20
3.1.1	Eiendommen Bispegata 16.....	20
3.1.2	Prosjektet Middelalderparken i «Program Middelalderbyen»	28
3.1.3	Bygningsbehov oppsummert.....	33
3.1.4	Bydel Gamle Oslo	33
3.1.5	Kulturtilbud i Oslo – en situasjonsbeskrivelse.....	38
3.1.6	Fysisk aktivitet i indre by – dagens situasjon og utfordringer	40
3.1.7	Aktivitetsbehov oppsummert	41
3.2	Interessent- og aktøranalyse	41
3.2.1	Metode	41
3.2.2	Innspill.....	45
3.2.3	Kommunale behov	52
3.2.4	Eventuelle behovskonflikter	55
3.3	Et klart uttrykt behov.....	57
4	Målanalyse	60
4.1	Relevans for investeringen.....	60
4.2	Kommunemål og effektmål	60
4.2.1	Oslo kommunes og Kulturetatens førende målsetninger	60
4.2.2	Bærekraftsmål.....	62
4.2.3	Kommunemål oppsummert	63
4.2.4	Effektmål.....	64
4.3	Prioritering av resultatmål.....	65
5	Overordnet kravdokument	66
5.1	Absolutte minimumskrav (skal-krav)	66
5.2	Bør-krav (vurderingskriterier)	67

6	Alternativanalyse	68
6.1	Identifikasjon av alternative konsepter	68
6.1.1	Premisser for mulighetsrommet.....	69
6.1.2	Bygningen Lokomotivverkstedet	70
6.1.3	Programmet.....	92
6.1.4	Alternative konsepter	103
6.1.5	Null-alternativet	104
6.2	Grovsortering av alternative konsepter	104
6.2.1	Gjenværende alternativer	106
6.3	Analyse av gjenværende konsepter	112
6.3.1	Investeringskost for de ulike gjenværende prosjektene.....	112
6.3.2	Husleie.....	117
6.3.3	Levetidsbetraktninger for alternativene.....	118
6.3.4	Utvikling over tid	120
6.4	Driftsorganisering	121
6.4.1	Type årsverk nødvendig for å drifte et flerbruks- og sambrukshus.....	121
6.4.2	Innhold sett opp mot prisprofil og klausulerte avtaler.....	123
6.5	Nyttevirkninger	123
6.5.1	Andre virkninger	126
7	Driftsmodeller og økonomi	128
7.1	Forutsetninger for å kunne velge driftskonsept og utleiestrategi	128
7.2	Tre hovedmodeller for drift	130
7.2.1	Kommunalt driftsansvar.....	130
7.2.2	Privat leie- og driftsansvar	131
7.2.3	Offentlig-privat samarbeid (OPS)	131
7.3	Organisasjon og overordnet koordinering.....	131
7.3.1	Avtaleformer og nye driftsmodeller.....	132
7.3.2	Pilotering	132
7.3.3	Levende møteplasser	132
7.3.4	Nye modeller under utprøving	133
7.4	Ekstern finansiering.....	135
7.4.1	Rehabilitering	135
7.4.2	Utstyr og bygningsmessige tilpasninger	136
7.5	Utfordringer knyttet til MVA	137
7.6	Salg	137
8	Sammenstilling og tilrådning	139

8.1	Sammenstilling av analysen	139
8.2	Tilrådning	141
8.3	Føringer for neste fase	142
8.3.1	Overordnet prosjektstrategi	142
8.3.2	Fremdrift	144
8.3.3	Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR	144
8.3.4	Opprettholde dialog med relevante interessenter og aktører	145
8.3.5	Driftsmodeller og organisering	146
8.3.6	Eventuelt salg	146
	Referanseliste	148
	Vedlegg	149

Tabeller:

Tabell 1	Alternativer i alternativanalysen	10
Tabell 2	Prosjektkostnad (P50) og kostnadsramme (P85)	11
Tabell 3	Nytteverdivurdering	11
Tabell 4	Rammebetingelser	15
Tabell 5	Beskrivelse av tilstandsgrader	33
Tabell 6	Aktører	44
Tabell 7	Interessenter	44
Tabell 8	Arealbehov for kultur i Oslo	54
Tabell 9	Kommunale behov	55
Tabell 10	Behovskonflikter	56
Tabell 11	Oppsummering av behovene	58
Tabell 12	Effektmål	64
Tabell 13	Skal-krav (ikke rangert)	66
Tabell 14	Bør-krav	67
Tabell 15	Risikoklasse, etasjetall og brannklasse	77
Tabell 16	Maksimalt persontall for hallene i forhold til brann- og rømningssikkerhet	78
Tabell 17	Tre nivåer for inneklimate utarbeidet for utredningen	79
Tabell 18	Behov Kulturretaten rangerer med høy og medium prioritet	94
Tabell 19	KVUens tre programmoduler	95
Tabell 20	Erfaringsmøter innenfor programmene kulturhus, aktivitetshus og verksted	102
Tabell 21	Alternative konsepter	103
Tabell 22	Grovsortering av alternative konsepter	104
Tabell 23	Forklaring på vurdering av grovsortering av alternativer. Grønt omtales ikke.	105
Tabell 24	Gjenstående alternativer	107
Tabell 25	Arealer med hhv. standard, friskt og røft ventilasjonsprinsipp	115
Tabell 26	Fordeling av arealer på ulike funksjoner for de fire alternativene	115
Tabell 27	Basiskostnad for de ulike alternativene	116
Tabell 28	Estimatusikkerhet	116

Tabell 29 Vurdering av usikkerhetsfaktorer for de fire alternativene	117
Tabell 30 Prosjektkostnad (P50) og kostnadsramme (P85)	117
Tabell 31 Kostnad pr m2 BTA og årlig husleie totalt for kapitaldelen av husleien med og uten justering for ivaretagelse av kulturminnet	118
Tabell 32 Investerings nyttevirksomheter	124
Tabell 33 Forklaring på vurderingene av nytteverdier	125
Tabell 34 Kost/nyttevurdering av KVUens fire alternativer, oppsummert	140

Illustrasjoner:

Illustrasjon 1 Norges Statsbaner, Verkstedet, Bispegata 12.	20
Illustrasjon 2 Utsikt til verkstedsanlegget fra Ekebergskrenten	21
Illustrasjon 3, 4, 5, 6 Bilder hentet fra tilstandsrapport (WSP, 2019).	23
Illustrasjon 7 og 8 Situasjonsplan fra miljørapport.....	24
Illustrasjon 9 Landskapsplanen fra 2016	29
Illustrasjon 10 Oslo kommune Planinnsyn. Plansaker (pågående)	37
Illustrasjon 11 Storskjerm med informasjon om innspillskampanje på Tøyen t-banestasjon	42
Illustrasjon 12 Informasjonsplakat brukt i innspillskampanjen	43
Illustrasjon 13 og 14 Fra avisa Vårt Oslo 26.10.2019 / 24.12.2021	45
Illustrasjon 15 og 16 Utredning middelaldermuseum 1991/1996.....	46
Illustrasjon 17 og 18 Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet, privatperson	47
Illustrasjon 19 og 20 Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet, virksomhet/foretak.....	48
Illustrasjon 21, 22, 23, 24 og 25 Tegninger fra Gamlebyen skole AKS.....	49
Illustrasjon 26 Tegning fra KIGOkru	50
Illustrasjon 27 og 28 Tegninger fra KIGOkru	51
Illustrasjon 29 Systemanalysen, Concept arbeidsrapport 2018 - 4, s. 11	69
Illustrasjon 30 Vestfasade Lokomotivverkstedet	70
Illustrasjon 31 Luftfoto som viser anlegget i dag	70
Illustrasjon 32 Figur som viser ulike byggetrinn med antatt byggeår.....	70
Illustrasjon 33 Plan- og snittegning som viser opprinnelig bruk, Jernbanemuseet	71
Illustrasjon 34 Historisk foto interiør.	71
Illustrasjon 35 Bygget besto opprinnelig av åpne haller	73
Illustrasjon 36 Innvendige konstruksjoner.....	73
Illustrasjon 37 Arealoversikt dagens situasjon (BRA)	73
Illustrasjon 38 Sol- og skyggestudier 15. mai kl. 10, kl. 14 og kl. 18.....	74
Illustrasjon 39 Diagram som viser kulvert og ruiner skaper barrierer mot øst og syd	74
Illustrasjon 40 Diagram som viser festplassen med scene og amfi nord for bygget	74
Illustrasjon 41 Alternativer for varelevering.....	81
Illustrasjon 42 Oversikt over de ulike delene av bygget	81
Illustrasjon 43 og 44 Hall 1	82
Illustrasjon 45 og 46 Hall 2	82
Illustrasjon 47 Hall 2 sett fra nord.....	83
Illustrasjon 48 Kobling til festplassen og amfiet, NCC	83
Illustrasjon 49 Kontordeler plan 1, 2 og 3.....	84
Illustrasjon 50 Eksempel på provisorisk konstruksjon.....	84

Illustrasjon 51 og 52 Typiske situasjoner i de tilfeldig bygde kontorarealene	84
Illustrasjon 53 og 54 Eksteriør med port og uteområde mot øst.	85
Illustrasjon 55, 56 og 57 Foto fra ulike typiske situasjoner	85
Illustrasjon 58, 59 og 60 Fra nordøst	86
Illustrasjon 61 Foto fra øst på kulverten	86
Illustrasjon 62 og 63 Hall 3	87
Illustrasjon 64, 65 og 66 Detaljer av støpejernssøyler fra hall 3.	87
Illustrasjon 67 «Vorta» og «garasjen»	88
Illustrasjon 68 'Vorta' sett fra nord	89
Illustrasjon 69 'Vorta' bygget om til en transparent inngangspaviljong	89
Illustrasjon 70 'Garasjen' slik den står i dag	89
Illustrasjon 71 'Garasjen' illustrert med transparent glassfasade	89
Illustrasjon 72 Markering av hall 4, Atelier Oslo	90
Illustrasjon 73 og 74 Interiør hall 4	90
Illustrasjon 75 Eksteriør fra sydøst mot hall 4.....	91
Illustrasjon 76 Byggets totale program.....	95
Illustrasjon 77, 78, 79 og 80 Game Viborg.....	98
Illustrasjon 81, 82, 83 og 84 Sparebankstiftelsen, Raulandsakademiet og Godsbanen Aarhus	100
Illustrasjon 85, 86, 87 og 88 DogA, Nybruket galleri, Storhamarlåven, Parken kulturhus.....	101
Illustrasjon 89, 90, 91 og 92 Tou, Vippra, Tou og Katla	101
Illustrasjon 93 Alternativ 1-4	111
Illustrasjon 94 Riveplan	112
Illustrasjon 95 Plan 1	113
Illustrasjon 96 Messaniner	114
Illustrasjon 97 FDV-kostnadene	118
Illustrasjon 98 Alternativenes evne til tilpasning	120
Illustrasjon 99 Mulig utbygging over tid	121
Illustrasjon 100 Nødvendige roller for god drift av flerbruks- og sambrukshus	122
Illustrasjon 101 Alternativenes prisprofil	123
Illustrasjon 102 Sammenhengen mellom kravoppnåelse og rehabiliteringsgrad.....	126
Illustrasjon 103 Sammenhengen mellom fleksibilitet og spesialtilpasning	126
Illustrasjon 104 Sammenhengen rehabiliteringsgrad og kravoppnåelse, og kost/nyttevurdering	127
Illustrasjon 105 Byggekløssmodellen, kilde: SoCentral og OsloMet	133
Illustrasjon 106 Partnerskapsmodell	134
Illustrasjon 107 Alternativ 4 Spesialfunksjon	139
Illustrasjon 108 Nye Lokomotivverkstedet, nordfasade	142
Illustrasjon 109 Fremdriftsplan	147
Illustrasjon 110 Nye Lokomotivverkstedet sett fra amfiet.....	147

Forord

I henhold til Oslo kommunes investeringsregime er det Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) som er overordnet bestiller for KVUen. Kulturetaten (KUL) er operativ bestiller, Oslobygg KF (OBF) er operativ utfører og Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) er overordnet utfører.

Oslo kommunes mal for konseptvalgutredning er i hovedsak fulgt i disponeringen av dokumentet. Det er viktig å fremheve at veileder for KVUer i Oslo kommune tar utgangspunkt i investeringer i formålsbygg og bykasseinvesteringer. Lokomotivverkstedet er ikke et formålsbygg, noe som gjør at flere prosesser i denne KVUen øker i kompleksitet og krever en annen tilnærming både i behovsanalysen og konseptutviklingen.

Bestillingen ba om at alternative driftsmodeller skulle utredes parallelt. Denne delen av utredningen presenteres i et eget kapittel, 7 Driftsmodeller og økonomi.

Rapporten er utarbeidet av prosjektutvikler Anne-Lene Bakken Ulseth, rådgiver eiendomsanalyse Hilde Merete Warp, prosjektleder Kjell Kolle og prosjektutvikler Linda Ørbekk Nikolaisen fra Oslobygg KF, med sistnevnte som ansvarlig prosjektutvikler og redaktør.

Rådgivere og viktige bidragsyttere inn i arbeidet med rapporten er rådgiver drift og finansiering Martin Eia-Revheim fra Sparebankstiftelsen for Kulturetaten, arkitekt Marius Mowe fra Atelier Oslo, RIB Matthias Stracke fra Bollinger+Grohmann, RIBfy Pål Kjetil Eian fra Norconsult, RIBr Nina Høm fra Homco og RIV/RIM Arne Førland-Larsen fra Link Arkitektur. Fra Atelier Oslo har også arkitektene Jonas Norsted, Ola Wilthil Høgmoen, Erik Lycke Solheim og Bin Jia deltatt.

Birgitte Sandve og Stine WilliamsonTorbergson har ledet prosjektet for Kulturetaten.

Oslo 20.06.2024

Zorica Gavric
Ansv. Seksjonsleder, Oslobygg KF

Linda Ørbekk Nikolaisen
Ansv. Prosjektutvikler, Oslobygg KF

1 Sammendrag og tilråding

Bestillingen

I bestillingen mottatt fra Kulturetaten (KUL) til Oslobygg (OBF) 12.12.2022 står det at «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».¹ I tråd med bestillingen ble behovsanalysen levert først, den 01.09.2023, for å sikre en forankring hos KUL og Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) før oppstart av alternativanalysen.² OBF mottok oppdatert bestilling fra KUL og KON 05.06.2024.³ De viktigste innspillene fra oppdatert bestilling er at følgende formål prioriteres høyt:

- Lokalt kulturhus
- Fleksibel scene
- Verksted
- Formidlingsarena for kulturarv, historie og kultur
- Servering

Andre formål er gitt middels og lav prioritet. Formål med middels prioritet kan inngå i et helhetlig prosjekt om «det legges til rette for sambruk/fleksibel bruk av arealene slik at bygget i størst mulig grad blir åpent og tilgjengelig».⁴ Lav prioritet bør utgå helt. Formål som ivaretar helheten av middelalderparken og sikrer god tilgjengelighet for innbyggere skal prioriteres ved eventuell målkonflikt.

Konseptvalgene skal tilrettelegge for variasjon i brukergrupper. Ved eventuell målkonflikt skal lokalbefolkningen prioriteres fremfor befolkningen i Oslo som helhet og utenbysboende. Sekundært skal barn og unge som målgruppe prioriteres.

Rammebetingelser

De viktigste rammebetingelsene for utviklingen av Lokomotivverkstedet er reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (2004)⁵ og landskapsplanen for Middelalderparken (2016)⁶. Det foreligger ikke en behovsplan for kulturfeltet, men en rekke byrådssaker legger føringer for arbeidet med kultureiendommene.

Behovsanalysen

I behovsanalysen blir dagens situasjon for bygget belyst, og byens kulturtilbud per i dag beskrives overordnet. Det er gjennomført en bred medvirkningsprosess som viser innbyggernes og andre interessenters behov og ønsker. Overvekten av innspillene kan overordnet

¹ Vedlegg 1, Oppdrag om utarbeidelse av konseptvalgutredning for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16

² På det tidspunktet behovsanalysen ble levert, het byrådsavdelingen som var overordnet bestiller KIF (kultur, idrett og frivillighet).

³ Vedlegg 2, Brev fra KON, «Prioriteringer etter behovsanalysen i KVU av Lokomotivverkstedet - svar fra KON», datert 13.05.24 – mottatt 05.06.2024

⁴ Vedlegg 2, Brev fra KON, «Prioriteringer etter behovsanalysen i KVU av Lokomotivverkstedet - svar fra KON», datert 13.05.24 – mottatt 05.06.2024

⁵ Vedlegg 3, Reguleringsplan Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099), 2004

⁶ Vedlegg 4, Landskapsplanen for Middelalderparken (2016) er en del av rekkefølgekravet i reguleringen for Follobanen - S-4735, men er ikke juridisk bindende for Lokomotivverkstedet. Det er allikevel en forventning at føringene følges opp.

sammenfattes som et ønske om et «flerformålshus» med et mangfold av tilbud innenfor et utvidet kulturbegrep. For å kunne tilfredsstille disse aktivitetsbehovene i Lokomotivverkstedet må bygget først rehabiliteres. Behovsanalysen viser at det er flere grunner til at rehabiliteringen bør iverksettes innen kort tid. Det prosjektutløsende behovet for KVUen anses å være rehabilitering av Lokomotivverkstedet.

Prosjektets mål

Med utgangspunkt i behovsanalysen og i målene fra sentrale dokumenter i Oslo kommune, er det utarbeidet resultatkjeder som leder frem til prosjektets to kommunemål:

- Lokomotivverkstedet skal være en levende arena for kultur og frivillighet, utviklet i tråd med byggets kulturminneverdi.
- Lokomotivverkstedet skal bidra til at Oslo oppleves som en attraktiv kunst- og kulturby som er tilgjengelig for alle.

Effektmål er et uttrykk for den direkte effekten av tiltaket for brukerne (interessentene). Følgende effektmål er definert for tiltaket:

- Kulturminnet Lokomotivverkstedet er ivaretatt gjennom rehabilitering og aktiv bruk
- Bygget oppleves som attraktivt og trygt, og gir merverdi til nærområdet inkludert Middelalderparken
- Lokomotivverkstedet bedrer kapasiteten for lokaler til prioriterte formål
- Lokomotivverkstedet tilbyr aktiviteter innenfor et utvidet kulturbegrep
- Lokomotivverkstedet er en mangfoldig møteplass
- Lokomotivverkstedet har fleksible arealer der det legges til rette for flerbruk, merbruk og sambruk
- Lokomotivverkstedet tilbyr åpen, publikumsrettet aktivitet

Prosjektets krav

Kravene skal bidra til å oppfylle fastsatte behov og mål. Det er definert 11 skal-krav til den fremtidige løsningen. Dette er krav knyttet til fremtidig innhold og drift, samt bygningsrelaterte krav. Det er en grunnleggende forutsetning at Lokomotivverkstedet skal rehabiliteres.

Alternativanalysen

Rehabilitering av bygget beskrives som investeringens prosjektutløsende behov. For å definere mulighetsrommet for konseptene anses derfor byggets forutsetninger som sentrale. For å undersøke det reelle mulighetsrommet for bygningen ble en prosjektgruppe bestående av arkitekter fra Atelier Oslo og rådgivende ingeniører fra Bollinger Grohmann Ingeniører og Norconsult engasjert. Eksisterende dokumentasjon for bygget ble gjennomgått, det ble avholdt flere befaringer og holdt møter med Riksantikvaren (RA), Byantikvaren (BYA) og Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU). Koordinerende møter med prosjektleder for Kulturetatens tiltak i Middelalderparken og med leder av Arrangementsutredningen har vært viktige for å avklare grensesnitt og avhengigheter mellom prosjektene. Den innledende delen av alternativanalysen er en beskrivelse av byggets forutsetninger. Det er vurdert alternativer med ulikt omfang av rehabilitering og bygningsmessige tilpasninger.

Behovet for å fylle Lokomotivverkstedet med aktivitet anses ikke som prosjektutløsende, men som et behov som oppstår først når det er besluttet å bevilge investeringsmidler til en rehabilitering av bygget. Alternativene illustrerer ulike løsninger for program, med utgangspunkt i byggets forutsetninger. De innmeldte aktivitetsbehovene gjenspeiler behovene på et gitt tidspunkt, disse kan endre seg før investeringsbeslutning. KVUen viser derfor hvordan Lokomotivverkstedet kan programmeres ved hjelp av tre programmoduler, som fungerer som sammenfatninger av behovene som er avdekket:

- Kulturhus
- Verksted
- Aktivitetshus

Avhengig av hvilke aktiviteter som tilbys innenfor de tre programmene, kan disse ha flere sammenfallende arealbehov, noe som bidrar til å øke arealenes potensial for flerbruk, merbruk og sambruk.

I grovsorteringen ble alternativer der bygget brukes til kun ett formål eller der kapasiteten maksimeres og nødvendiggjør flere og større bygningsmessige tiltak, sortert ut da de ikke innfrir sentrale mål og krav. Følgende alternativ ble videreført til alternativanalysen:

Tabell 1 Alternativer i alternativanalysen



Alternativer	Beskrivelse	Rehabilitering (1-5)	Program (S/D/K/A/V)
Null-alternativet	Lav grad rehab. «Park under tak»	1	D
Delfunksjon	Lav-medium grad rehab. Nødvendig tilrettelegging for permanent aktivitet	2	S+D+A+V
Flerfunksjon	Medium grad rehab. Økt tilrettelegging for flere programmer	3	S+D+K+A+V
Spesialfunksjon	Medium-høy grad rehab. Spesialtilpasset for flere programmer	4	S+D+K+A+V
Klausulert salg	Salg av bygg (med føringer)	-	-

Estimeringen av investeringskost for de ulike alternativene har i hovedsak tatt utgangspunkt i tiltaksbeskrivelser fra rådgivergruppen og gjennomført tilstandsanalyse med kostnadsanslag (vedlegg 6). Forutsetninger som legges til grunn for estimatene beskrives mer utfyllende i dokumentet.

Tabell 2 Prosjektkostnad (P50) og kostnadsramme (P85)

Byggeprosjekt (usikkerhet)	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Kvantitative resultater (mnok inkl mva)	Null-alternativet	Delfunksjon	Flerfunksjon	Spesialfunksjon
Basiskostnad (1 - 10)	96,9	177,7	224,5	246,4
Forventede tillegg	8,0	22,1	37,3	61,3
Prosjektkostnad - P50	104,9	199,8	261,8	307,7
Usikkerhetsavsetning	29,5	59,1	84,9	104,6
Kostnadsramme - P85	134,4	258,9	346,7	412,3
Standardavvik (σ)	28,4	57,1	81,9	100,9
Forventede tillegg i prosent (%)	8,3 %	12,4 %	16,6 %	24,9 %
Usikkerhetsavsetning i prosent (%)	28,1 %	29,6 %	32,4 %	34,0 %
Relativt standardavvik i prosent (%)	27,1 %	28,6 %	31,3 %	32,8 %

Det er gjort en vurdering av usikkerhetsfaktorene OBF normalt legger til grunn for estimering av kostnader i KVVU-fasen. I tillegg til de fire alternativene som er estimert i tabellen over, er alternativet om å selge eller leie ut bygget med føringer for rehabiliteringer og bruk, diskutert.

Driftsmodeller og økonomi

I bestillingen står det at «Alternative driftsmodeller skal vurderes parallelt». For å utvikle et Lokomotivverksted som fungerer godt i drift med lave driftskostnader, må forhold omkring driften utredes godt. En formålstjenlig og samtidig bærekraftig bruk forutsetter at rehabiliteringskonsept, program, finansiering og drift ses i sammenheng. Tre hovedmodeller for drift av bygget skisseres:

- Kommunalt driftsansvar
- Privat leie og driftsansvar
- Offentlig-privat samarbeid (OPS)

Modellene innebærer ulike måter å fordele utleiers og leietakers ansvar med tanke på konseptvalg, drift, vertskapsfunksjoner og økonomisk risiko.

Nyttevurderinger

Det er foretatt en nyttevurdering av de ulike alternativene. Alternativ 2 Flerfunksjon antas å ha den størst positive effekten opp mot dagens situasjon, basert på vurderingen av 13 utvalgte kriterier.

Tabell 3 Nytteverdivurdering

	Dagens situasjon	Null-alternativ	Del-funksjon	Fler-funksjon	Spesial-funksjon
Mangfoldig og utadrettet møteplass	0	++	+++	++++	+++
Arealeffektivt sam- og flerbrukshus	0	+	+++	+++++	+++
Formidlingsarena for middelalderbyen	0	+	++	+++	++++
Sikre vern av kulturhistoriske verdier	0	++++	++++	++++	+++
Ivareta vern gjennom aktiv bruk	0	++	+++	++++	++++
Bedre kulturell infrastruktur i nærområdet	0	++	++++	+++++	+++++
Vitalisere Middelalderparken	0	++	++++	+++++	+++++

	Dagens situasjon	Null-alternativ	Del-funksjon	Fler-funksjon	Spesial-funksjon
Virkning for næringsliv og turisme	0	++	+++	++++	+++++
Tilgjengelighet og universell utforming	0	+	+++	+++	+++
Sosial bærekraft	0	++	++++	++++	+++
Økonomisk bærekraft	0	+++	+++++	+++++	+++
Miljømessig bærekraft	0	++++	++++	++++	+++
Fleksibilitet, generalitet og elastisitet	0	++	+++++	+++++	+++
Oppsummert	0	+28	+47	+55	+47

Tilråkning

Det anbefales å gå videre til forprosjektfase med utgangspunkt i alternativ 2 Flerfunksjon, som representerer en utvikling av Lokomotivverkstedet som tilfredsstiller krav til permanent bruk og publikumsaktivitet, og samtidig fullt ut imøtekommer flesteparten av aktivitetens særbehov innenfor et tilfredsstillende komfort- og ytelsesnivå. Det imøtekommer i tillegg alle av KUVens skal-krav. Flerfunksjon kan utvikles gjennom flere faser fra alternativ 1 Delfunksjon. Slik kan alternativ 1 og 2 i virkeligheten ses på som ett konsept med stor fleksibilitet, generalitet og elastisitet, som kan endre seg i takt med behov og trender.

For utvikling av program anbefales det at prosjektet i det videre holder seg til de store programmodulene og utforsker sambruks-, flerbruks- og merbrukspotensialet til arealene og mellom de ulike brukergruppene. En mangfoldig møteplass oppstår i møtet mellom ulike brukergrupper og et allsidig aktivitetstilbud.

Føringer for neste fase

De viktigste føringene for forprosjektfasen antas å være kontraktstrategi, dialog med PBE, utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane Nor, samt kontakt med relevante aktører, som Byantikvaren, Riksantikvaren, politiet, FutureBuilt m.fl. De usikre postene som grunnforhold og regulering bør avklares tidlig.

Når det gjelder kontraktstrategi anbefales samspillsentreprise, som forutsetter at dialog mellom byggherre og entreprenør opprettes allerede før oppstart av forprosjektfasen. Rehabilitering av Lokomotivverkstedet vil være komplisert med høy risiko som kommer til å kreve stor grad av samarbeid mellom byggherre, rådgivere og entreprenør. Samspillsentreprise anses som den beste måten å håndtere risiko tidlig i prosjektet samt utnytte entreprenørs kompetanse.

2 Grunnlag for konseptvalgutredningen

I henhold til Oslo kommunes investeringsregime er Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) både overordnet bestiller og overordnet utfører for konseptvalgutredningen. Kulturetaten (KUL) er operativ bestiller, Oslobygg KF (OBF) er operativ utfører.

Oslo kommunes mal for konseptvalgutredning (KVU) er fulgt i disponeringen av dokumentet. Det er viktig å fremheve at veileder for KVUer i Oslo kommune tar utgangspunkt i investeringer i formålsbygg og bykasseinvesteringer. Lokomotivverkstedet er ikke et formålsbygg, noe som gjør at flere prosesser i denne KVUen øker i kompleksitet og krever en annen og bredere tilnærming, både i behovsanalysen og konseptutviklingen.

2.1 Bakgrunn

Lokomotivverkstedet i Bispegata 16 ble bygget til Norges Statsbaner, og stod ferdig i 1893. Verkstedet var det første i sitt slag, og har nygotisk fasade i upusset tegl. Lokomotivverkstedet ble nedlagt som verksted for NSB på 1970-tallet, og deretter leid ut. Oslo kommune kjøpte Middelalderparken og Lokomotivverkstedet i 1998, og åpnet opp området med etablering av Vannspeilet til Oslos 1000-års jubileum i år 2000. Lokomotivverkstedet ble innlemmet i KULs portefølje i 2019.

Lokomotivverkstedet ligger i hjertet av Middelalderparken, sentralt plassert midt mellom «den gamle» og «den nye» byen. Bygningen er plassert tett inntil de fredede middelalder ruinene av kongeborgen, og Lokomotivverkstedets sørside ligger i dag der de nordlige delene av borgen en gang lå. Lokomotivverkstedet har hatt flere ulike funksjoner siden det ble bygget; sist snekkerverksted, atelier og lager. Bygget er en bevaringsverdig kultureiendom som bærer preg av forfall og stort vedlikeholdsetterslep. Av sikkerhetsmessige årsaker leies ikke bygget ut i dag, og står dermed tomt.

Middelalderparken opparbeides nå som kulturminnepark og rekreasjonsområde etter Follobaneutbyggingen.⁷ Parken blir en viktig grønn møteplass for byens innbyggere, spesielt for beboerne i Gamlebyen, Sørenga og Bjørvika som har lite grøntområder i nærheten.

2.2 Bestillingen

I bestillingen mottatt 12.12.2022 står det at «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».⁸ Det er altså to behov som danner utgangspunktet for KVUen, behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet.

Bestillingen vektlegger følgende krav i utformingen av konseptvalgalternativer:

⁷ Jf. bystyrets vedtak i møte 27.04.2022 sak 112, jf. byråds sak 48/22 av 03.03.2022 om utbyggingsavtale med Bane Nor.

⁸ Vedlegg 1, Oppdrag om utarbeidelse av konseptvalgutredning for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16

- 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.

I tråd med bestillingen ble behovsanalysen levert først (01.09.2023) for å sikre en forankring hos KUL og KON.⁹ OBF mottok oppdatert bestilling fra KUL og KON 05.06.2024 (vedlegg 2). De viktigste innspillene fra oppdatert bestilling er at følgende formål prioriteres høyt:

- Lokalt kulturhus
- Fleksibel scene
- Verksted
- Formidlingsarena for kulturarv, historie og kultur
- Servering

Andre formål er gitt middels og lav prioritet. Formål med middels prioritet kan inngå i et helhetlig prosjekt om «det legges til rette for sambruk/fleksibel bruk av arealene slik at bygget i størst mulig grad blir åpent og tilgjengelig». Lav prioritet bør utgå helt. Formål som ivaretar helheten av middelalderparken og sikrer god tilgjengelighet for innbyggere skal prioriteres ved eventuell målkonflikt.

Konseptvalgene skal tilrettelegge for variasjon i brukergrupper. Ved eventuell målkonflikt skal lokalbefolkningen prioriteres fremfor befolkningen i Oslo som helhet/utenbysboende. Sekundært skal barn og unge som målgruppe prioriteres.

⁹ På det tidspunktet behovsanalysen ble levert, het byrådsavdelingen som var overordnet bestiller KIF (kultur, idrett og frivillighet).

Utarbeidelsen av KVUen er gjort i tett samarbeid mellom OBF og KUL. Ukentlige møter er gjennomført, og KUL har vært invitert med på og deltatt på møter med interessentene.

2.3 Rammebetingelser for investeringen

Rammebetingelser er overordnede betingelser og begrensninger, gitt av andre enn operativ bestiller. Alle relevante lover og forskrifter skal etterfølges, og tabell 1 viser de lover, politiske vedtak og administrative retningslinjer som anses som spesielt relevante i denne KVUen.

En del av dokumentene i tabellen under vil omtales i mer detalj i innledende del av behovsanalysen, da de anses å ha stor betydning for mulighetsrommet for utvikling av alternative konsepter for Lokomotivverkstedet.

Tabell 4 Rammebetingelser

Rammebetingelser	Kilde	Kommentarer
Kommuneplan for Oslo 2018	Oslo kommune	Kommuneplanens samfunnsdel «Vår by – vår framtid» har tydelige ambisjoner både for å sikre kulturell infrastruktur; arenaer og lokaler for kulturaktivitet over hele byen, samt for kulturminnevern.
Plan- og bygningsloven	LOV-2008-06-27-71	Loven omfatter alle tiltak, definert som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom»
TEK17	FOR-2017-06-19-840, Byggteknisk forskrift	Forskrift om tekniske krav til byggverk
SAK10	FOR-2010-03-26-488, Byggesaks-forskriften	Forskrift om byggesak
Lov om likestilling og forbud mot diskriminering	LOV-2017-06-16-51, Likestillings- og diskriminerings-loven	Inneholder blant annet lover om universell utforming
Reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099), vedtatt 2004	Kommunal- og distrikts-departementet	«Bjørvikaplanen», legger føringer for utviklingen av felt

Rammebetingelser	Kilde	Kommentarer
		C1 som omfatter Lokomotivverkstedet
Reguleringsplan Follobanen – Oslos del av nytt dobbeltspor Oslo – Ski (S-4735), vedtatt 2013	Samferdselsdepartementet	Omfatter områdene som omkranser Lokomotivverkstedet i øst og nord.
Landskapsplan for Middelalderparken, vedtatt 2016 ¹⁰	Plan- og bygningsetaten	Landskapsplanen gir til dels detaljerte føringer for Lokomotivverkstedet, og vil ha betydning for løsninger knyttet til både rehabilitering og aktivisering av Lokomotivverkstedet.
Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR ¹¹	Godkjent i Bystyret 27.04.2022	Definerer ansvarsfordelingen mellom Bane NOR og Oslo kommune for oppgradering av Middelalderparken.
Lov om kulturminner	LOV-1978-06-09-50, Kulturminneloven	Kulturminneloven verner om kulturminner og kulturmiljøer.
Byrådssak 18/19 Kunstbyen – Oslo kommunes kunstplan.	Oslo kommune	Planen har som ett av tre hovedmål at Oslo skal ha gode vilkår for kunstproduksjon og visningssteder. Et tiltak er at kommunens lokaler skal benyttes til kulturformål både midlertidig og permanent, samt å kartlegge kulturell infrastruktur og vurdere framtidige arealbehov. Videre vektlegger kunstplanen betydningen av fellesverksteder og felles produksjonsfasiliteter for kunst.
Byrådssak 53/16 Engasjement og deltakelse – Frivillighet i Oslo.	Oslo kommune	Ett av målene i meldingen er at flere av kommunens lokaler, uteplasser og anlegg skal være tilgjengelige, mer åpne og fylles med aktivitet.

¹⁰ Landskapsplanen ligger som vedlegg 4, og omtales nærmere i avsnitt 3.1.2.1.

¹¹ Utbyggingsavtalen ligger som vedlegg 10, og omtales nærmere i avsnitt 3.1.2.2.

Rammebetingelser	Kilde	Kommentarer
Byrådssak 164/18 Arrangementsstrategi for Oslo kommune	Oslo kommune	Oslo skal være en arrangementsvennlig by, både for publikum og kulturaktører. Strategiens mål er at Oslo kommune skal være en profesjonell, servicert og effektiv tilrettelegger for arrangementer, og det skal legges til rette for bedre og økt bruk av offentlige arealer. Det siste innebærer både utearealer og lokaler.
Desentralisert ordning for tilskudd til kulturbygg	Kultur- og likestillings- departementet Forvaltes av Fylkeskommunene	Støtteordning for kulturarenaer og kulturhus. I Oslo er det KUL som forvalter tilskuddsordningen. Det kan søkes midler til nybygg, ombygging eller modernisering av kulturbygg, iht krav i retningslinjer for Oslo kommune. Kommunale virksomheter kan søke.
Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet 2023	Kultur- og likestillings- departementet Forvaltes av Fylkeskommunene	Inkluderer krav til arealer som skal benyttes til idrett og fysisk aktivitet. Kravene må innfris for å motta spillemidler. For Lokomotivverkstedet vil krav i pkt. 2.6.2 i bestemmelsene som sier at det kan gis tilskudd til andre anleggstyper som ikke er spesifisert i bestemmelsene, være relevant.
Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030	Oslo kommune	Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030 gjenspeiler Oslo kommunes politikk og prioriteringer innenfor idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet de neste ti årene.

2.4 Forutsetninger for investeringen

Forutsetninger for investeringen presenteres i det følgende og er valgte størrelser, faktorer eller parametere som inngår i planleggingen eller i analyser, men som er internt bestemte hos operativ bestiller.

2.4.1 Kulturmiljøstrategi 2023-2034

31. januar 2024 vedtok Oslo bystyre en ny "Kulturmiljøstrategi 2023-2034 for Oslo"¹², med undertittelen "Kulturmiljø i den grønne byen"¹³. Byrådets visjon er: Kulturmiljøer og kulturminner i godt samspill med den grønne byen. De fem hovedmålene i strategien er:

- Vern av kulturmiljøverdier skal sikre Oslos egenart, videreføre og skape attraktive bymiljøer med særpreg.
- Kulturmiljøer og kulturminner skal gjennom vern og utvikling bidra til at Oslo når viktige klima- og bærekraftsmål.
- Kulturmiljøer og kulturminner i Oslo skal tas vare på og utvikles gjennom en kunnskapsrik og målrettet forvaltning.
- Kulturmiljøverdier skal synliggjøres og formidles som ressurser i byutviklingen i Oslo.
- Gjennom medvirkning og samarbeid skal kulturmiljø i Oslo synliggjøres og sikres

Kulturmiljøstrategien samsvarer med utviklingsstrategien for kultureiendommer som KUL utarbeidet for egen eiendomsportefølje, der etatens rolle som både tradisjonsbærer og utvikler vektlegges. I tråd med prinsippet vern gjennom bruk, er det formulert en overordnet visjon for etatens rolle som eiendomsforvalter: «Kultureiendommene skal være levende arenaer for kultur og frivillighet, utviklet i tråd med eiendommenes kulturminneverdi.»¹⁴

2.4.2 Manglende behovsplan for kultur

Oslo kommune har ingen egen behovsplan for kultur i plansaker. KUL har siden 2016 bidratt med arealbehovskartlegginger for kulturfeltet, som legges til grunn for den kommunale eiendomsstrategien og gjennomføres annet hvert år av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).¹⁵ Det foreligger ikke en behovsplan for kulturfeltet, men det er et mål i KULs virksomhetsstrategi å bidra til at dette oppnås: Strategi 3/11: *Bidra til at kommunen får en behovsplan for utvikling av arealer til kultur*. I påvente av felles arealbehovsplan for kultur, foreligger det en rekke byrådssaker som pr i dag fungerer som planer og strategier på det kulturpolitiske området. Mange av disse har føringer og tiltak som har konsekvenser for arbeidet med kultureiendommene. Byrådssakene er inkludert i tabellen over forutsetninger for investeringen.

¹² Kulturmiljøstrategi 2023-2024, kulturmiljø i den grønne byen: [fil \(oslo.kommune.no\)](https://oslo.kommune.no)

¹³ Kulturmiljøgrunnlaget gir en oversikt over Oslos historiske utvikling og setter søkelys på hva som er særlig viktig å ta vare på i Oslo.

¹⁵ Strategien revideres i 2024

3 Behovsanalysen

I bestillingen fra KIF til KUL av 12.12.2022 står det at «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». Det er altså to sidestilte behov som er utgangspunkt for og beskrives i bestillingen, behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet. Behovene er gjensidig avhengig av hverandre i den forstand at om behovsanalysen skulle avdekke at det ikke finnes noen samfunnsbehov som kan dekkes gjennom bruk av bygget, bør avhending eller en annen mer hensiktsmessig strategi for bygningens videre liv vurderes.¹⁶ I behovsanalysen videre vil de to behovene gis lik grad av oppmerksomhet, før det avslutningsvis konkluderes med hva som anses som KVUens prosjektutløsende behov.

Det er i bestillingen angitt en rekke skal-krav til utformingen av konseptene. Etter korrekt KVU-metodikk skal krav følge av behovsanalysen og ikke være definert i bestillingen. Kravene brukes her retningsgivende, da de beskriver ønsket utvikling for Lokomotivverkstedet fra bestiller.

Krav fremsatt i bestillingen er blant annet at aktivitetene som skal foregå i Lokomotivverkstedet skal sortere under et utvidet kulturbegrep (beskrives under), de skal være åpne og utadrettede og det skal legges opp til flerbruk, merbruk og sambruk.¹⁷ Lokomotivverkstedet skal videre være en «mangfoldig møteplass for lokalbefolkningen og for byens øvrige befolkning». Kulturaktiviteter, og spesielt produksjons- og visningslokaler for kunst og kulturuttrykk, nevnes også. Det er i utredningen lagt vekt på hvilke behov KUL har registrert for kulturfeltet, bl.a. gjennom sine jevnlig arealbehovskartlegginger.

Som nevnt over er et krav i bestillingen at aktiviteter som skal inn i Lokomotivverkstedet skal gå inn under «det utvidede kulturbegrep». Begrepet, som kom inn i norsk politikk på 1970-tallet, innebærer kort fortalt en endring fra å se på kultur kun som ytringskultur (f.eks. litteratur og billedkunst), til også å inkludere aktivitet som idrett og andre fritidsaktiviteter.¹⁸ Det vurderes som relevant å avdekke behov for fysisk aktivitet som kan være egnet for bygget. En full utredning av absolutt alle behov som omfavnes av det utvidede kulturbegrep, anses derimot som for ambisiøst for denne utredningen.

Ingen målgrupper er gitt prioritering i den opprinnelige bestillingen, med unntak av «lokalbefolkningen» og «byens øvrige befolkning». «Lokalbefolkningen» antas å være innbyggere i bydel Gamle Oslo.

Behovsanalysen skal bidra til å identifisere om investeringen er relevant i forhold til samfunnsmessige behov. I analysens første del beskrives dagens situasjon og forventet utvikling

¹⁶ Vedlegg 5, Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd

¹⁷ Sambruk forstås her som at flere brukere kan bruke samme rom til ulike typer aktivitet. Flerbruk innebærer at samme rom kan brukes til forskjellige aktiviteter, mens med merbruk menes at arealer tilrettelegges for mest mulig bruk.

¹⁸ St. meld. Nr. 8 (1973-1974) Om organisering og finansiering av kulturarbeid.; og Introduksjon til kulturbegrepet - Kultur og samhandling - NDLA

for bygget og for relevante kulturaktiviteter. I del to beskrives metoden som er benyttet i interessent- og aktøranalysen, og det redegjøres for relevante behov spilt inn fra Oslos innbyggere og fra virksomheter og foretak. Avslutningsvis oppsummeres funnene, eventuelle behovskonflikter synliggjøres og det prosjektutløsende behovet defineres.

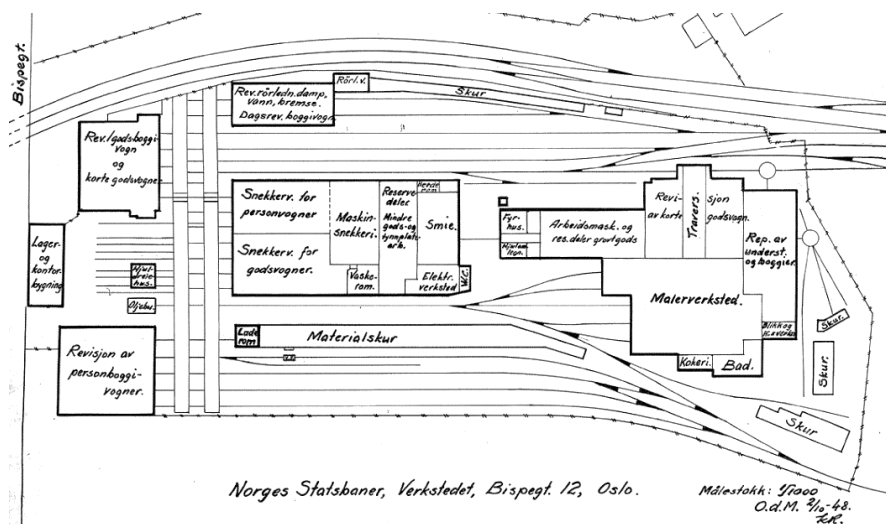
3.1 Dagens situasjon og forventet utvikling

Utgangspunktet for behovsanalysen er en beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser av denne, forventet utvikling tatt i betraktning. Dette er nødvendig for å synliggjøre behovet for investeringen.

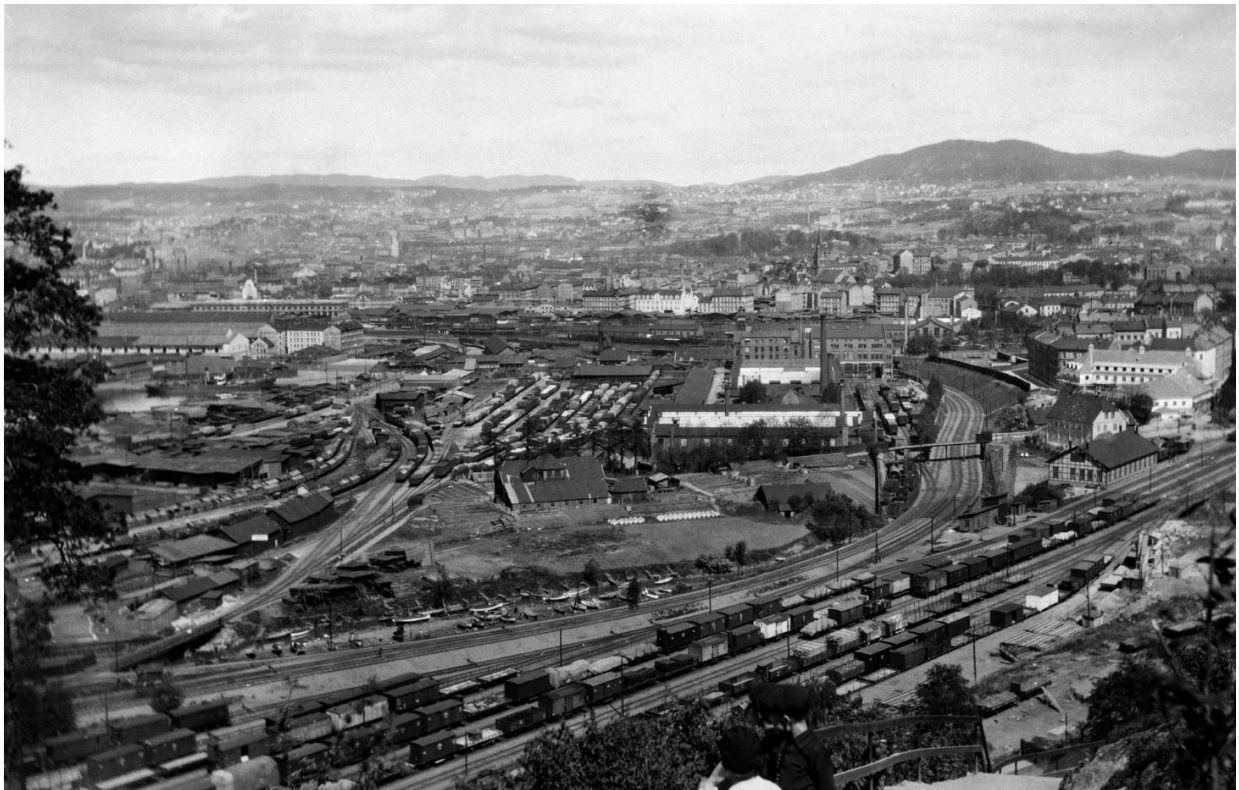
Det er som nevnt to parallelle behov som utgjør utgangspunktet for denne KVUen, behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet. I dette kapittelet gis først en redegjørelse for nåsituasjon for bygget og forhold knyttet til eiendommen, så for det nært tilknyttede prosjektet Middelalderparken. Deretter følger en beskrivelse av situasjonen for bydel Gamle Oslo, situasjonen for kulturlivet i Oslo og til sist anleggssituasjonen for fysisk aktivitet i området. Som følge av at det ikke opereres med et avgrenset formål og kjente brukere, blir behovsanalysen bred og holder et overordnet nivå.

3.1.1 Eiendommen Bispegata 16

Bispegata 16 ble oppført i 1893 som lokomotivverksted for Norges statsbaner, og var tegnet av ingeniør Johan G. D. Oxaal. Arkitekturen var i nygotisk stil, typisk for industribygg fra denne perioden. Lokomotivverkstedet var del av et større verkstedsanlegg som bestod av seks bygninger, to større og fire mindre, i tillegg til enkelte lager/skur. I dag er Lokomotivverkstedet den eneste bygningen som står igjen av det opprinnelige verkstedsanlegget.



Illustrasjon 1 Norges Statsbaner, Verkstedet, Bispegata 12. Norsk Jernbanemuseum. Viser det opprinnelige verkstedsanlegget med lokomotivverkstedet lengst til høyre / mot syd.



Illustrasjon 2 Utsikt til verkstedsanlegget fra Ekebergskrenten. Avisen Oslo.

På tross av at bygget gjennomgikk endringer utover 1900-tallet, har det opprinnelige formuttrykket blitt ivarettatt. Segmentbuede vinduer, detaljer i støpejern, relieffer i teglfasaden og forseggjorte gesimser og gavler er bevart. Både innvendig og utvendig har funksjonelle trekk fra tiden som lokomotivverksted blitt bevart, slik som bærekonstruksjoner og åpne verkstedhaller, rytterlys og store vindusflater. Bygget har på bakgrunn av dette høy kulturhistorisk verdi.

Lokomotivverkstedet ble nedlagt som verksted for NSB på 1970-tallet, og deretter leid ut. Oslo kommune kjøpte Middelalderparken og Lokomotivverkstedet i 1998, og åpnet opp området med etablering av Vannspeilet til Oslos 1000-års jubileum i år 2000. Lokomotivverkstedet ble innlemmet i KULs portefølje i 2019, men betegnes i dag som «ledig». Det bærer preg av forfall og kan ikke leies ut av sikkerhetsmessige årsaker. Vedlikeholdsetterslepet er stort og en rehabilitering vil være omfattende, tidkrevende og kostbar. KUL skriver at «det er svært uheldig at bygget står tomt, det er dårlig utnyttelse av kommunens ressurser». Samtidig nevnes den økende interessen for Oslos ledige lokaler, noe som også står på den politiske agendaen, bl.a. konkretisert gjennom etablering av prosjektet «Ledige bygg». Prosjektet ble bestilt av Byrådsavdeling for Byutvikling (BYU) i 2022 og ledes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)¹⁹. Sett i sammenheng med det pågående prosjektet med opparbeidelsen av Middelalderparken, påpekes det i KVVU-bestillingen at det er «et umiddelbart behov for å komme i gang med planlegging for byggets fremtidige bruk».

¹⁹ Vedlegg 5, Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd

Det ble i 2019 foretatt en tilstandsanalyse av bygget og en miljøundersøkelse av grunnen. Disse oppsummeres kort i underliggende avsnitt, men er vedlagt i sin helhet.²⁰ og ²¹ Tilstandsanalysen ble vurdert av byggteknisk avdeling i OBF, med tanke på om det var nødvendig å supplere og/eller foreta nye undersøkelser i forbindelse med KVVU-arbeidet. Det ble konkludert med at tilstandsanalysen fra 2019 var tilstrekkelig grunnlag for utredningen.²² I tett dialog med Riksantikvaren (RA), Byantikvaren (BYA) og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil det med utgangspunkt i bl.a dette grunnlaget kunne diskuteres strategier for rehabilitering av bygget i alternativanalysen. Rehabiliteringskonseptene vil ses i sammenheng med utviklingen av Middelalderparken og konsept for ønsket fremtidig bruk av Lokomotivverkstedet.

3.1.1.1 Tilstandsanalyse

I 2019 fikk WSP i oppdrag å foreta en tilstandsanalyse nivå 3 av Lokomotivverkstedet i Bispegata 16. Det ble gjennomført en komplett tilstandsvurdering, tiltaksvurdering og kostnadsestimat for hele bygningsmassen. Analysen konkluderer med at bygget i sin helhet har vært forsømt, både gjennom manglende vedlikehold og ved tiltak som ikke har ivarettatt eiendommen på en god måte. Generelt er hele bygningskomplekset med en grunnflate på 4640m² i dårlig forfatning. De fleste bygningsdelene har tilstandsgrad 3 (TG3)²³, som er den dårligste karakteren en bygningsdel kan oppnå (ref. NS3424).

Siden 2019 har KUL kun utført tiltak som å utbedre vannlekkasjer og råteskader i takkonstruksjonene, demontert innvendig takpanel og kontrollert elektrisk anlegg og VVS. Sett bort fra disse oppgraderingene antas byggets tilstand i dag å være uendret eller dårligere enn i 2019.

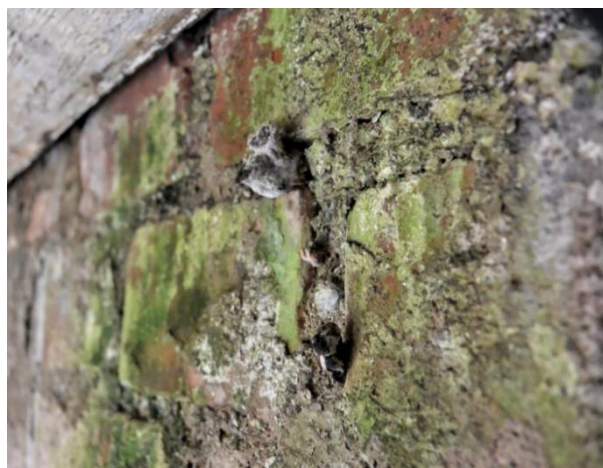
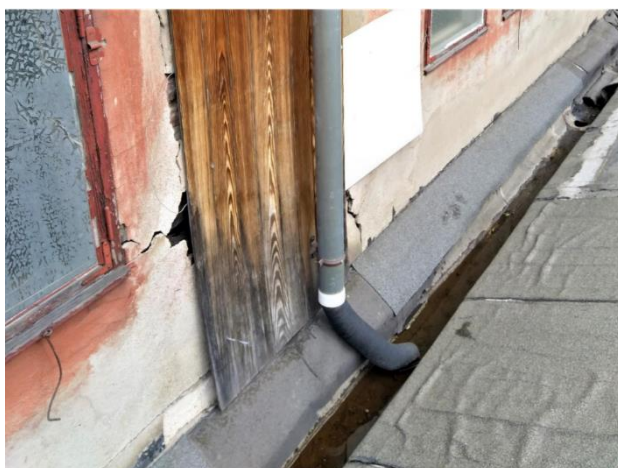
Det er nødvendig å utføre en totalrehabilitering av bygningskomponentene for å bevare bygningsmassen. Både klimaskjerm, innvendige overflater samt teknisk infrastruktur har behov for rehabilitering. Lokomotivverkstedet har på bakgrunn av sin historikk og oppbygning en høy kulturhistorisk verdi og er en vesentlig del av kulturarven som må bevares. Bygget inneholder enkelte helse- og miljøfarlige forekomster, bl.a. asbest som må saneres. Tilstandsanalysen anbefaler tiltak utført innen fem år (2024).

²⁰ Vedlegg 6, Rapport: Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16

²¹ Vedlegg 7, Rapport: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken

²² Vedlegg 8, Vurdering av WSPs «Rapport om Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16» 13.04.2023

²³ Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for den tilstanden et bygg eller en del/komponent har ift. et referansenivå. TG angis som TG 0 (ingen avvik) – TG 3 (store eller alvorlige avvik), avhengig av avvik på byggverket



Illustrasjon 3, 4, 5, 6 Bilder hentet fra tilstandsrapport (WSP, 2019).

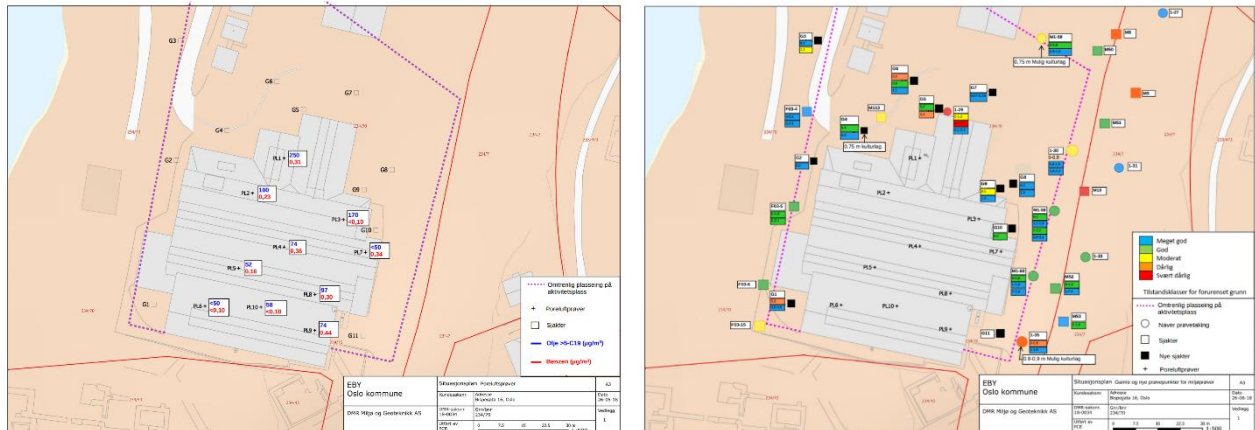
3.1.1.2 Miljørapport

DMR Miljø og Geoteknikk utarbeidet i 2018 en miljøteknisk datarapport og en tiltaksplan for miljøundersøkelsene i Bispegata 16. Det ble påvist forurensning over normalen i 9 av 18 jordprøver. Det tyder også på at det kan finnes oljeforurensnet grunn eller betong under nåværende dekker. Rapporten tar først og fremst for seg områdene rundt bygget, og gir begrenset informasjon om tilstanden under Lokomotivverkstedet.

Anbefalt tiltak er som følger:

«Det anbefales at forurensnet jord i klasse 4 og 5 oppgraves i det omfang det er mulig av hensyn til kulturlaget og bygget på eiendommen. Klasse 3 jord skal i utgangspunktet fjernes ned til 1 meter under fremtidig terreng i det omfang det er mulig av hensyn til kulturlaget. Blir det steder hvor det ikke er mulig å fjerne forurensning > klasse 2 av hensyn til kulturlaget, så utlegges det i stedet et kraftig markeringsnett ovenpå forurensingen. På den måten blir det en tydelig adskillelse mellom den underliggende forurensede jorden og den rene jorden. Det forutsettes dessuten at det overalt kan utlegges minst 50 cm ren jord ovenpå den forurensede jorden og at det på området deretter befestes eller utlegges permanent gress så området ikke kan anvendes til dyrkning av grønnsaker eller lignende. Forurensningen som kan gå ned i kulturlaget strekker

seg sannsynligvis inn under bygget. Forurensingen er ikke avgrenset, så den nøyaktige utbredelsen kan ikke fastlegges med sikkerhet».²⁴



Illustrasjon 7 og 8 Situasjonsplan fra miljørapport

Videre: «Det bemerkes at det kan være svartlistede arter i fylljorden på hele eiendommen som det skal tas hensyn til ved bortskaffelse av jord fra eiendommen. Blir det aktuelt å gjenbruke klasse 1 - 2 jord på eiendommen bør denne av hensyn til de svartlistede arter gjenbrukes i bunnen av utgravninger og overdekkes med rene tilkjørte masser. Etter opprensingen uttas det, som tillegg til de prøver som tidligere er tatt, til dokumentasjon for forurensingen i de dypere liggende lag, 8 supplerende prøver til dokumentasjon for tilstrekkelig opprensning. Konstateres det fortsatt forurensset jord over klasse 2 i prøvene fjernes dette i det omfang det er praktisk mulig av hensyn til kulturlaget og stabiliteten av bygget».²⁵

I KVUen videre vil ikke dette behovet utredes nærmere, men beskrives som et tiltak med økt risiko og som en usikker kostnad. I kostnadsestimatet vil det bli lagt til grunn at man tar opp dagens dekke, graver ut underliggende potensielt forurensset masse og bygger opp gulvet på nytt. Utfyllende undersøkelser må utføres i forprosjektfasen. Som et kostnadsbesparende tiltak vil det da også vurderes om radonduk som dekkes med polyuretanbelegg er tilstrekkelig for å ta av for eventuelle avgasser fra eventuelle forurensede masser under gulv.

3.1.1.3 Fredning - kulturminneloven

Lokomotivverkstedet ligger innenfor det automatisk fredede kulturminnet Middelalderbyen Oslo. Kulturminnelovens § 3 sier følgende: «Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.»²⁶ Det er Riksantikvaren som har myndighet til å gi tillatelse til inngrep i Middelalderbyen Oslo. En slik tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner kan bli gitt etter at kulturminnemyndigheten gjør en vurdering av de kulturminnefaglige verdiene og veier dette opp mot tiltakets private eller samfunnsmessige betydning. I praksis kan dette være et

²⁴ Vedlegg 7: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken, s.18

²⁵ Vedlegg 7: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken, s. 19

²⁶ Lov om kulturminner [kulturminneloven] - Kap. II. Automatisk fredete kulturminner. - Lovdata

valg mellom å bevare kulturlagene på stedet, eller undersøke dem arkeologisk før de fjernes. Mye tyder på at det ikke er bevart arkeologi under bygget, bl.a. fordi bygget er oppført på en kotehøyde som ligger under kulturlaget ellers i området. I kostnadsestimatene utarbeidet i denne KVUen vil det derfor ikke legges til grunn at det gjøres arkeologisk utgraving under bygget. Hvis det viser seg at dette allikevel må gjøres, vil det være nødvendig å utrede kostnadmessige konsekvenser på nytt.

Området har gjennom historien blitt utsatt for flere større inngrep i forbindelse med bygging og senere rivning av en rekke bygninger. Dette har ført til at både kulturlag og konstruksjoner fra middelalderen er gått tapt. Grøfter for vann, avløp og elektrisitet på 18–1900-tallet har også bidratt til å ødelegge for bevaringen av eventuelle gjenværende kulturlag. På 1920- og 1930-tallet dokumenterte Gerhard Fisher en del gravearbeider i dette området. Undersøkelser på 1950-tallet avdekket blant annet rester etter en av hovedgatene i middelalderbyen, Bispeallmenningen. Andre arkeologiske undersøkelser har i hovedsak foregått i tilknytning til bygging av ny E18 og etableringen av dagens vannspeil. Utbyggingen av den nye Follobanen har ført til flere store utgravninger i området. I februar 2017 ble det et stykke sørøst for tiltaksområdet foretatt en arkeologisk overvåking av graving for montering av oljeutskiller til nytt verksted ved Bispegata 16. Det ble gravd ned til 3,20 m under terreng. Det ble ikke påtruffet kulturlag fra middelalder.²⁷

Dersom Oslo kommune ønsker å gjennomføre et tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, skal det sendes søknad til Riksantikvaren. Planlagte tiltak kan ofte justeres for å minimere inngrepet eller den visuelle innvirkningen tiltaket har på kulturminnet. Det er Riksantikvaren som vurderer og avgjør om et tiltak virker inn på automatisk fredet kulturminne. Når omfang og plassering av tiltakene er endelig avklart og Riksantikvaren vurderer at dispensasjon kan gis, fastsettes vilkårene. Det kan være ulike former for arkeologiske granskinger (overvåking, utgraving, etterkontroll, miljøovervåkingsprogram) eller avbøtende tiltak (tetting av profiler med leire, igjenfylling med ikke-drenerende masser mm.).

Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) skal i alle saker gi faglige råd om dispensasjon kan anbefales, og om nødvendig utarbeide prosjektbeskrivelse og budsjett for arkeologiske undersøkelser. De kan også anbefale avbøtende tiltak og utføre utgravninger og overvåking.

Alle tiltak i grunnen under og rundt Lokomotivverkstedet er søknadspliktige tiltak etter kulturminnelovens bestemmelser. Dette gjelder alle inngrep, det være seg opprydding etter forurensing, prøvetaking eller tiltak utenfor bygningen. Riksantikvaren skal også vurdere tiltak som visuelt påvirker middelalderbyen, i tillegg til fysiske inngrep i grunnen.

3.1.1.4 Vern – Plan- og bygningsloven

Bygningen ble formelt vernet etter plan- og bygningsloven (PBL) den 18.03.1987. Der eiendommer er regulert til bevaring ved reguleringsplan er det et begrenset handlingsrom for

²⁷ NIKU Oppdragsrapport 61/2017: Brage: Bispegata 16, Oslo. Arkeologisk undersøkelse i forbindelse med graving for avløpstank (unit.no)

hva som tillates av endringer og byantikvaren er dispensasjonsmyndighet. Etter plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør».²⁸ Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på den vernede eiendommen.

Lokomotivverkstedet er underlagt bevaringsregulering og en ombygging eller endring vil være avhengig av at det dispenseres fra reguleringsplanen. Dispensasjon kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, i dette tilfellet hensynet til bevaring av kulturminne, ikke tilsesettes vesentlig. Videre er det krav om at fordelene som oppnås ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene. Reguleringen endres ikke ved at det gis dispensasjon, og ved et eventuelt nytt tiltak må det derfor søkes om ny dispensasjon.²⁹

Lokomotivverkstedet er inkludert i verneplan for jernbanebygninger (1997).³⁰

3.1.1.5 Reguleringsstatus og godkjent bruk av bygget - Plan- og bygningsloven

Lokomotivverkstedet er i gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.9.2015, avsatt til formålet nåværende bebyggelse og anlegg, og omfattes av avgrensningen indre by. Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17) vedtatt 22.9.2009, og Kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP-18) vedtatt 15.5.2013.

Gjeldende reguleringsplan er S- 4099 «Bjørvikaplanen», vedtatt 15.6.2004. Denne sier at området er regulert til «Byggeområde for offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmenntilgjengelig formål (kultur)» vist med gul farge plankart og angitt som felt C1. I tillegg er området regulert som «Spesialområde bevaring (bygning)» (vist med skravur i plankart). Det følger av § 4, herunder punkt 4.1 at for «alle byggefelt skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse gis». Det er på det rene at det med bebyggelsesplan menes krav om detaljregulering.

Felt C1 er ikke opplistet som et av unntakene fra krav om bebyggelsesplan. Dette innebærer at det for felt C1 er krav om detaljregulering før det kan gis ramme- eller deletillatelse til tiltak innenfor feltet.

Reguleringsplan S-4735 Follobanen, vedtatt 2013, gjelder for områdene som omkranser Lokomotivverkstedet i øst og nord. Til sistnevnte plan, som ikke omfatter Lokomotivverkstedet, ble det i 2016 vedtatt en landskapsplan for Middelalderparken, jf. krav om utarbeidelse av landskapsplan i rekkefølgebestemmelser i § 7 punkt 7.2 i S-4735. Landskapsplanen gir til dels detaljerte føringer for Lokomotivverkstedet, men er ikke en detaljregulering for bygget. Landskapsplanen er ikke juridisk bindende for Lokomotivverkstedet slik f.eks. en reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er. Det er imidlertid en forventning om at den

²⁸ Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Kapittel 12. Reguleringsplan - Lovdata

²⁹ Når eiendommen er bevaringsverdig - NEF.no

³⁰ Verneplan for jernbanebygninger: <https://banenor.brage.unit.no/banenor-xmlui/handle/11250/155059>

følges opp i ønsket utvikling av landskapet i Middelalderparken ifm. byggesaksbehandling av tiltak i parken.

Bygget har formell status som lokomotivverksted (verksted/lager), og en bruk av bygget som møteplass for innbyggerne med innhold av ulike kulturelle aktiviteter, utløser krav om søknadspliktig bruksendring, da dette avviker fra godkjent bruk av bygget som verksted/lager. En totalrehabilitering av bygget vil også være søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav b. Dette innebærer samlet sett at plankravet i reguleringsplanen aktualiseres. Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for Lokomotivverkstedet vil ta flere år, da planprosesser i Oslo kommune erfaringsmessig tar rundt 5 – 6 år.³¹

Det er mulig å søke om dispensasjon fra plankravet. En søknad om dispensasjon må begrunnes etter plan- og bygningsloven kapittel 19. I en eventuell søknad om dispensasjon må man belyse hensynene bak plankravet og begrunne hvorfor det ikke er avgjørende å omregulere Lokomotivverkstedet, for de tiltakene som vil være ønskelig å utføre. PBEs praksis er imidlertid at det å bestemme hvilken bruk et bygg eller område skal ha, i hovedsak skal fastsettes gjennom en planprosess. En slik prosess vil dermed være forbundet med en viss risiko, da det ikke er gitt at søknad om dispensasjon innvilges.

3.1.1.6 Forventet utvikling for Lokomotivverkstedet

Det er behov for å sikre og bevare den viktige kulturhistoriske bygningen Lokomotivverkstedet. Dette vil innebære at bygningen uavhengig av bruk, trenger renovering og oppgradering. Som beskrevet gjennom tilstandsanalysen er bygningsmassen i dårlig forfatning og tiltak ble anbefalt gjennomført innen fem år (senest 2024). Det er grunnet byggets tilstand at bygget i dag er ledigstilt.

Oppfølgingsprosjektet Ledige bygg som Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) gjør på oppdrag fra Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) har følgende oppdragsbeskrivelse³²:

«Dersom det ikke er kommunale behov med budsjettdekning til kostnadsdekkende leie etter istandsettelse, skal bygg vurderes revet for kommunal bruk av tomt. Hvis dette ikke er et alternativ, eller salg vurderes som mer økonomisk gunstig, skal eiendommen som hovedregel selges, med mindre eiendomsstrategiske og/ eller byutviklingshensyn tilsier annet». Videre: «Hvis det besluttes å beholde bygg selv om det ikke er budsjettdekning til å betale kostnadsdekkende leie, foreslås det at prosjektet avklarer fremtidig bruk og at midlene søkes gitt som tilskudd slik at utleie kan skje til leienivå tilsvarende kostnadsdekkende FDV-leie.»

Videre bemerker BYU i oppdragsbrevet til EBY: «Oppfølgingsprosjektet skal følge opp og rapportere samlet på tiltak for rehabilitering og riving, klargjøre og gjennomføre eiendomssalg, koordinere årlig budsjettinnspill for å gjennomføre tiltak (salgsmål/investeringsmidler),

³¹ Tabell SSB: 12671: Gebyr, omfang av og saksbehandlingstid i alt og for ulike etapper, for private forslag til detaljreguleringer (K) 2015 - 2023. Statistikkbanken (ssb.no)

³² Vedlegg 5: Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd

etablere system med oppdatert oversikt over kommunens portefølje av ledigstilte bygg med ansvarlig virksomhet for gjennomføring av salg-, riving- og/eller etablering av bevaringsstrategi.»

Prosjektet rapporterte til BYU første gang i mai 2023. Bispegata 16 inngår i dette prosjektet, men er ikke en del av hovedporteføljen, grunnet den pågående konseptvalgutredningen. KULs rolle videre er å holde EBY orientert om fremdriften på KVUen. Siden Lokomotivverkstedet er vernet gjennom plan- og bygningsloven, vil det ikke være aktuelt å rive bygget for å frigjøre tomten til annen kommunal bruk.

KUL jobber med å avvikle alle leieforhold i Lokomotivverkstedet på grunn av tilgang til bygget i forbindelse med utgravinger, parketablering og HMS. I forbindelse med utbyggingen av Middelalderparken har Bane NOR og arkeologene fra NIKU tilgang til deler av bygget. Det har blitt utført sikkerhetstiltak for et begrenset område som brukes til verksted og formidling. Videre drift av bygningen holdes pr. nå på et minimum.

3.1.2 Prosjektet Middelalderparken i «Program Middelalderbyen»

KUL har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av kulturminner, middelalderruiner og flere bygninger lokalisert innenfor grensene av den opprinnelige Middelalderbyen i Oslo. KUL etablerte i 2021 «Program Middelalderbyen» for å sikre en helhetlig utvikling av alle planer, prosjekter, utredninger og aktiviteter i området.

Området er i dag preget av det pågående arbeidet etter Follobaneutbyggingen. Det overordnede oppdraget er å skape et sammenhengende kulturarvsted i restene etter Oslos middelalderby.³³ Når Middelalderparken åpnes er potensialet for aktivitet i Middelalderbyen bedre enn tidligere,³⁴ og Lokomotivverkstedet har en sentral plass i dette bildet.

Reguleringsplan S-4099 Bjørvika-Bispevika-Lohavn legger føringer for utbygging av Middelalderparken og området rundt parken. Reguleringsplan S-4739 Follobanen la forutsetninger for bygging av Follobanen gjennom Klypen, og beskrev krav til gjenskaping av det historiske landskapet med streter og allmenninger. Reguleringsplanen påla Jernbaneverket å utarbeide en landskapsplan³⁵ som skulle godkjennes av Plan og bygningsetaten (PBE). Planen presenteres i fortsettelsen.

³³ Middelalderbeltet - En helhetlig utviklings- og tiltaksplan for Middelalderbeltet, et kulturarvsted i Oslo 2017-2020

³⁴ Middelalderbyen omfatter området med synlige ruiner fra middelalderen, dvs fra ruinene av Korskirken i nord via Olavsklosterets og St. Hallvardskatedralens ruiner (Minneparken), Oslo Ladegård som ligger på ruinene av Bispeborgen, rester av bispeborgens mur mot nord, Oslo torg (krysset Oslogate- Bispegata), til ruinene av Clemenskirken og Saxegården med middelalderkjeller, og området ned mot vannspeilet, med ruinene av Kongsgården og Mariakirken.

³⁵ Landskapsplanen for Middelalderparken omfatter hele området som anses å være eller bli en del av den fremtidige Middelalderparken, fra ruinene av bispeborgen på lokket i nordøst ved Oslo gate til møtet mellom Kong Håkon 55 gate og jernbaneområdet i på Loenga i sør, vannspeilet avgrensning i vest og bebyggelse og jernbanesporområdet i øst. S 3. Godkjenning av overordnet landskapsplan med krav om oppfølgende byggesaksbehandling, 29.09.2016, Plan og bygningsetaten (201503184–60), vedlegg 9.

3.1.2.1 Landskapsplanen

Landskapsplanen, som ble godkjent av PBE den 29.09.2016, var resultatet av et parallelloppdrag hvor tre konseptuelle spor for parken ble fulgt; Historieparken, Eventparken og Bydelsparken. Elementer fra alle de tre retningene inngår nå i den overordnede landskapsplanen:³⁶

«Parkens to hovedformål er å være formidlingssted for Oslos tidligste historie, og å være nærpark for beboere og kontorer i Gamlebyen og Bjørvika. Aktivitet tilknyttet parkens historiske dimensjon har hatt høyeste prioritet ved valg av løsninger og funksjoner som skal ha plass i parken. Parkens hovedgrep er gjenskapingen av det historiske terrenget som en stor åpen gresskledd flate, som markerer annerledeshet og kontrast til den omkringliggende tette byen».

«Det er lagt opp til en diskre men tydelig synliggjøring av historiske veifar ruiner og konstruksjoner i parken. Parken skal være en bydelspark, men inneholder ikke tradisjonelle tilrettelagte arealer for idrett og lek, med baner og lekeapparater. Dette er funksjoner som gjennom reguleringsplan for Bjørvika skal lokaliseres i Kongsbakkallmenningen. Middelalderparken skal være en park for uformelt opphold og lek, noe det er rikelig med arealer og muligheter for slik den er utformet».

«Lokomotivhallen (Lokomotivverkstedet, red.anm.) blir parkens hjerte, med kulturaktiviteter, arrangementer, utstillinger og servering. Parken er utformet med tanke på disse funksjonene og er tilrettelagt for tilknyttede arrangementer utendørs».³⁷



Illustrasjon 9 Landskapsplanen fra 2016

³⁶ Vedlegg 9: Plan- og bygningsetatens godkjenning av landskapsplanen, 2016. Omtales heretter som Godkjenningsbrevet, 2016.

³⁷ Vedlegg 9: Godkjenningsbrevet, 2016.

Landskapsplanen omtaler Lokomotivverkstedet i flere avsnitt, og vil ha betydning for løsninger knyttet til både rehabilitering og aktivisering av Lokomotivverkstedet. Planer for veier og stier samt parkeringsmuligheter i Middelalderparken har konsekvenser for fremtidig trafikkflyt til bygningen, og må hensyntas i konseptene. Virkelig ferdigstilt er Middelalderparken først når Lokomotivverkstedet er ferdig rehabilitert og fylt med aktivitet som bidrar til flerbruk, merbruk og sambruk.

Samarbeidspartene (Jernbaneverket, Riksantikvaren og Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten, Kulturetaten og Byantikvaren) la følgende føringer for landskapsplanen til grunn:

- Parkering inne i parken begrenses til absolutt minimum³⁸.
- Lokomotivverkstedet styrkes som «parkens hjerte» og bør transformeres/tilbakeføres/oppgraderes. Det store innvendige rommet må beholdes og hverken uthules eller tettes igjen.
- Markering av Kongsgårdens nordre deler (inne i bygningen) gis prioritet.
- Det etableres en tydelig plass med fast dekke (for arrangementer) i tilknytning til Lokomotivverkstedet.³⁹

Utover dette fremmer PBE i sine vurderinger også⁴⁰:

- Bevertning i deler av bygget og noe uteservering mot vannspeilet vil bidra til en positiv aktivisering av området.

Arrangementsutredningen

«Den foreslåtte Aktivitetsplassen ved Lokomotivverkstedet vil tilrettelegge for ulike typer Arrangementer...». «På ridderbanen kan det arrangeres riddertumeringer som del av middelalderfestivaler. Det vil bli vanskeligere å holde større kulturarrangementer som i forhold til tidligere, men parken vil kunne tilrettelegges for mindre arrangementer og festivaler.»⁴¹

Jamfør landskapsplanen fra 2016 skal det etableres en tydelig plass for arrangementer i tilknytning til Lokomotivverkstedet. Festplassen med amfi ferdigstilles av Bane NOR, og gir rom for forskjellige typer arrangementer.

³⁸ Godkjenningsbrevet, 2016, s. 11: Bilkparkeringsplanen viser ingen bilparkeringsplasser, men vi har registrert Kulturetatens ønske om bilplasser i tilknytning til Saxegaarden og Lokomotivhallen, som også fremkommer i Planbeskrivelsen (s. 16). PBE mener prinsippet om ingen bilparkeringsplasser i Middelalderparken må følges. Det kan aksepteres 1-2 korttidsplasser ved Saxegaarden og mulighet for korttidsparkeringsplass på Aktivitetsplassen, som opplyst på nevnte sted i Planbeskrivelsen, for nødvendig drifting. For øvrig må dette løses med av- og påstigning for levering og henting av utstyr etc., og parkering for øvrig ordnes utenfor Middelalderparken, i nærmeste gate, etc.

³⁹ Fra Godkjenningsbrevet, 2016. Amfi og aktivitetsplass etableres av Bane NOR innen åpning av Middelalderparken.

⁴⁰ Fra Godkjenningsbrevet. Videre forslag: Vestre strete gjenskapes som en forbindelse mellom Oslo torg og Kongsberget og Mariakirken i sør, med en bro over den foreslåtte Aktivitetsplassen og inn i Lokomotivverkstedet. Kongsberget kan ses fra 2. etasje i bygget. I Bane NORs rammesøknad 1 søkes om dispensasjon fra dette punktet. Det er ikke realiserbart for Lokomotivverkstedet er rehabilitert. Vestre strete markeres likevel over aktivitetsplassen

⁴¹ Fra Godkjenningsbrevet, 2016, s. 9.

For å finne den reelle arrangementskapasiteten og mulighetene i Middelalderparken har KUL igangsatt en utredning, og engasjert Asplan Viak og WSP. Utredningen omfatter kulturminnevern, logistikk, driftsmessige behov, beredskap, lyd og støy, samt teknisk infrastruktur, strømbehov, lagring og utstyr. Utredningen skal beskrive muligheter og konsekvenser for området, samt arrangørenes behov. Mobilitetsanalysen tar utgangspunkt i at det skal foreligge drift av Lokomotivverkstedet, selv om den fremtidige bruken av disse lokalene fremdeles er uklar. Det er viktig for utvikling av helheten i området at både arrangementsarenaen og utearealene blir koblet på prosjektet Lokomotivverkstedet på flere nivåer. Utredningen skal ferdigstilles innen 1. juli 2024.

3.1.2.2 Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR

På bakgrunn av landskapsplanen ble det ble fremforhandlet en utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og Bane NOR, godkjent i Bystyret 27.04.2022 (vedlegg 10). Formålet med avtalen er å regulere ansvar for finansiering, prosjektering og opparbeidelse av P1-P3 til offentlig park i henhold til Rekkefølgebestemmelsen.

Gjennomføringsstrategien innebærer i grove trekk at Bane NOR skal:

- Reetablere terrenget slik man antar at det lå i middelalderen
- Ivareta forurensning og arkeologisk utgraving innenfor regulert område, kostnadsdelt med Oslo kommune
- Gjennomføre infrastrukturtiltak for Oslo kommune i henhold til utbyggingsavtalen og fremtidig bruk
- Gjennomføre tiltak Oslo kommune har ansvar for, men som tiltransporteres Bane NOR for ferdigstilling innen august 2024

Gjennomføringsstrategien innebærer videre at Oslo kommune gjennomfører resterende tiltak i landskapsplanen:

- Infrastrukturtiltak i henhold til Landskapsplanen og fremtidig bruk
- Adkomstplasser fra Bispegata og fra Oslo torg
- Beplantning og møblering i henhold til Landskapsplanen
- Formidlingstiltak som profane strukturer og brygge med sjøboder

Oslobygg har i forbindelse med KVVU-arbeidet utarbeidet et notat som belyser punkter av særlig interesse i Utbyggingsavtalen og vurderer konsekvensene av disse for prosjektet Lokomotivverkstedet (vedlegg 11).

3.1.2.3 Utviklingen av planene for Middelalderbyen og Middelalderparken

Utviklingen av planene for Middelalderbyen og Middelalderparken har skjedd i flere faser, og har involvert ulike grupper interessenter. I arbeidet med parallelloppdraget og landskapsplanen som ble godkjent i 2016 ble flere grupper involvert i medvirkningsrunder for å sikre at innbyggere og interessenter fikk meldt inn behov, ideer og interesser. Høsten

2022 ble det gjennomført en bred innbyggerinvolvering knyttet til bydelselementene i Middelalderparken. Lokomotivverkstedet og behovet for møteplasser ble løftet frem som spesielt viktige.

En tverrfaglig arbeidsgruppe bestående av representanter fra Bane NOR, Byantikvaren, Riksantikvaren, Kulturetaten og Bymiljøetaten har de siste årene jobbet frem og testet ut konkretiseringer og løsninger for området. Høsten 2023 arbeidet Kulturetaten med en videreutvikling av landskapsplanen, som viser helheten av tiltakene Oslo kommune skal utføre, med de dispensasjoner som har oppstått underveis.

Ferdigstillelsen av Middelalderparken vil skje i etapper i parkens ulike soner. Sensommeren 2024 vil områdene med amfi, festplass og ridderturneringsbane kunne tas i bruk. Den 17. august, nøyaktig 400 år etter den siste brannen i det første Oslo blir det jubileumsarrangement for familier og barn. Den første av fem sjøboder vil settes opp på midlertidig plassering foran Lokomotivverkstedet. De store gressflatene, aktivitetssone, utegym, og flere formidlingstiltak vil åpnes i 2025. Videre tiltak som gjenstår vil ferdigstilles i faser de neste årene. Etablering av en adkomstplass ved inngangen til Middelalderparken, ved hjørnet til Haakon Vs gate og Bispegata skal etableres i 2026/2027. Videre skal det rekonstrueres et bryggeanlegg med sjøboder ved Clemensallmenningen.

I tillegg til Lokomotivverkstedet ligger Oslo Ladegård, Saxegaarden⁴² og Kulen i Middelalderbyen. Kommunen har en genuin mulighet til å utvikle eiendomsmassen enhetlig, og sørge for at byggene fylles med innhold som både utfyller hverandre og dekker en bredde av behovene som er meldt inn i innspillsrunden til Lokomotivverkstedet. Med de komplekse prosessene som skjer i grenseområdene til Middelalderbyen kan det tenkes helhetlig utvikling av hele området, og se Lokomotivverkstedet i en større sammenheng - som hjertet i Middelalderparken og bindepunkt mellom den gamle, nye, og kommende byen (Grønlikaia).

KUL har flere parallelle prosjekter og utredninger som utfyller hverandre, og skal bidra til gode løsninger for grensesnittene i et komplekst utviklingsområde. Tiltak for infrastruktur i Middelalderparken; fjerning av veilukk, utvidelse og universell utforming av Minneparken; rekonstruksjon og «slowbuilding» av sjøboder; helhetlig formidling av kulturmiljøet i Middelalderbyen (som forbinder ruiner, historiske gjenskapninger og digital formidling); reell arrangementskapasitet i Middelalderparken og en utredning av drift for kulturmiljøet; parkområdene, arrangementsarenaene og bygningene.

⁴² I forbindelse med byggingen av kulverten til Follobanen fikk Saxegaarden så voldsomme setningsskader at bygningen nå totalrehabiliteres av Bane NOR. Bygget ble tidligere brukt av bydelen; til private arrangementer. Videre hadde frivillige organisasjoner kontorer og møteplass i Saxegaarden. Kulen, det lille nabobygget, eies per i dag av Bane NOR. Leietakerne fra Saxegaarden fikk tilbud om å flytte inn dit da huset sank.

3.1.3 Bygningsbehov oppsummert

Behovet for en rehabilitering av Lokomotivverkstedet beskrives som tidskritisk. Nesten alle bygningskomponenter hadde ved tidspunkt for tilstandsanalysen (2019) tilstandsgrad 3 (TG 3).

Tabell 5 Beskrivelse av tilstandsgrader

Tilstandsgrad	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik
TG 1	Mindre eller moderate avvik
TG 2	Vesentlige avvik
TG 3	Stort eller alvorlig avvik (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Ansvarlig for tilstandsvurderingen, WSP Norge AS, anbefaler at tiltak gjennomføres innen 5 år (innen 2024). Bruksverdien av bygget for Oslo kommune må beskrives som lav, da bygget i dag kun huser enkelte driftsfunksjoner for KUL (garasje), samt et midlertidig lafteprosjekt knyttet til parkprosjektet (Middelalderparken). På grunn av byggets tilstand kan det ikke leies ut. Samtidig rustes Middelalderparken opp etter Follobaneutbyggingen. I den vedtatte landskapsplanen for parken står det at «Lokomotivverkstedet er planlagt som et vitaliserende hjerte i parken» og «Lokomotivverkstedet blir selve hjertet i parken og vil fremstå tydelig visuelt». Opprustingen av parken tydeliggjør behovet for rehabilitering og aktivisering av bygget. Det beste ville ha vært å rehabilitere bygget mens parken ble rustet opp, men parkprosjektet ferdigstiller flere deler allerede i år (2024). Det er avdekket noen avhengigheter mellom prosjektene i arbeidet med behovsanalysen, noe som følges opp senere i utredningen under arbeidet med alternativene.

Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR har påvirkning på prosjektet, og de punktene som knyttes direkte opp til Lokomotivverkstedet må følges opp før Bane NOR trekker seg ut av prosjektet.

Miljørapporten omfatter ikke undersøkelser av grunnen under bygget, men viser at grunnen rundt bygget er til dels svært forurensset. Videre undersøkelser må gjennomføres i forprosjektfasen, men det er mulig at potensielt forurensset masse under bygget må skiftes ut.

Knyttet til planmyndighet og vernemyndighet, nevnes risiko for krav om detaljregulering av felt C1 og behov for fortløpende avklaringer opp mot vernemyndigheter.

3.1.4 Bydel Gamle Oslo

Bydel Gamle Oslo består av delbydelene Grønland, Kampen, Enerhaugen, Nedre Tøyen, Vålerenga, Ensjø, Etterstad, Kværnerbyen og Bispevika, samt øyene utenfor. Lokomotivverkstedet er lokalisert i delbydel Bispevika. I fortsettelsen vil bydelens innbyggere og deres tilbud innenfor det utvidede kulturbegrep beskrives, samt hvilken utvikling som

forventes i bydelen. Det er krevende å avgrense en beskrivelse av kulturtilbudet i bydelen. For at denne delen ikke skal bli for omfattende er det derfor valgt å holde den på et overordnet nivå.

3.1.4.1 Sosioøkonomiske forhold

Gamle Oslo er en av de raskest voksende bydelene i Oslo. Bydelen har nesten 64 000 innbyggere, og er dermed byens nest mest folkerike bydel. Bydelen er dermed på størrelse med Sandefjord og Ålesund, to middels store norske kommuner. Nærheten til sentrum og byens strender gjør bydelens områder attraktive for utbyggere, ny næring og nye innbyggere. De senere årenes boligekspansjon og vekst i antall innbyggere har bidratt til økt gjennomsnittsinntekt, utdannelsesnivå og botid i bydelen. Dette er positive utviklingstrender, men tallene viser også at det er store forskjeller mellom delbydelene.

I delbydelene Grønland og Tøyen bor det en større andel familier med vedvarende lavinntekt og personer med lav utdanning sammenliknet med øvrige deler av bydelen og resten av Oslo. Ser en imidlertid på delbydelene Ensjø og Bispevika, bor det her færre med lav inntekt og lav utdanning sammenliknet med både resten av bydelen og Oslo totalt.⁴³ Området mellom Gamlebyen og fjorden, delbydelen Bispevika, gjennomgår store bymessige endringer som et resultat av Fjordbyplanen som ble vedtatt i 2008. Hovedintensjonen med Fjordbyplanen var å transformere industriarealer langs vannet til urbane strukturer med boliger, kultur, næring og rekreasjonsområder. Konsekvensen av byutviklingen er blant annet endringer i demografisk sammensetning, bygningstypologi og bruksfunksjoner i bydel Gamle Oslo, som altså inkluderer den delen av Fjordbyen som kalles Bispevika.⁴⁴ Innbyggerne i Bispevika scorer bedre på indikatorene utdanning, inntekt og arbeidsledighet enn gjennomsnittet i resten av Oslo, og det er færre som bor trangt sammenliknet med Oslo totalt. Innbyggerne i Bispevika har nest høyeste gjennomsnittsalder i bydel Gamle Oslo, større andel par uten barn og færre enpersonshushold en gjennomsnittet for Gamle Oslo.

Lokomotivverkstedet og Middelalderparken ligger i delbydel Bispevika, som inkluderer områdene Sørenga, Loenga, Grønlia og Bjørvika øst. Middelalderparken er lokalisert midt mellom «den gamle» og «den nye» byen, og utgjør dermed en møteplass for et sosioøkonomisk sammensatt nabolag. Bispevika har foreløpig det laveste innbyggertallet av delområdene i bydelen (3787 personer), men dette vil øke som følge av planlagt boligutvikling.

3.1.4.2 Områdesatsing og områdeløft

Det finnes i dag tre områdesatsinger i Oslo kommune, der Oslo indre øst-satsingen er en av dem.⁴⁵ Områdesatsingene er et samarbeid mellom Oslo kommune og staten. Groruddalssatsingen startet opp i 2017, mens områdene Indre øst og Oslo sør ble innlemmet i programmet i 2019. Oslo indre øst-satsingen gjennomføres i bydel Gamle Oslo, og ambisjonen er å skape varige forbedringer i utvalgte nærmiljøer og tjenester i området. Satsingen er delt opp i tre delprogrammer, som omfatter nærmiljø, oppvekst og utdanning, og sysselsetning.

⁴³ Kilde: Bydelsfakta: Bydel Gamle Oslo - Bydeler - Oslo kommune

⁴⁴ Kilde: Demografi Fjordbyen 2022, Plan- og bygningsetaten: [showfile.asp \(oslo.kommune.no\)](#)

⁴⁵ Kilde: Områdesatsingene i Oslo - Byutvikling - Oslo kommune

Innsatsen i nærmiljøprogrammet skjer for det meste i form av tidsavgrensede «områdeløft». Et områdeløft betyr at det gjøres et krafttak i et bestemt geografisk område med utfordringer på flere kanter. Utfordringene kan knyttes til levekår i befolkningen, sosialt miljø, fysiske omgivelser, service og tjenestetilbud, eller alt på en gang. I 2024 pågår det til sammen 12 «områdeløft» innenfor Groruddalssatsingen, Oslo sørsatsingen og Oslo indre øst-satsingen. Selv om utfordringene varierer fra sted til sted, og tiltakene deretter, er målet det samme: "Nærmiljøkvaliteter i lokalområdene skal styrkes og innsatsen skal bidra til inkluderende lokalsamfunn der flere er aktivt deltagende" (Handlingsprogram 2023, delprogram nærmiljø, Departementene: s. 4). I bydel Gamle Oslo gjennomføres det områdeløft i delbydelene Grønland og Tøyen. Bispevika ligger utenfor den geografiske avgrensningen til områdeløftet, men målene gir allikevel viktige ledetråder som bør tas inn i det videre arbeidet med KUVen.

3.1.4.3 Kartlegging av eksisterende kultur- og aktivitetstilbud i Gamle Oslo

Det er gjennomført en overordnet kartlegging av eksisterende kultur- og aktivitetstilbud. Listen under er ikke uttømmende, men viser et utvalg av aktører og tilbud innenfor det som oppleves som eiendommens nærområde. Dette inkluderer Havnepromenaden frem til Langkaia, delbydelen Bispevika, og ellers relevante tilbud som ligger nær eiendommen - men i de tilgrensende delbydelene Kværnerbyen, Enerhaugen, Grønland og Sentrum. Oversikten er først operativ i møte med behovsinnspill og det videre arbeidet i alternativanalysen.

Institusjoner:

- Den Norske Opera og ballett i Bjørvika
- Deichmann Bjørvika
- MUNCH - Munchmuseet i Bjørvika
- Grønland kulturstasjon (Oslo kulturskole) - Tøyenbekken 5
- Interkulturelt museum (Oslo Museum) - Tøyenbekken 5

Kultur:

- Middelalderbyen - Konserter og aktiviteter på Oslo ladegård
- SALT Art & Music - Konserter, teater, sauna mm
- Modus - Senter for Middelaldermusikk
- Akerselva trebåtforening - Museumshavn ved Akerselvas elvebredd ved Vaterland og Munch
- Nordic Black Theatre – Teaterskole og Cafeteater med transkulturell bakgrunn i Landbrukskvartalet og i Hollendergata.
- Sukkerbiten – utendørs eventspace/servering
- Oslo Spektrum Arena – Oslos storstue. Flerbruksarena for konserter, konferanser m.m.
- Riverside Ungdomshus – Møteplass for ungdom. Fokus på kompetanseheving, nærmiljø og trendutvikling.
- KIGO – Kultur i Gamle Oslo – Gratis kulturaktiviteter for barn og unge i Oslo.

Rekreasjon:

- Urbant landbruk i Landbrukskvartalet
- Losæter – Urbant landbruk/park med spiselige planter
- Badstuene: Oslo badstuforening på Sukkerbiten, KOK- Oslo Fjordbad – holder til ved Langkaia og Bjørvika
- Sørenga sjøbad
- Havnepromenaden
- Grønland park
- Klosterenga park – bydelspark med møteplasser, belysning med tema vann og kunst; åpen Hovinbekk og skulpturpark etter Bård Breiviks visjon.
- Ekebergskråningen naturreservat (Byskauen/Ekebergskogen) med Oslo-områdets eldste registrerte kulturminner og et helleristningsfelt
- Ekebergparken skulpturpark med mulighet for guidete turer

Idrettsanlegg og anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet⁴⁶:

- Orkis Røde Kors Grønland (dans/kampsport)
- Klosterenga kunstgress (utendørs fotballbane)
- Gamlebyen skatepark (utendørs skateanlegg)
- Sørenga brygge og båthus for kajakk (vannsport)
- Arbeidernes roklubb brygge og båthus for kajakk (vannsport)

På bydelsnivå har Bymiljøetaten i tillegg meldt om følgende kapasitet på de ulike anleggstypene: Dans (1), flerbrukshaller (6), fotballbaner (6), ishaller (2), kampsport (5), klatreanlegg (5), kunstis (1), sandvolleyball (2), skateanlegg (3) og sykkelanlegg (1).

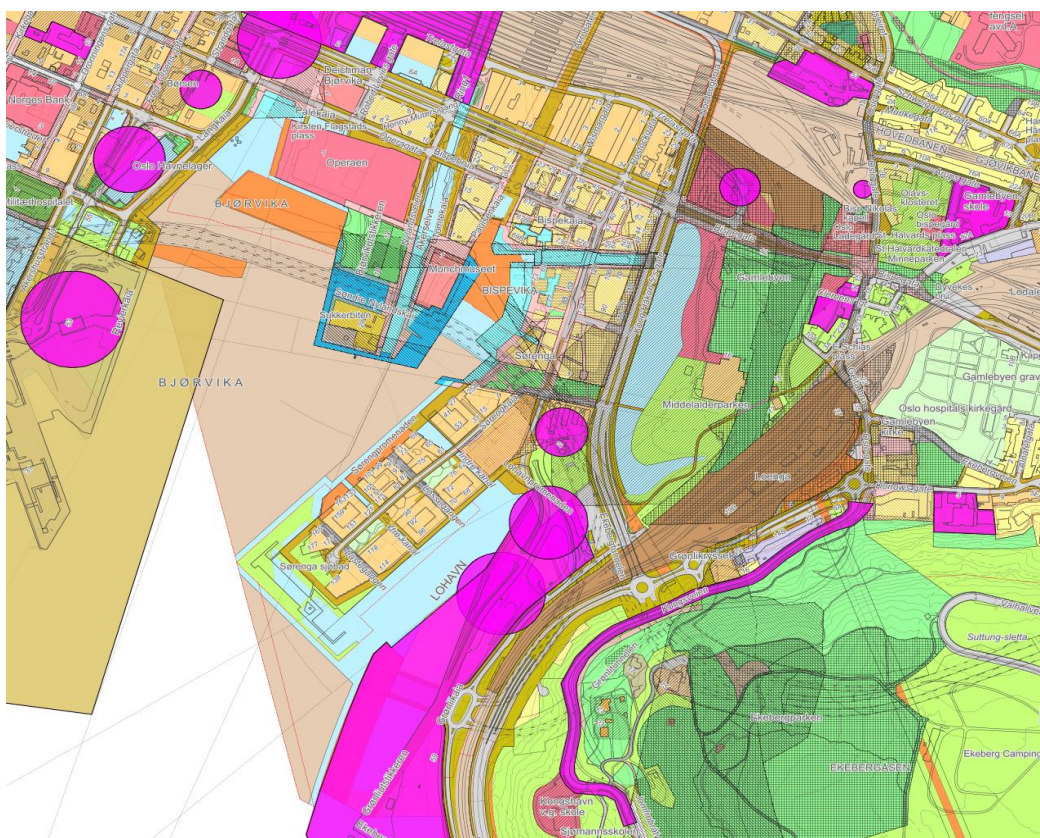
3.1.4.4 Større pågående byutviklingsprosjekter nær Bispegata 16

Lokomotivverkstedet ligger midt i et område med ekspansiv byutvikling. Flere større prosjekter er under planlegging, og under nevnes de mest relevante:

- Gamle Oslo Hospital – total rehabilitering av historisk bygningsmasse og etablering av nye Kirkens hus, plansak vedtatt mars 2023.
- C6-tomten som ligger rett nord for Vannspeilet er uavklart og kan bli en forlengelse av Middelalderparken eller av Barcode-siden. Andre offentlig ettersyn av detaljregulering etter opprinnelig planforslag er betraktelig endret. Deler av grunnareal tilsiktet kulturformål, som for eksempel kino.
- Bjørvika skole - åpnes i 2027. Skolen skal ha tilgjengelige grønne uterom, flerbrukshall, scene og være tilgjengelig gjennom meråpen skole. Det vil bygges en bro over Vannspeilet som et skoleveitiltak.

⁴⁶ Oversikten er fra Bymiljøetatens idrettsregister, mottatt 25.08.2023. I tillegg kommer enkelte gymsaler som er åpne for annen bruk på kveldstid, og noen mindre utendørsanlegg. De aller fleste anleggene i oversikten er kommunale anlegg, bortsett fra i kategoriene kampsport og dans – der er noen private anlegg inkludert. Da det er mange private aktører som tilbyr dans, er ikke alle tilbud i denne kategorien inkludert i oversikten.

- Omregulering av Clemensparken - Uteområdet til Gamlebyen barnehage ligger i Clemensparken, øverst i Middelalderparken. Etter politisk bestilling startet EBY i 2022 en omreguleringprosess av området, fra friareal til barnehagedrift.
- Grønlikaia - Hav Eiendom er i gang med detaljregulering som skal legge til rette for en flerfunksjonell utvikling med 1500-2000 nye boliger og 3000-4000 nye arbeidsplasser med bl.a. forslag som fjordsenter med havnepromenade samt en gangforbindelse som skal koble fjorden til Ekeberg.
- Åkebergveien 11 - Statsbygg ønsker å tilrettelegge for et nytt og moderne fengsel der dagens fengsel, avdeling B, er plassert. Nytt fengsel vil ha færre innsatte enn i dag. Viktige problemstillinger er rivning av bevaringsverdig bebyggelse, murens tilpasning til omgivelsene samt permanent atkomst til botsfengselet.
- Oslo gate, fra Schweigaardsgate til Bispegata - Miljøgate. Planlagt gjennomført i 2027.
- Oslo gate 7 skal totalrehabiliteres. GSF har meldt inn ønsker om å lage ungdomshus. Bane Nor (eier) ønsker boliger.
- Oslo gate 35 skal totalrehabiliteres. Leiekontrakter for kunst og kulturfeltet er sagt opp. Økt behov for øvingslokaler for musikere.
- Minneparken – Utvides. Veilokket over ruinene på sørsiden fjernes. Hele parken skal universell utformes. Ferdigstilles 2024.



Illustrasjon 10 Oslo kommune Planinnsyn. Plansaker (pågående)

3.1.4.5 Forventet utvikling i innbyggertall i bydel Gamle Oslo

Ifølge Statistikkbanken til Oslo kommune er bydel Gamle Oslo i dag den bydelen i Oslo med nest flest innbyggere (60 346 innbyggere i 2022). Det er i 2040 forventet at bydelen har vokst til Oslos mest folkerike, med en prosentvis vekst på 12,3% til 67 756 innbyggere. Store deler av denne veksten vil komme gjennom utbyggingen av Grønlikaia. Her planlegges 1500 nye boliger, med byggestart 2024/2025.⁴⁷ Utviklingen i området retter seg spesielt mot barnefamilier, i motsetning til øvrige deler av Fjordbyen som har en stor grad av godt voksne og pensjonister (HAV Eiendom og Rodeo arkitekter, 2021:28).

3.1.5 Kulturtilbud i Oslo – en situasjonsbeskrivelse

Oslo har et levende og variert kulturliv. Som landets hovedstad er byen vertskommune for nasjonale kulturinstitusjoner som Nasjonalmuseet, Nasjonalteateret og Den Norske Opera og Ballett. Oslo kommune er ansvarlig for kulturinstitusjoner som Munchmuseet, Vigelandsanlegget, Popsenteret og Oslo Nye teater. Deichmanske bibliotek har fått en stadig større betydning som åpne og inkluderende møteplasser, både hovedbiblioteket og filialene.

Det frivillige og organiserte kulturlivet i Oslo omfatter en rekke ulike organisasjoner, aktører og institusjoner. Kartlegging viser en jevn økning av frivillige lag og foreninger fra rundt 4 000 i 2009 til 7 100 i 2019, hvorav over halvparten av organisasjonene er i kategorien kultur og fritid.⁴⁸ Innenfor det organiserte kulturlivet finnes en bred sammensetning av aktører i sjiktet mellom frivillige, semi-profesjonelle og profesjonelle, som representerer et stort mangfold av uttrykk, sjangre og aktiviteter.

På tross av et sterkt og mangfoldig kulturliv, finnes det fortsatt en rekke barrierer for deltakelse i deler av befolkningen. Dette handler om både sosiale, økonomiske og geografiske forhold. Byrådet ønsker at alle skal få ta del i tilbudet innen kultur, idrett og andre fritidsaktiviteter. Byrådet vil at kultur- og fritidsarenaer skal være tilgjengelige for alle barn og unge som vokser opp i Oslo, uavhengig av hvor man bor eller hvilken bakgrunn man har. Det er et mål å engasjere dem som ikke bruker kulturtilbudene i dag, og å utvide det etablerte tilbudet med nye stemmer og nye fortellinger.⁴⁹ Byrådets føringer er viktige for KULs arbeid med å tilrettelegge for kulturarenaer over hele byen.

KUL har fagansvaret for kunst og kultur i Oslo og skal tilrettelegge for et bredt og mangfoldig kulturtilbud i byen. Gjennom tilskuddsordninger og avsetninger fordeles i 2024 samlet 393 millioner kr til aktører innen kunst, kultur og frivillighet.⁵⁰ KUL forvalter 43 eiendommer, de fleste med kulturhistorisk verdi, som er tilrettelagt for kunst, kultur og frivillighet. Disse er spredt over hele byen, men med en viss overvekt i sentrum øst og Groruddalen. KUL

⁴⁷ Analyse av varige sysselsettings-, verdiskapings-, skatte- og velferdseffekter av Grønlikaia, Menon-publikasjon nr. 24 a/2022.

⁴⁸ Frivilligheten i en storby – Kommune og frivillig sektor i Oslo, (Institutt for samfunnsforskning, 2020:8, s 5)

⁴⁹ Tildelingsbrev 2024 for Kulturetaten: Tildelingsbrev - Budsjett, regnskap og rapportering - Oslo kommune

⁵⁰ Budsjett 2024 - kap. 500 - tilskudd og avsetninger til kunst og kultur

tilrettelegger også andre kommunale bygg for kulturaktivitet. Kulturskolen gir tilbud til over 11.000 elever⁵¹, og har undervisning spredt mange steder i byen.

3.1.5.1 Kulturtilbud og kulturbruk – utfordringer i levekårsutsatte områder

Oslos kulturliv bærer preg av sentralisering og konsentrasjon av arenaer i indre by. Det er stor variasjon bydelene imellom når det kommer til kulturtilbud. For eksempel viser rapporten *Oslos kulturelle infrastruktur (2019)*, som kartla produksjons- og visningslokaler innenfor visuell kunst, scenekunst og musikk, at de aller fleste lokalene er plassert i indre by (bydelene Sentrum, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene og Frogner). Det er langt færre lokaler i ytre by, både i øst, vest, nord og sør. KUL har som uttalt strategi å løfte fram ytre by som satsingsområde, og stimulere til at hele byen tas bedre i bruk, og at kvalitet og relevans preger kulturlivet i nærmiljøene.

Kulturbruksundersøkelse - Områdesatsningen i Oslo (2021) ble gjennomført i de seks bydelene som inngår i områdesatsningene, og var konsentrert rundt utvalgte innsatsområder ("områdeløft"). Bydel Gamle Oslo var en av bydelene som ble undersøkt.⁵² Hovedmålet med undersøkelsen var å kartlegge hvilket forhold innbyggerne i disse områdene hadde til kultur, herunder identifisere motivasjonsfaktorer, behov og barrierer for kulturbruk og -utøvelse. Ser en bydelene under ett, er kulturtilbudene de benytter seg mest av kino, konsert og bibliotek.

I Gamle Oslo benytter befolkningen seg mer aktivt av kulturtilbud enn i de andre bydelene med områdeløft.

- 44 % av befolkningen i bydel Gamle Oslo oppgir at de er fornøyde med kulturtilbudet i egen bydel.
- 72 % av befolkningen i bydel Gamle Oslo sier at det i stor grad finnes gode steder å møte andre mennesker i bydelen

Gamle Oslo er en mangfoldig bydel, og har en stor tetthet og variasjon av kulturarenaer sammenlignet med andre bydeler som ble kartlagt i undersøkelsen. Av de spurte i undersøkelsen ble bl.a. Kulturhuset Skatten (34%), Cafeteatret (26 %), Grønland kirke (21 %), IKM (16 %) og K1 (16 %) trukket frem som lokale møteplasser og kulturarenaer. Undersøkelsen ble gjort før Deichman Bjørvika åpnet.

Mange etterlyser flere kulturaktiviteter i uteområder som kan oppleves trygge. KIGO (Kultur i Gamle Oslo) trekkes fram som et veldig godt tilbud, for de som kjenner til tilbudet. Dette er først og fremst en møteplass for barn og unge. Det som særlig trekkes fram som behov i intervjuer med lokalbefolkningen, er behov for fysiske møteplasser hvor beboerne på tvers av generasjoner og kulturell bakgrunn kan møtes. Aktiviteter som kombinerer kultur med et myldrende byliv, appellerer gjennomgående til innbyggerne i Gamle Oslo. Det kan være mindre

⁵¹ Antall undervisningsplasser i kulturskolen var 10 419 per utgangen av 2022. (GSI). Måltallet for 2023 var 11 200. Måltallet for 2024 er 12 950.

⁵² Kulturbruksundersøkelse områdesatsing i Oslo (2021): [Rapport fra Kulturbruksundersøkelse 2021.pdf](#) (oslo.kommune.no)

utendørskonserter eller kino. I tillegg var det mange som ønsket et eget kulturhus, som på sikt kunne bli en felles møteplass og samlingssted i bydelen. Dette behovet ble trukket frem på tvers av ulike aldersgrupper. Flere av informantene var også opptatt av «å bidra i form av å lage noe, skape kultur selv eller kommunisere og bli kjent på tvers av kulturer og/eller med utøvere/kunstnere.»

De viktigste barrierene for deltakelse i kulturlivet er økonomi, manglende informasjon, språk, utrygghet, fraværende foreldre, mange av kulturarrangementene oppleves «lukkede», liten grad av kontinuitet og helhetlig tankegang i det kulturtilbudet som finnes.

3.1.6 Fysisk aktivitet i indre by – dagens situasjon og utfordringer

Med utgangspunkt i bestillingens bruk av begrepet «det utvidede kulturbegrep», er det viktig å avdekke situasjonen for fysisk aktivitet i bydel Gamle Oslo og i indre by forøvrig.⁵³ Oslo kommunes politikk for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv er nedfelt i Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030. Det overordnede målet for Oslo kommunes innsats på idretts- og friluftsområdet er at «Oslo skal være godt tilrettelagt for idrett og friluftsliv, spesielt for barn og unge» (Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030:16). I behovsplanen fremheves fraværet av anlegg og muligheter for fysisk aktivitet i indre by, som blant annet omfatter bydel Gamle Oslo. Som eksempler er det indre by som har flest barn og unge pr. innendørs spilleflate i Oslo, og det er i bydel Gamle Oslo et sterkt press på de eksisterende kunstgressbanene.

Bymiljøetaten (BYM), som er bestiller av idrettsanlegg i Oslo kommune, har i forbindelse med arbeidet med denne KVUen meldt inn aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet som et behov som kan dekkes i Lokomotivverkstedet (se tabell 7).⁵⁴ Et slikt aktivitetshus kan inneholde både fysisk aktivitet og kulturaktivitet. BYM fremhever blant annet behovet for aktivitetssal for dans. Dans er et tilbud som i dag i stor grad gis gjennom kommersielle aktører som krever høye kontingenter. Som lite arealkrevende idrett uten de samme kravene til takhøyde og gulvflate som de tradisjonelle hallidrettene, får ikke dans tildelt treningstid i de kommunale flerbrukshallene i ukedagene (Oslo kommune, Behovsplanen for idrett og friluftsliv 2021-2030:46). Ser en til Danmark, er GAME-konseptet et eksempel på et anlegg der egenorganisert fysisk aktivitet og kultur er vevd tett sammen gjennom aktiviteter som streetbasket, street-dance, parkour, skate og musikkverksted.⁵⁵

Tall fra Ung i Oslo-undersøkelsen 2018 viste at ungdom som bor i Indre by og de østlige bydelene er minst fysisk aktive i Oslo. Av konkrete anlegg som mangler i denne delen av byen nevnes også der spesielt behovet for flerbrukshaller, aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet og aktivitetssaler (Bakken, 2019).

⁵³ I Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030 er indre by definert som bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo.

⁵⁴ OBF har på bestilling fra BYM utarbeidet en Konseptvalgutredning for aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet og kultur. Denne ble levert til byrådsavdeling for idrett og næring (KIF) vinteren 2023.

⁵⁵ GAME Streetmekka København - GAME Denmark

Indre by er et område med få idrettsanlegg og dermed begrensede muligheter for fysisk aktivitet. Det er også krevende å bygge nye anlegg i denne delen av byen, da det er få ledige tomter som prioriteres til dette formålet og få eksisterende bygg som tilfredsstiller behov for areal og takhøyde. Idrettsanlegg og anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet fungerer som møteplasser på tvers av alder og bakgrunn, og Lokomotivverkstedets lokalisering legger til rette for en møteplass der innbyggere fra den gamle og den nye byen kan treffes.

3.1.7 Aktivitetsbehov oppsummert

Bydel Gamle Oslo er en raskt voksende bydel når det gjelder innbyggertall, og er i dag på størrelse med en middels stor norsk kommune. Nærheten til sentrum og byens strender gjør bydelen attraktiv for utbyggere, ny næring og nye innbyggere; og det forventes at bydelen er Oslos mest folkerike i 2040. Samtidig er det en stor andel familier med lav utdanning og lav inntekt som bor trangt i bydelen. Lokomotivverkstedet er lokalisert midt mellom «den gamle» og «den nye» byen, og utgjør dermed en møteplass for et sosioøkonomisk sammensatt nabolag.

På tross av et mangfoldig kulturtilbud i byen og i bydel Gamle Oslo, finnes det fortsatt en rekke barrierer for deltakelse i deler av befolkningen. Byrådet vil at kultur- og fritidsarenaer skal være tilgjengelige for alle barn og unge som vokser opp i Oslo, uavhengig av hvor man bor eller hvilken bakgrunn man har. Det er et mål å engasjere dem som ikke bruker kulturtilbudene i dag, og å utvide det etablerte tilbudet med nye stemmer og nye fortellinger.⁵⁶

Det er nå gitt et overblikk over dagens situasjon og forventet utvikling både for bygget, og for aktivitetstilbudet i bydelen og i Oslo. Bydel Gamle Oslo preges av sterk befolkningsvekst, og av innbyggere med behov for aktivitetstilbud og sosiale møteplasser. Den påfølgende interessent- og aktøranalysen vil si noe om hvilke aktiviteter innbyggerne i bydelen og i Oslo forøvrig, samt virksomheter og foretak ønsker skal tilbys i Lokomotivverkstedet.

3.2 Interessent- og aktøranalyse

I denne delen av KVVU vil først metoden som er lagt til grunn for interessent- og aktøranalysen beskrives. Videre vil interessenter og aktører relevante for investeringen gjennomgås, før behovene som er avdekket i analysen presenteres. Dette er både de behovene som kom inn gjennom det digitale innspillskjemaet, tidligere innsendte innspill og behov fra andre relevante kommunale etater eller foretak.

3.2.1 Metode

Det har i forkant av KVVU-arbeidet vært stor interesse fra ulike interessenter og aktører om fremtidig bruk av Lokomotivverkstedet. Mange interessenter har uoppfordret sendt inn forslag til aktivisering av hele eller deler av bygget. Selv om disse nevnes spesielt i bestillingen, er det viktig i utredningen at alle interessenter behandles likt i den innledende behovsanalysefasen, og at flest mulig av både små og store stemmer høres.

⁵⁶ Tildelingsbrev 2024 for Kulturretaten: Tildelingsbrev - Budsjett, regnskap og rapportering - Oslo kommune

Oppfatningene om hvilke tiltak det er behov for, preges ofte av faktorer som inntekt, utdanning, alder, kjønn, etnisk bakgrunn og posisjon. Både for å få saken best mulig belyst og av demokratiske grunner er det ønskelig med en åpen behovsanalyseprosess, der forskjellige interessegrupper får mulighet til å peke på hvilke problemer og behov de opplever. Medvirkning bidrar til at problemene blir mer allsidig belyst, og at ikke bare ekspertkunnskap, men også lokalkunnskap danner grunnlag for løsningene.⁵⁷

Bestillingen fremhever at det skal gjennomføres en god medvirkningsprosess, og at allerede innkomne innspill til bruk av bygget skal vurderes i behovsanalysen. Siden bestillingen er såpass åpen når det kommer til fremtidige brukere og formål, ble det i denne delen av behovsanalysen lagt vekt på å informere innbyggerne og allerede registrerte interessenter om at prosjektet var i gang, og invitere dem med til å bidra inn. På et åpent informasjonsmøte avholdt 21.06.23 på Gamlebyen Mat & Drikke, ble det gitt en innføring i KVVU-prosessen og muligheten for å fremme innspill ble presentert. Det ble informert om møtet i forkant via skjerm på Tøyen t-banestasjon og ulike sosiale medier. På møtet kom om lag 70 personer, som enten representerte seg selv eller en virksomhet eller organisasjon. De som ønsket det kunne komme med en appell i slutten av møtet, en mulighet noen av de fremmøtte benyttet seg av. I forkant av dette ble det åpnet for spørsmål fra publikum. Møtet ble filmet og lagt ut på prosjektets hjemmeside⁵⁸, slik at de som ikke hadde anledning til å delta i møtet kunne få det med seg i etterkant.

På hjemmesiden ble det lagt inn informasjon om prosjektet, i tillegg til en dronofilm av bygget og omgivelsene, produsert for bruk under KVVU-arbeidet. Det ble også lagt inn en lenke til et digitalt innspillsskjema. I dette skjemaet ble relevant informasjon om avsender registrert, samt avsenderens innspill (informasjon om innspillene kommer senere).



Illustrasjon 11 Storskjerm med informasjon om innspillskampanje på Tøyen t-banestasjon

⁵⁷ Concept rapport Nr.5 (2014), Bedre behovsanalyser; Erfaringer og anbefalinger om behovsanalyser i store offentlige investeringsprosjekter

⁵⁸ Prosjektside: [Konseptvalgutredning \(KVVU\) for Lokomotivverkstedet - Oslo kommune](#)

For å nå så bredt ut som mulig ble det avholdt en innspillskampanje gjennom informasjon på en storskjerm på Tøyen T-banestasjon. Videre ble informasjonsplakater satt opp på strategiske steder i delbydelene Tøyen, Gamlebyen og Bispevika. Både storskjermen og plakatene hadde en QR-kode som førte frem til prosjektets hjemmeside.

Oppsummering av metoder som ble benyttet for å få inn innspill fra Oslos befolkning:

- Åpent møte
- Hjemmeside
- Digitalt innspillskjema
- Skjerm på Tøyen t-banestasjon
- Informasjonsplakater



Illustrasjon 12 Informasjonsplakat brukt i innspillskampanjen

3.2.1.1 Interessenter og aktører

I Oslo kommunes veileder for konseptvalgutredning er interessenter definert som «...personer eller enheter som direkte eller indirekte kan bli påvirket av en investering, men

som kun har innflytelse gjennom en aktør.» En aktør definert som «...personer eller enheter som medvirker til eller har direkte innflytelse over et investeringstiltak».

I tabellene under vises de ulike aktørene og interessentene i prosjektet.

Tabell 6 Aktører

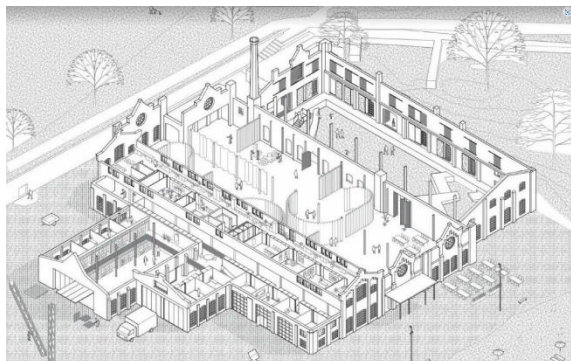
	Forventning (0-3)	Påvirkningsevne (0-3)
Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet	3	3
Kulturetaten	3	3
Byantikvaren	3	3
Riksantikvaren	3	3
Plan- og bygningsetaten	3	3
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	3	3
Bydel Gamle Oslo	3	3
Bymiljøetaten (idrettsavdelingen)	2	2
Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)	2	2
Program Middelalderbyen (Kulturetaten)	3	2

Tabell 7 Interessenter

	Forventning (0-3)	Påvirkningsevne (0-3)
Tilbydere av aktivitet (organisasjoner og enkeltindivider/kommersielle og kommunale)	3	2
Brukere av aktivitet (enkeltindivider)	3	2
Befolkningen i bydel Gamle Oslo for øvrig	3	2
Lokale beboerforeninger, Bjørvikaforeningen mm	3	2
Befolkningen i Oslo for øvrig	2	1

3.2.2 Innspill

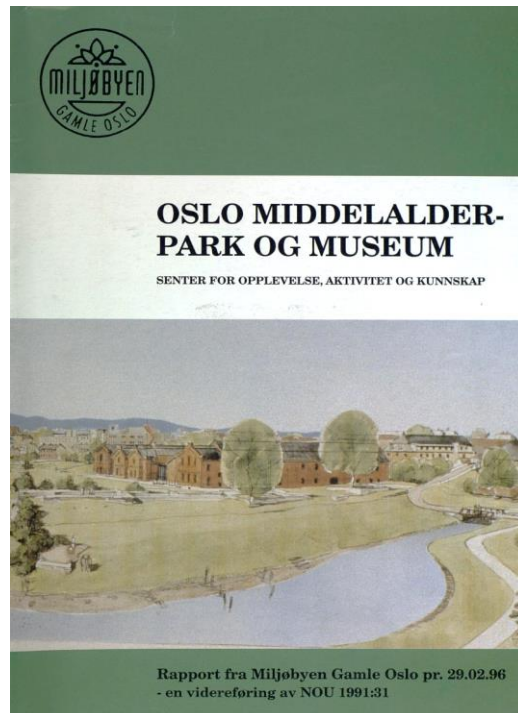
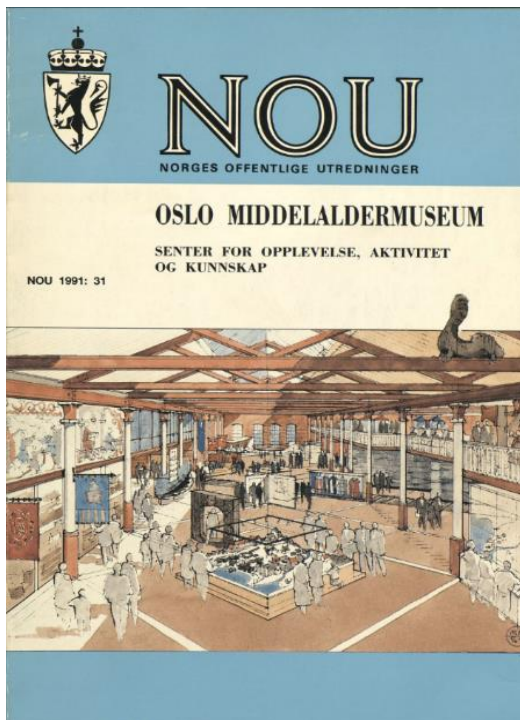
Interessen for Lokomotivverkstedet er tydelig. KUL har siden 2020 mottatt flere innspill om bruk av bygget fra ulike interessenter som har sett potensialet i bygningsmassen. Det har i tillegg vært flere medieoppslag med fokus på eiendommen.



Illustrasjon 13 og 14 Fra avisa Vårt Oslo 26.10.2019 / 24.12.2021

På nasjonalt nivå har det også vært interesse for fremtidig bruk av Lokomotivverkstedet. I 1990 oppnevnte Kirke- og Kulturdepartementet et utvalg for å vurdere planer om etablering av et middelaldermuseum i Gamlebyen i Oslo⁵⁹. Utvalget skulle utrede «de faglige, arealmessige, bygningsmessige og kostnadmessige forutsetninger for eventuelt å opprette et museum» i Lokomotivverkstedet. Utvalget, ledet av Margaretha Østern, konkluderte med at det bør etableres et middelaldermuseum i Gamlebyen. Bakgrunnen for denne anbefalingen er at utvalget fant at funnmaterialet fra utgravningen i området er en nasjonal fellesverdi som bør gjøres tilgjengelig for allmenheten. Gamlebyen har ifølge utredningen også det største, sammenhengende ruinområde av Nordens hovedsteder. Noen av argumentene i den 33 år gamle utredningens anbefaling er nå foreldet, men engasjementet fra enkelte faggrupper, forskere og forskjellige interesseorganisasjoner om etablering av et middelaldermuseum her, er fortsatt levende. En arbeidsgruppe nedsatt av Miljøbyen Gamle Oslo utarbeidet senere rapporten Oslo middelalderpark og museum (1996) på bakgrunn av den statlige utredningen. Hensikten med arbeidet var «opprettelsen av et middelaldermuseum på Sørenga».

⁵⁹ NOU 1991: 31 Oslo Middelaldermuseum - Senter for opplevelse, aktivitet og kunnskap



Illustrasjon 15 og 16 Utredning middelaldermuseum 1991/1996

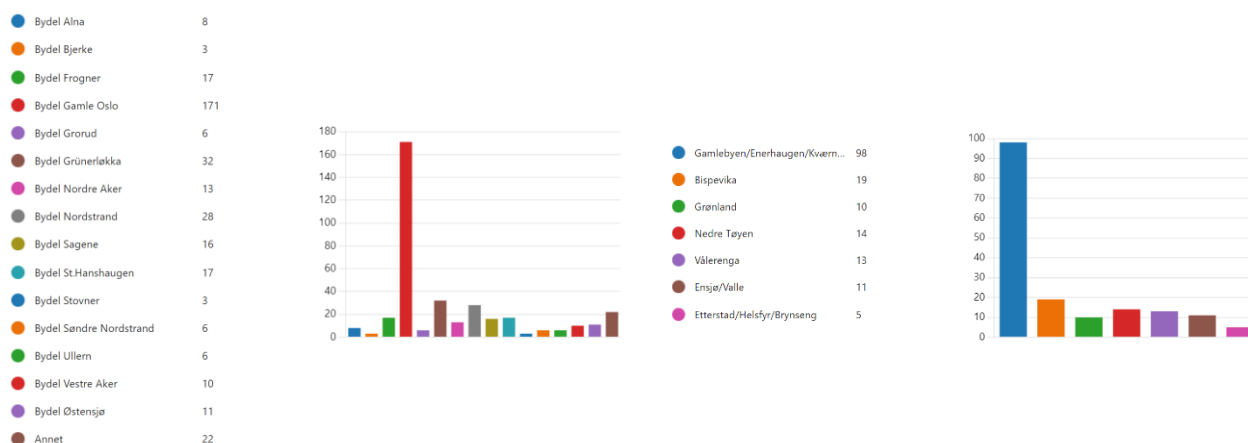
Allerede i oppstarten av KVVU-arbeidet fremsto interessentbildet som komplisert. Flere viktige interessenter med klare agendaer og gjennomarbeidede konsepter hadde allerede etablert seg i prosjektet. På samme tid ligger Lokomotivverkstedet i en bydel med store levekårsutfordringer.

Innspillsrunden⁶⁰ viste et stort engasjement både fra Oslos innbyggere og fra virksomheter og foretak. Hele 454 innspill, 369 registrert som privatpersoner og 85 som virksomhet/foretak ble registrert i løpet av de knappe åtte ukene innspillsrunden varte. Bidrag er i første omgang sortert tematisk for å kunne si noe om de tendenser som står frem i det samlede innspillsmaterialet. Innspillene tas med inn i de neste fasene av prosjektet, og bør benyttes som grunnlag for aktivitetsvalg når dette blir relevant. KUL vil i samarbeid med Bydel Gamle Oslo ta med seg kunnskapen innspillene gir i den videre utviklingen av de resterende bygningene i Middelalderbyen.

3.2.2.1 Innbyggerinnspill

Av de 369 privatpersonene som har sendt innspill til behov som kan dekkes i Lokomotivverkstedet, finner vi spredning i både alder og geografisk tilhørighet. Aldersgruppen 26-35 år er representert ved flest antall innsendere (106), deretter følger 36-45 år (85), 46-55 år (76), 56-65 år (67), 18-25 år (22), 75+ (10) og til sist aldersgruppen under 18 (3). Flertallet av behovshaverne har tilhørighet i bydel Gamle Oslo (171) og av disse er 98 bosatt i delbydelene Gamlebyen, Enerhaugen eller Kværnerbyen.

⁶⁰ Vedlegg 12, Innspill fra innspillsverktøyet Microsoft Forms. Fullstendig liste. Excel



Illustrasjon 17 og 18 Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet, privatperson

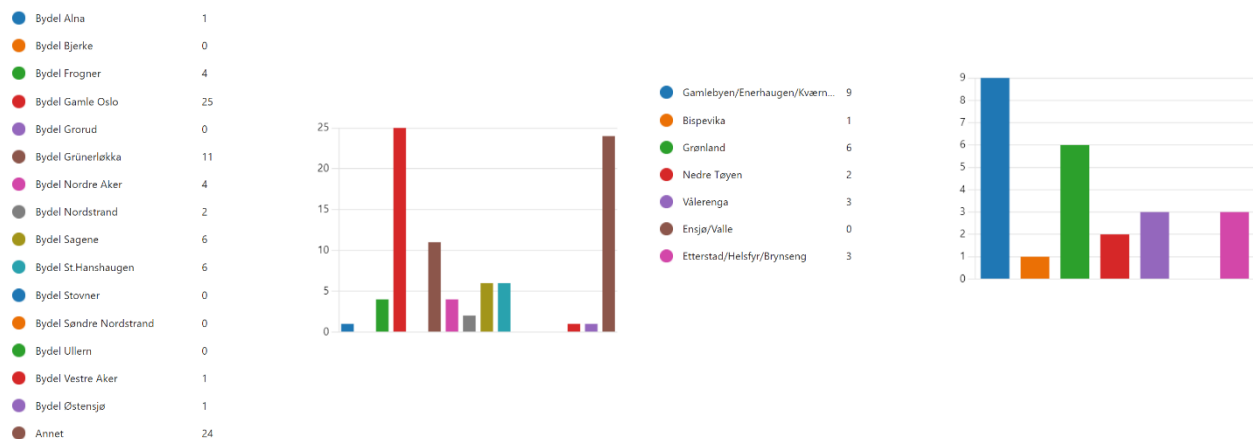
Flertallet av de innmeldte behovene er lokale og knyttet opp til bydelen, mens andre fokuserer overordnet på Oslo-behov eller nasjonale behov. Målgruppen "alle" går igjen i innspillene. Det kan likevel ses en tendens i at barn og unge utpekes spesielt. På bydelsnivå meldes det om behov for aktivitetshus, fritidssted og møteplass for både barn og ungdom. Videre melder innbyggerne i Gamle Oslo behov for lavterskeltilbud som ikke koster penger, lokaler til private arrangementer, øvingsrom for lokale band og andre kulturaktører samt behov for verksted til å reparere ting, ha workshops m.m.

Behovet for en møteplass er et tema som nevnes i flertallet av innspillene. Treffstedene presenteres gjennom ideer i form av åpne kulturhus, kafeer, markedsplasser (gjærne sesongbaserte), spisesteder, steder for egenorganisert fysisk aktivitet, dansesaler, øvingslokaler, scener til konserter eller scenekunst, museum, gallerier og ulike typer formidlingsarenaer.

Flere ser verdien av å fremheve historien i omgivelsene i byggets programmering, f.eks. i form av et middelaldermuseum. Formidling av jernbanehistorien, industrialiseringen og byutviklingen er også ønsket. Mange nevner verksteder for egen produksjon og som formidlingssted for håndverkstradisjon, kursvirksomhet og et sted for samskaping og idéutveksling. Et annet ønske som peker seg ut, er arealer for fysisk aktivitet og/eller kulturaktivitet rettet mot barn og unge. Lokaler for dans er et behov som fremheves av flere.

3.2.2.2 Innspill fra virksomheter/foretak

Av de 85 virksomhetene som har meldt innspill, har et lite flertall tilhørighet i bydel Gamle Oslo (25 stk), fulgt av interessenter som har tilholdssted utenfor Oslo (24). Fra Grünerløkka har det kommet 10 innspill, etterfulgt av St. Hanshaugen og Sagene (6). Fra bydelene Bjerke, Grorud, Stovner, Søndre Nordstrand og Ullern er det ikke kommet noen innspill fra virksomheter og foretak.



Illustrasjon 19 og 20 Bydelstilørighet/Delbydelstilørighet, virksomhet/foretak

Flertallet av innspillene presenterer helhetlige og gjennomtenkte behov som ønskes dekket i Lokomotivverkstedet. Et sammensatt kulturhus med møteplasser, scener, verksted, kulturell næring og formidling av historien, kan sies å oppsummere behovene samlet.

Både institusjoner og organisasjoner av ulik størrelse fremhever kulturarven, og behov for formidling av den historien som Lokomotivverkstedet er bygd på. De fremmer ulike forslag til løsninger; mens noen har fokus på middelalderen, ønsker andre aktører mer fokus på den helhetlige utviklingen frem til i dag. Tradisjonshåndverkere har meldt inn behov for verksted og prosjektrum til produksjon og formidling av immateriell kulturarv.

Bredden i kulturlivet er representert blant virksomhetene. Dansefeltet har et stort behov for både scener og øvingsrom, studio, saler, produksjonsrom og verksted, både innadrettet og utadrettet virksomhet. Dette gjelder både profesjonelle utøvere og kulturaktører, samt amatøransere og publikum. Musikkfeltet, film, scenekunst og teater har liknende behov. Videre melder fagmiljøer innenfor fotografi og visuell kunst behov for et samlet kulturhus, et sted til visninger, produksjonsrom og arbeidsplasser. Det er behov for utleielokaler til arrangementer, performance, eventer, konserter, fremføringer med mer, som både kan brukes av amatørfeltet og det profesjonelle feltet. Flere aktører har sendt inn helhetlige konsepter, og ønsker å fylle deler/hele huset med innhold.

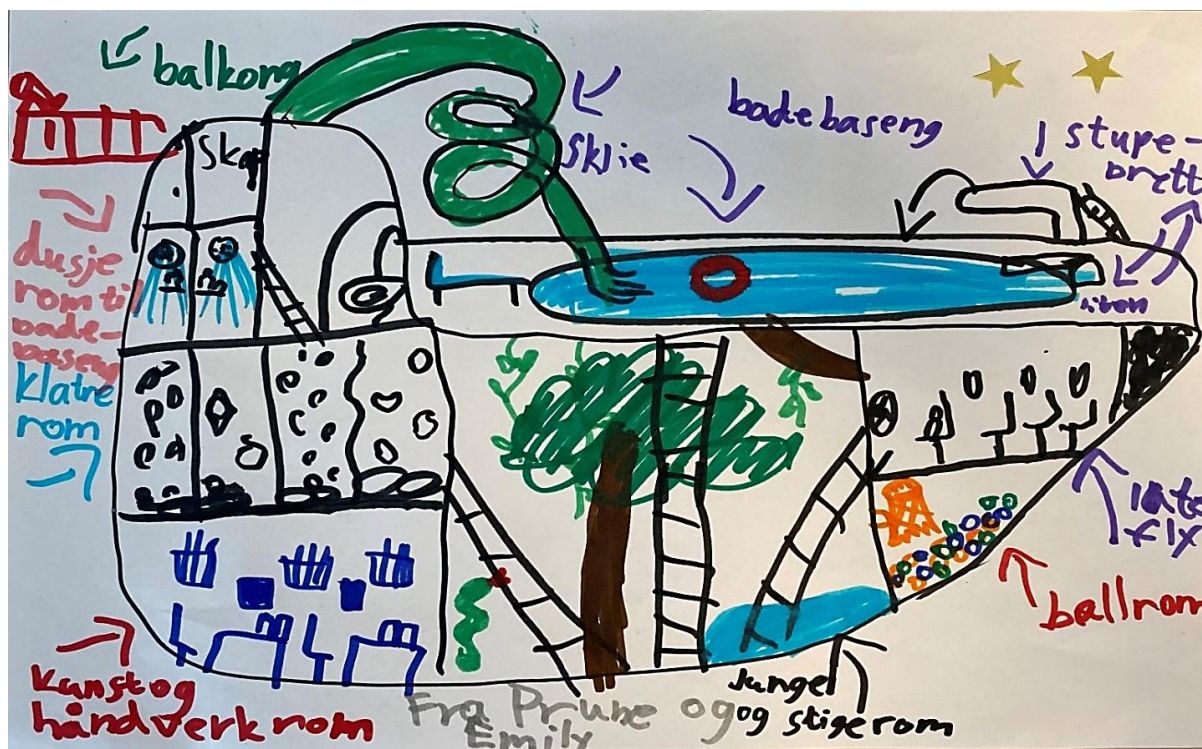
Egenorganisert fysisk aktivitet, fra buldring og klatring, til kampsport, skating, bueskyting og fekting, meldes som et behov i området. Videre ønskes muligheter for kulturnæring, mathall, serveringssteder, seremonirom og sosialt entreprenørskap i bygget.⁶¹

3.2.2.3 Innspill fra barn og unge ved Gamlebyen skole og KIGO

Som antatt er barn og unge underrepresentert i innspillsrunden. Det krever både tid og ressurser og nå ut til denne målgruppen og resultatene er ofte krevende å analysere. Som del av behovsanalysen har vi valgt å inkludere innspill som kom inn etter direkte henvendelse fra Oslobygg KF til Gamlebyen skole AKS. AKS er et tilbud for elever mellom 1. og 4. klasse (5 – 10 år). Barna fikk se filmen av bygget og tegnet deretter en tegning som skulle beskrive deres idé

⁶¹ Vedlegg 13: Interessenter i kategorien virksomheter og foretak.

til bruk av Lokomotivverkstedet. Dette ble gjennomført under sommer-AKS (før skolestart i august). Barna hadde 15 innspill til bruk. Under vises noen av disse.



Illustrasjon 21, 22, 23, 24 og 25 Tegninger fra Gamlebyen skole AKS

Både Gamlebyen AKS og KIGO (Kultur i Gamle Oslo) melder om et synlig økende narkotikaproblem og økt kriminalitet ved skolene i området. Tiltak rettet mot barn og unge i form av å tilby sunne og aktive møteplasser med trygge og engasjerte voksenpersoner til stede, har vist å virke forebyggende mot tilsvarende negativ utvikling i andre ungdomsmiljøer.

Kultur i Gamle Oslo (KIGO) holdt på eget initiativ en workshop i 2022 med 15-20 ungdom i alderen 15 – 19 år, alle medlemmer av KIGOkru (ungdom som jobber for KIGO). De ble delt inn i syv grupper og fikk i oppgave å tegne sitt drømmeprojekt i Lokomotivverkstedet. Under vises noen av innspillene. KIGO har holdt aktiviteter i bydel Gamle Oslo siden 2012, og ble i 2015 stiftet som ideelt selskap. KIGO er etablert og bygget opp i all hovedsak på frivillig innsats. Meningen med selskapet er å skape møteplasser der barn og unge kan uttrykke seg og gledes over kulturopplevelser sammen. Tilbudene er lavterskel, men av høy kunstnerisk kvalitet. Alle barneskolene i bydel Gamle Oslo har de siste årene vært representert i KIGO-aktiviteter, og elever fra Jordal ungdomsskole har vært engasjert for å holde kurs.⁶²



Illustrasjon 26 Tegning fra KIGOkru

⁶² KIGO - Kultur i Gamle Oslo

3.2.3 Kommunale behov

I bestillingen står det at det skal undersøkes om det foreligger andre relevante kommunale behov som kan dekkes i samme investeringsprosjekt. Med andre kommunale behov forstås her andre etater eller foretak enn bestiller KULs behov. Før de andre etatenes behov presenteres, vil bydelens og KULs behov beskrives.

3.2.3.1 Bydelens innspill til behovsanalysen

Bydel Gamle Oslo (BGO) har ikke et samlet behovsdokument, og bydelsutvalget (BU) har ikke behandlet sak om fremtidig bruk av Lokomotivverkstedet. Det er derfor vanskelig for bydelen å gi en uttalelse om deres behov som kan stå som bydelens standpunkt i denne behovsanalysen.⁶³

Bydelsadministrasjonen i Bydel Gamle Oslo informerer i en e-post av 22.08.23 om at «Bydelsutvalget (BU) nok vil vektlegge lokale behov, dvs. behov som dekker beboernes behov, med utgangspunkt i lokale forhold».

Punkter som fremheves er:

- Sambruk og flerbruk som prinsipp for kommunale lokaler
- Satsning på barn og unge og tilgjengelige lokaler for denne gruppen
- Lokomotivverkstedet som viktig forbindelse/knutepunkt mellom ny og gammel by, geografisk og sosialt
- Tilbud til barn og unge må være tilnærmet kostnadsfritt. Konseptene som utvikles i Lokomotivverkstedet bør ta hensyn til dette.
- Kultur- og frivillighetsfeltet i bydelen mangler tilgang til rimelige lokaler
- FRIGO-tilbud (utlån av aktivitetsutstyr)

3.2.3.2 Kulturetatens innspill til behovsanalysen

KUL er Oslo kommunes fagetat for kunst og kultur, og tilrettelegger for et bredt og mangfoldig kulturtilbud i Oslo, både med egen tjenesteproduksjon og med tilskudd til kunst, kultur og frivillighet. KUL har ansvar for Oslo kommunes kunstsamling og kunstordningen, som sørger for at det produseres kunst for byens offentlige rom. KUL omfatter Oslo kulturskole, som gir tilbud til barn og unge innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Videre forvalter etaten 43 kulturhistoriske eiendommer i byen, som er tilrettelagt for kultur og frivillighet. Etaten omfatter også Oslo kulturskole, Oslo byarkiv, Oslo ladegård, Popsenteret, Øvingshotellet, Rommen scene, Vigelandmuseet, kunsten i Vigelandsparken, Oslobiennalen og Oslo kulturnatt.

⁶³ BGO har uttrykt et ønske om å få KVUen til behandling slik at BU kan utforme lokalpolitiske føringer for bruk. Dette ønsket er ikke etterfulgt. Både KON og Oslobygg er av den oppfatning at en KVU ikke er et dokument som sendes på høring. En KVU er en objektiv utredning som skal fungere som grunnlag for politiske investeringsbeslutninger, ikke en sak som er til behandling og hvor vedtak skal fattes. Behovsanalysen ble forankret hos bydelsadministrasjonen i et møte 23.08.23. Fase 2, Alternativanalysen, vil behandles på samme måte.

KUL kartlegger arealbehov og melder inn til tverrsektoriell eiendomsstrategi i regi av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I KULs vurderinger av arealbehov er det viktig å fange opp følgende todeling:

- 1) Arealbehov for Kulturetatens tjenestetilbud (innenfor dette ligger kulturskole, produksjon- og øvingslokaler, kunstsamling og arkiv)
- 2) Arealbehov for kultur- og frivillighetsaktører som ikke er del av det kommunale tjenestetilbudet. Kulturetatens rolle som tilrettelegger for kulturfeltet innebærer at vi melder inn, og gjør vurderinger av, behov for feltet generelt, ikke kun egne tjenester.

3.2.3.3 Kulturfeltets arealbehov i Oslo som helhet

Kultur, i likhet med idrett, er ikke en lovpålagt kommunal oppgave med individuelle rettigheter på samme måte som skole og helsetjenester. Ifølge kulturlova skal "fylkeskommunen og kommunen syta for økonomiske, organisatoriske, informerande og andre relevante verkemiddel og tiltak som fremjar og legg til rette for eit breitt spekter av kulturverksemd regionalt og lokalt." Det er i stor grad opp til det lokale selvstyret hvordan man tilrettelegger for kulturvirksomhet.

Kultur- og frivillighetssektoren i Oslo har ikke samme struktur på behovsanalyser og innmeldinger i forbindelse med kommunal eiendomsstrategi og formålsbygg som f.eks. skole og idrett, som har egne behovsplaner. Når kultursektoren melder inn arealbehov og områder med underdekning i tilbud, gjøres dette i arealbehovskartlegginger annethvert år. Her kartlegges og analyseres behov for ulike kategorier innenfor kultur og frivillighet. Både profesjonelle og frivillige aktører innenfor kulturlivet uttrykker stort behov for lokaler og areal til sin virksomhet. Det er grunnlag for å si at det er en underkapasitet innenfor alle kategoriene. Det foretas geografiske vurderinger i den grad det er grunnlag for dette, og forslag til plassering av tilbud, basert på kunnskap om byutviklings- og planprosesser. Eventuell realisering av forslagene avhenger av årlige budsjettprosesser.

I arealbehovskartlegging for 2022 er følgende behovskategorier identifisert for Oslo som helhet. I tabellen under er disse inndelt i hhv kommunalt tjenestetilbud (KULs) og de arealbehovene som tilhører kultur- og frivillighetsfeltet, men ikke nødvendigvis skal eller bør drives av kommunen.

Tabell 8 Arealbehov for kultur i Oslo

	Arealbehovskategori	Beskrivelse
KULs tjenestetilbud	Kulturskole	Arealbehov på ca. 46 000 m2 til nye kulturstasjoner. ⁶⁴
	Produksjons- og øvingslokaler	Arealbehov på ca. 20 000 m2 for etablering av produksjons- og øvingslokaler i kommunal forvaltning. ⁶⁵
	Magasinkapasitet – Oslo byarkiv og Oslo kunstsamling	Arealbehov på ca. 5000 m2. ⁶⁶
Kulturfeltets arealbehov forøvrig	Lokale kulturhus	Arealbehov på ca. 20 000 m2. ⁶⁷
	Utearenaer for større arrangement/konserter	Arealbehov på ca. 200 000 m2. ⁶⁸

For de tre øverste arealbehovskategoriene er særlig aktuelle arealsikringsstrategier: kommunale flerformålsprosjekter, ny bruk av kommunal bygningsmasse (både på kort og lang sikt), samt innleie. For de øvrige, to nederste kategoriene, hvor driftsansvar og finansiering ikke er avklart, vil flere strategier kunne anvendes, f.eks. gjennom regulering i private prosjekter mv. Det gjøres parallelt med KUVen en egen utredning på arrangementskapasiteten i Middelalderparken.

3.2.3.4 Andre kommunale behov

I et formålsprosjekt hvor det i KUV-arbeidet jobbes med flere kjente faktorer, ville det vært naturlig å avholde møter med relevante kommunale aktører for å informere om arbeidet og diskutere mulige overlappende behov. I KUV Lokomotivverkstedet ble det ansett som tilstrekkelig å involvere Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) som sitter med oppdatert oversikt over innmeldte kommunale arealbehov, samt sende et informasjonsskriv pr e-post til andre etater og foretak som kunne tenkes å ha behov som kunne løses i dette investeringsprosjektet⁶⁹. I e-posten ble de ulike kommunale aktørene oppfordret til å melde eventuelle behov skriftlig innen en gitt dato. De som ikke svarte på e-posten, ble kontaktet pr telefon. De kommunale behovene oppsummeres i tabellen under.

⁶⁴ Forankret i byrådssak 300/18 om Oslo kulturskole

⁶⁵ Forankret i byrådssak 18/19 Kunstbyen – Oslo kommunes kunstplan

⁶⁶ Forankret i hhv. arkivlova samt byrådssak 152/11, og regelverket for Oslo kommunes kunstordning, sak 308 jf. byrådssak 152/11.

⁶⁷ Forankret i kommuneplanens bestemmelser om kulturell infrastruktur (Kommuneplan 2015 § 11.2)

⁶⁸ Forankret i byrådssak 164/18 Arrangementsstrategi for Oslo kommune.

⁶⁹ Vedlegg 14, Henvendelse til kommunale etater.

Tabell 9 Kommunale behov

Etat/foretak	Svar
Oslo Havn	Ingen behov i bygget
HAV Eiendom	Ingen behov i bygget
Brann- og redningsetaten	Ingen relevante behov i bygget
Bymiljøetaten, avdeling idrett	Aktivitetshus for egenorganisert aktivitet Aktivitetssal for bordtennis, dans, fekting, kampsport Klatre- og buldresenter Skateboard Bueskytterhall
Klimaetaten	Ikke meldt tilbake om behov
Deichman bibliotek	Ingen behov i bygget
Munchmuseet	Ikke meldt tilbake om behov
Renovasjons- og gjenvinningsetaten	Ingen behov i bygget
Barne- og familieetaten	Ikke meldt tilbake om behov
Utdanningsetaten	Mulig behov for sambruk av kulturarealer på dagtid
Sykehjemsetaten	Ingen konkrete behov i bygget
Eiendoms- og byfornyelsesetaten (behov meldt inn til EBY)	Kulturhus Magasin for Oslo kommunes kunstsamling Risikosenter for Brann- og redningsetaten Mindre arealer til dans Mindre arealer til kampsport

3.2.4 Eventuelle behovskonflikter

Flere mulige behovskonflikter er blitt synlige underveis i arbeidet med behovsanalysen. Det har vært stort engasjement for Lokomotivverkstedets fremtid lenge før denne konseptvalgutredningen ble bestilt, og interessentbildet er komplekst. Blant de som har kommet med innspill tidlig finnes interessenter med politisk makt, finansieringsvilje og overbevisende, helhetlige konsepter for ny bruk av bygget. Samtidig har mindre synlige aktører nå meldt seg på med viktige bidrag og tanker rundt gode nabolag og sosial bærekraft. Det er i denne fasen av arbeidet viktig å høre alle stemmer. Idet videre arbeidet med alternativanalysen må alle innmeldte innspill vurderes opp mot kommunale behov, og danne grunnlaget for ulike aktivitetskonsepter. I den samme fasen må det vurderes hvilke modeller for drift og finansiering som kan fungere for de valgte aktivitetskonseptene.

Middelalderbyen er av nasjonal interesse og opprustingen av Middelalderparken vil gi nye muligheter for å formidle den viktige historien både til byens innbyggere og tilreisende. Fjordbyutviklingen med de nye kulturinstitusjonene og åpningen mot fjorden har satt bydel Gamle Oslo på kartet, og med en sentral beliggenhet midt i den nye parken står Lokomotivverkstedet frem som et bygg med stort potensiale. Mange av innbyggerne i nabolaget

uttrykker at de «slukes» av tiltak rettet mot andre enn de som faktisk bor der. Det er viktig at utviklingen av Lokomotivverkstedet tar med seg disse aspektene, hvis en skal nå den uttalte ambisjonen om å utvikle bygget som et tilskudd til nærmiljøet.

Som nevnt er Lokomotivverkstedet lokalisert i møtepunktet mellom den nye og den gamle byen, der innbyggere med svært ulike økonomiske ressurser bor. Administrasjonen i bydel Gamle Oslo ser på utviklingen av bygget som et brobyggerprosjekt både sosialt og geografisk, men det er også mulig å se for seg at det kan være utgangspunkt for eierskapskonflikter og annen uenighet.

En annen faktor som kan føre med seg konflikt er at en fremtidig drift av Lokomotivverkstedet mest sannsynlig må gjennomføres ved hjelp av ulike husleieordninger. For å få en økonomisk bærekraftig drift av bygget, er det mulig å se for seg en blanding av subsidiert husleie, kostnadsdekkende leie og markedsleie. Dette kan potensielt skape uro mellom de ulike leietakerne i bygget. Dette skal det ses nærmere på i neste fase av arbeidet med konseptvalgutredningen.

Tabell 10 Behovskonflikter

Behovskonflikt	Mulige tiltak
Ønsker for utvikling av bygget mot antikvariske hensyn	Tidlig og god dialog med vernemyndigheter
Parkprosjekt/arrangementer i park mot drift av Lokomotivverkstedet Samtidighet av større arrangementer ute og inne kan skape konflikter både i forhold til beredskap, støy og logistikk	God kommunikasjon mellom prosjektene i planleggingsfasen, samt samkjørt drift.
Ressurssterke mot mindre ressurssterke interessegrupper Innspill fra sterke grupperinger med store ressurser opp mot innspill fra grupper med mindre ressurser	Bruke mange kanaler i innsamlingen av innspill for å få frem størst mulig mangfold i innspillene.
Lokale mot sentrale interesser Nærmiljøets behov for lokal møteplass og dekning av lokale behov, mot både Oslos og turistenes ønske om å dekke andre behov	Tydelig beslutning på hvem Lokomotivverkstedets målgrupper skal være, og en rangering av disse
Uenighet mellom de ulike brukergruppene angående eierskap til og ansvar for bygget/delområder i bygget (ved flerformål og ved sambruk og flerbruk)	Jobbe aktivt med problemstillingen allerede i arbeidet med konseptvalgutredningen. Tydelig beslutning på fordeling av driftsansvar.

3.3 Et klart uttrykt behov

I bestillingen av 12.12.2022 står det at «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». Det betyr at to sidestilte behov danner utgangspunkt for KVUen, behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet. Med bakgrunn i det tidskritiske rehabiliteringsbehovet av Lokomotivverkstedet som fremkommer i tilstandsanalysen, bekrefter behovsanalysen at Lokomotivverkstedets rehabiliteringsbehov anses som det prosjektutløsende behovet for KVUen. Aktiviseringen av bygget må derfor ses på som et latent behov som først aktualiseres når bygget er klart til bruk. Behovene har allikevel en gjensidig avhengighet, da et behov for bruk av bygget må være til stede for at kommunen skal kunne forsvare å beholde det i sin portefølje.

Ifølge bestillingen skal aktiviteter i bygget sortere under «et utvidet kulturbegrep», de skal være åpne og utadrettede og det skal legges opp til fler-, mer- og sambruk. Lokomotivverkstedet skal også være en mangfoldig møteplass for lokalbefolkningen og for byens øvrige befolkning. Målgruppene som nevnes i bestillingen er «lokalbefolkningen» (forstått som innbyggere i bydel Gamle Oslo) og «byens øvrige befolkning». Lokalbefolkningen kjennetegnes av store sosioøkonomiske forskjeller. Bydel Gamle Oslo prioriterer barn og unge og å tilgjengeliggjøre lokaler for denne målgruppen.

I behovsanalysen beskrives dagens situasjon og forventet utvikling av aktiviteter som faller innenfor «det utvidede kulturbegrep», som både omfatter den tradisjonelle ytringskulturen og aktiviteter som idrett og andre fritidsaktiviteter. Gjennom interessent- og aktøranalysen redegjøres det for hvilke behov som kan dekkes i Lokomotivverkstedet, både fra byens innbyggere, fra virksomheter og foretak, og fra kommunale aktører. Det mest tydelige behovet som meldes inn av mange er behovet for en møteplass, et samlingssted med tilbud om ulike aktiviteter. Fra innbyggerne er ideene mange, og kan sorteres inn i syv hovedretninger (se tabell under).

Barn og unge er en prioritert målgruppe for mange i den åpne innspillsrunden. Fra virksomhetene er innspillene spredt, men reflekterer en kjent situasjon, med mangel på produksjons-, øvings- og visningslokaler for flere av kunstformene. Formidling av kulturarv, både som museum og som opplevelsessenter med verksteder for gamle håndverkstradisjoner m.m. er andre innspill som peker seg ut.

De kommunale behovene som er spilt inn er relativt sammenfallende med innspillene over, og dreier seg i stor grad om aktiviteter som kan inkluderes i et aktivitetshus/kulturhus, i tillegg til kulturskole, magasinkapasitet, arealer for formidling av Lokomotivverkstedets historie samt driftsarealer for bygget og parken.

Tabell 11 Oppsummering av behovene

Innbyggerinnspill	Musikk/teater/scene Aktivitetshus/fritidsklubb/kulturskole Museum/formidling/læring Dans Eventlokaler/konsertsted/utleie Kulturhus/allhus Egenorganisert fysisk aktivitet Produksjon/verksted/atelier Møteplass/marked Annet
Innspill fra virksomheter	Kulturhus med møteplasser, scener, museum, verksted, opplevelsessenter, kulturell næring og formidling av historien
Gamlebyen skole og KIGO	Ulike varianter av allhus med kultur og fysisk aktivitet
Kommunale behov:	
Bydel Gamle Oslo	Vektlegger lokale beboeres behov, med utgangspunkt i lokale forhold. Punkter som fremheves er: Sambruk og flerbruk som prinsipp for kommunale lokaler Satsning på barn og unge og tilgjengelige lokaler for denne gruppen Lokomotivverkstedet som viktig forbindelse/knutepunkt mellom ny og gammel by, geografisk og sosialt Tilbud til barn og unge ved Lokomotivverkstedet må være tilnærmet kostnadsfritt Kultur- og frivillighetsfeltet i bydelen mangler tilgang til rimelige lokaler FRIGO-tilbud (utlån av aktivitetsutstyr)
Kulturetaten ⁷⁰	Kulturskole Produksjons- og øvingslokaler Magasinkapasitet for Oslo byarkiv og Oslo kunstsamling Driftsarealer for bygg og park (spesifikt for Lokomotivverkstedet) Arealer til kulturarv og formidling (spesifikt for Lokomotivverkstedet) Lokale kulturhus (behov meldt inn til KUL)
Bymiljøetaten	Aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet Aktivitetssal for bordtennis, dans, fekting, kampsport Klatre- og buldresenter Skateboard Bueskytterhall
Utdanningsetaten	Mulig behov for sambruk av kulturarealer på dagtid

⁷⁰ Behovene oppsummerer Kulturetatens generelle behov. I oppdatert bestilling fremheves delvis overlappende behov, men ikke helt tilsvarende. Bestillingen representerer de behovene Kulturetaten ser at kan løses i Lokomotivverkstedet.

I tillegg gjentas bydelsadministrasjonen i bydel Gamle Oslos innspill om deres prioriteringer:

- Sambruk og flerbruk som prinsipp for kommunale lokaler
- Satsning på barn og unge og tilgjengelige lokaler for denne gruppen
- Lokomotivverkstedet som viktig forbindelse/knutepunkt mellom ny og gammel by, geografisk og sosialt
- Tilbud til barn og unge må være tilnærmet kostnadsfritt. Konseptene som utvikles i Lokomotivverkstedet bør ta hensyn til dette.
- Kultur- og frivillighetsfeltet i bydelen mangler tilgang til rimelige lokaler
- FRIGO-tilbud (utlån av aktivitetsutstyr)

4 Målanalyse

4.1 Relevans for investeringen

Kulturetaten (KUL) er operativ bestiller av konseptvalgutredningen for Lokomotivverkstedet. KUL har fagansvaret for kunst og kultur i Oslo kommune, og skal tilrettelegge for et bredt og mangfoldig kulturtilbud i byen.⁷¹ KUL har også forvalteransvar for en rekke kultureiendommer, blant annet Lokomotivverkstedet i Middelalderparken. Middelalderparken opparbeides nå som kulturminnepark og rekreasjonsområde etter Follobaneutbyggingen. Parken vil bli en viktig møteplass for beboerne i området.

Lokomotivverkstedet har en sentral beliggenhet i Middelalderparken, på grensen mellom den nye og den gamle byen. En investering i å rehabilitere bygget og fylle det med aktivitet vil bygge opp under KULs mål om å tilrettelegge for et allsidig kulturtilbud i byen, i tillegg til at det vil bidra til å nå Oslo kommunes mål om å redusere antallet kommunale bygg som står ledige.

Videre i kapittel 4 Målanalyse beskrives kommunemål, overordnede føringer og premisser. Ut av dette utledes effektmål og skal- og børkrav. Skal- og børkrav utgjør kapittel 5, Overordnet kravdokument.

4.2 Kommunemål og effektmål

KUL har ikke en behovsplan som gir en samlet oversikt over føringer for etatens politikk og prioriteringer innenfor kulturfeltet. For å kunne si noe om ønsket utvikling for kommunen og etaten er det i dette kapitlet referert fra Kommuneplanens samfunnsdel for Oslo 2018 «Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle» og Kulturetatens tildelingsbrev fra 2024. Oslo kommunes Kulturmiljøstrategi 2023-2034 definerer kulturmiljøpolitiske innsatsområder og mål, og prioriteringer derfra nevnes i teksten. KUL styrer videre etter politisk vedtatte byrådssaker, som bl.a. Kunstplan, Frivillighetsmeldingen og Arrangementsstrategien. Målene derfra som anses som prosjektrelevante, nevnes under.

4.2.1 Oslo kommunes og Kulturetatens førende målsetninger

I Kommuneplanen beskrives målsetningen om at Oslo skal være en attraktiv kunst- og kulturby som er tilgjengelig for alle. Dette er KULs første hovedmål og er også i KVVU-bestillingen definert som prosjektets kommunemål.⁷² KULs hovedmål inngår også i etatens virksomhetsstrategi, som er omtalt som en forutsetning i avsnitt 2.4.2. Kommunen har som målsetning at Oslo skal være et kreativt og kulturelt kraftsenter hvor spesielt barn og unge skal ha et godt kulturtilbud og inspireres til å utfolde seg på det kreative og kunstneriske feltet⁷³. Dette samsvarer med KULs hovedmål 2, som sier at barn og unge skal tilbys gode kulturopplevelser og inspireres til egen kulturaktivitet⁷⁴. En annen målsetning hentet fra Kommuneplanen som er relevant for

⁷¹ Årsberetning 2023 Kulturetaten: [Årsberetninger fra Kulturetaten - Kulturetaten - Oslo kommune](#)

⁷² KVVU-metodisk er kommunemål noe som utledes med grunnlag i bl.a. behovsanalysen, derfor er det forhåndsdefinerte målet her, på samme måte som forhåndsdefinerte krav, kun benyttet som retningsgivende i KVVU-prosessen, da det sier noe om ønsket utvikling av Lokomotivverkstedet.

⁷³ Kommuneplanens samfunnsdel s 29: [Kommuneplanens samfunnsdel - Kommuneplan - Oslo kommune](#)

⁷⁴ Årsberetning 2024 Kulturetaten: [Årsberetninger fra Kulturetaten - Kulturetaten - Oslo kommune](#)

utredningen er at innbyggerne skal ha mer tilgjengelige kulturtilbud i sine lokalmiljøer og at kommunen skal sørge for at det er nok plass til kulturell og sosial infrastruktur i alle nabolag.⁷⁵

Som hovedstad og Norges største by, har Oslo landets største samling av kulturminner og kulturmiljøer. Oslo har en sterk by- og befolkningsvekst, hvor kulturmiljøverdiene spiller en viktig rolle som identitetsbærere og ressurser for både lokalmiljøet og Oslo som hovedstad⁷⁶. Som eier av mange verneverdige bygg og anlegg har Oslo kommune som forvalter en viktig rolle. Godt vedlikehold og restaurering av historiske bygg og anlegg gir identitet og verdi til Oslos mange ulike byområder.⁷⁷ Det å utvikle og bevare unike og identitetsskapende miljøer i Oslo er bærekraftig forvaltning av vår kulturarv, og styrker samtidig byens egenart og attraktivitet.⁷⁸ Oslo kommunes Kulturmiljøstrategi 2023-2034 følger opp dette punktet, og skal bidra til ivaretagelse av kulturmiljø over hele Oslo. KULs hovedmål 3 sier at «Oslo kommunes kunstsamlinger, kultureiendommer, historie og kilder skal forvaltes og formidles på en god måte». Under Kommuneplanens kapittel «En by med plass til alle» beskrives målsetningen om «en mangfoldig frivillig sektor som blomstrer på egne premisser, bidrar til meningsskapende fellesskap og samarbeider tett med kommunen om å skape engasjement, gode lokalsamfunn, tjenester og tilbud til befolkningen». KULs hovedmål 6 sier at det skal bli enklere å drive frivillig aktivitet og organisasjonsvirksomhet i Oslo.⁷⁹

Fra hhv. Kunstplan, Frivillighetsmeldingen og Arrangementsstrategien hentes disse målene:

- Flere av kommunens lokaler, uteplasser og anlegg skal være tilgjengelige, meråpne og fylles med aktivitet (Frivillighetsmeldingen)
- Oslo kommune skal legge til rette for arrangementer, gjennom bedre og økt bruk av offentlige utearealer og lokaler (Arrangementsstrategien)
- Oslo skal ha gode vilkår for kunstproduksjon og visningssteder (Kunstplanen)

Hammersborgerklæringen 2023-2027

Hammersborgerklæringen 2023-2027 er det politiske grunnlaget for det sittende byrådet, utgått av Høyre og Venstre. Byrådet har i Hammersborgerklæringen lagt til grunn følgende ambisjoner for utvikling av kommunens kultureiendommer:

«Byrådet er opptatt av å ta vare på vår felles kulturarv, i form av fysiske kulturminner og -miljø. Aktiv bruk av kulturminner er den sterkeste garantien for at de bevares for fremtiden, og byrådet vil sikre at kulturminnene blir tatt vare på og er i bruk. Kommunale bygg som ikke er i bruk, skal vurderes solgt i stedet for å forfalle i kommunalt eie. Byrådet vil at kommunen tar et tydeligere ansvar for bygg av kulturhistorisk verdi.»

Senere i byrådserklæringen er Lokomotivverkstedet nevnt spesielt:

⁷⁵ Kommuneplanens samfunnsdel: [Kommuneplanens samfunnsdel - Kommuneplan - Oslo kommune](#)

⁷⁶ Kulturmiljøstrategi 2023-2034 s 6: [fil \(oslo.kommune.no\)](#)

⁷⁷ Kulturmiljøstrategi 2023-2034 s 38: [fil \(oslo.kommune.no\)](#)

⁷⁸ Kommuneplanens samfunnsdel s. 42: [Kommuneplanens samfunnsdel - Kommuneplan - Oslo kommune](#)

⁷⁹ Årsberetning 2024 Kulturetaten: [Årsberetninger og årsrapporter - Budsjett, regnskap og rapportering - Oslo kommune](#)

«Ruste opp kulturhistoriske eiendommer som Lokomotivverkstedet, gjerne i samarbeid med private, frivillige og stiftelser og opparbeide Middelalderparken.⁸⁰»

Videre sier byrådserklæringen om området:

«Utvikle Middelalderbyen som område og knytte den sammen med Ekebergåsen og Fjordbyen, slik at området blir en tilgjengelig møteplass og et helhetlig byrom, og i størst mulig grad gjenscape Oslo torg ved Ladegården.⁸¹»

4.2.2 Bærekraftsmål

Oslobygg (OBF) er kommunens største eiendomsforvalter og en av landets største byggherrer. OBF har som ett av fem mål at «Oslobygg skal bidra til en bærekraftig bransje». Dette inkluderer alle de tre dimensjonene av begrepet, både økonomisk, miljømessig og sosialt. Et annet av OBFs hovedmål er at «Oslobygg bidrar til gode nabolag». Det er innledet dialog med FutureBuilt for å se på mulighetene for å gjøre Lokomotivverkstedet til et FutureBuilt-prosjekt. Med bakgrunn i innspill som kom opp i denne dialogen, OBFs hovedmål og krav som stilles i bestillingen er følgende bærekraftsmål satt for prosjektet:

Økonomisk bærekraft

Den økonomiske dimensjonen av bærekraftsbegrepet handler kort sagt om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. I bestillingen fremheves det at «Nøkternhet skal ligge til grunn for valg av løsninger i prosjektet», og at «Bygget skal kreve så lite vedlikehold som mulig og ha lave driftskostnader». I denne sammenhengen er det derfor relevant å tenke at kommunens investering i en utvikling av Lokomotivverkstedet må være på et nøkternt nivå.

I utviklingen av Lokomotivverkstedet skal det velges bygningsmessige og driftsmessige løsninger som legger til rette for en sunn økonomi for Oslo kommune både når det gjelder investering og drift.

Miljømessig bærekraft

Miljødimensjonen av bærekraftig utvikling handler om å beskytte og bevare naturressurser og økosystemer, slik at de kan opprettholde sin funksjon og støtte til liv i fremtiden. Lokomotivverkstedet er vernet etter plan- og bygningsloven, og omfattes også av reguleringsbestemmelser som begrenser mulighetene for endringer av bygget. I utviklingen av bygget vil det ikke være aktuelt å rive, og det vil være svært begrensede muligheter for å bygge om eller bygge på. Oslobygg har som mål at de skal være en pådriver i bransjen for bruk av materialer med lave utslipp og ombruk, og i dette prosjektet vil ombruk naturlig nok bli en sentral del av alle alternativene som fremmes i alternativanalysen.

⁸⁰ Hammersborgerklæringen: Kap. Den blågrønne byen, s. 23: [Hammersborgerklæringen 2023-2027.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)

⁸¹ Kommuneplanens samfunnsdel: [Kommuneplanens samfunnsdel - Kommuneplan - Oslo kommune](#)

I utviklingen av Lokomotivverkstedet skal det være stort fokus på ombruk av materialer og bygningsmasse

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft innebærer kort sagt å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv. OBF har som et av sine hovedmål at «Oslobygg bidrar til gode nabolag». I bestillingen fremheves det at Lokomotivverkstedet skal bli en mangfoldig møteplass for både lokalbefolkningen og byens innbyggere for øvrig, det skal fylles med åpne og utadrettede aktiviteter, med stor grad av flerbruk, merbruk og sambruk.

Lokomotivverkstedet skal være et åpent tilbud med et mangfold av aktiviteter som skaper en sosial møteplass for lokalbefolkningen og byens innbyggere for øvrig

4.2.3 Kommunemål oppsummert

Med utgangspunkt i behovsanalysen og i målene fra sentrale dokumenter i Oslo kommune nevnt over, er det utarbeidet resultatkjeder som leder frem til prosjektets to kommunemål. Det førstnevnte målet dekker utredningens rehabiliteringsdimensjon og er koblet til Oslo kommunes Kulturmiljøstrategi 2023-2034, det andre kommunemålet dekker utredningens aktivitetsdimensjon og knytter seg til et av målene i kommuneplanen. Med utgangspunkt i behovet for investeringen, går kjedene steg for steg gjennom virkninger som viser relevansen av investeringen for de nevnte målsetningene for Oslo kommune.

Kommunemål 1:



Lokomotivverkstedet skal være en levende arena for kultur og frivillighet, utviklet i tråd med byggets kulturminneverdi

Kommunemål 2:



Lokomotivverkstedet skal bidra til at Oslo oppleves som en attraktiv kunst- og kulturby som er tilgjengelig for alle

Illustrasjon 29: Resultatkjeder som leder frem til utredningens to kommunemål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Byrådets viktigste prioriteringer er sosial utjevning, arbeid til alle og kampen mot klimaendringene.⁸² Disse målene trekkes også frem av FN som de viktigste dimensjonene for en bærekraftig utvikling.⁸³ Det oppgis tre særskilte bærekraftsmål for prosjektet Lokomotivverkstedet:

- *I utviklingen av Lokomotivverkstedet skal det velges bygningsmessige og driftsmessige løsninger som legger til rette for en sunn økonomi for Oslo kommune både når det gjelder investering og drift.*
- *I utviklingen av Lokomotivverkstedet skal det være stort fokus på ombruk av materialer og bygningsmasse*
- *Lokomotivverkstedet skal være et åpent tilbud med et mangfold av aktiviteter som skaper en sosial møteplass for lokalbefolkningen og byens innbyggere for øvrig*

4.2.4 Effektmål

Effektmålene uttrykker den tilstand operativ bestiller ønsker at brukere skal oppnå etter at investeringen er ferdigstilt og tilbudet er i normal drift. Ifølge veileder for konseptvalgutredning i Oslo kommune skal effektmålene ta utgangspunkt i behovet som er avdekket i behovsanalysen, og bygge opp under dette. Effektmålene skal videre være realiserbare konkretiseringer av kommunemålet. Den grønne fargen illustrere effektmål knyttet til kommunemål 1, den røde fargen illustrere effektmål knyttet til kommunemål 2.

Tabell 12 Effektmål

Effektmål	Beskrivelse	Indikator
Kulturminnet Lokomotivverkstedet er ivaretatt gjennom rehabilitering og aktiv bruk	Et rehabilitert Lokomotivverksted tilfører byen et nytt kulturbygg som samtidig viser brukerne et kulturminne som er godt ivaretatt	Vedlikeholdsoppfølging drift Måle besøkstall
Bygget oppleves som attraktivt og trygt, og gir merverdi til nærområdet inkl. Middelalderparken	Lokomotivverkstedet rehabiliteres til et bygg som oppleves som attraktivt i seg selv og samtidig øker attraktiviteten og trygghetsfølelsen for den opprusted parken og nærområdet	Brukerundersøkelser Måle besøkstall med fokus på jenter
Lokomotivverkstedet bedrer kapasiteten for lokaler for prioriterte formål	Gjennom en rehabilitering av Lokomotivverkstedet tilføres Oslo og bydel Gamle Oslo et bygg som rommer aktiviteter innenfor det	Brukerundersøkelser Arealbehovsundersøkelser

⁸² FNs bærekraftsmål - Kommuneplan - Oslo kommune

⁸³ Global Sustainable Development Report (GSDR) 2019 | Department of Economic and Social Affairs (un.org)

Effektmål	Beskrivelse	Indikator
	utvidede kulturbegrep som er etterspurt i dag	
Lokomotivverkstedet tilbyr aktiviteter innenfor et utvidet kulturbegrep	Lokomotivverkstedet skal tilby aktiviteter som strekker seg ut over det tradisjonelle kulturbegrepet	Brukerundersøkelser Aktivitetstilbud innenfor et utvidet kulturbegrep Måle besøkstall og variasjon i brukergrupper
Lokomotivverkstedet er en mangfoldig møteplass	Lokomotivverkstedet skal oppleves som et åpent og inkluderende sted med plass for ulike brukere Det oppleves attraktivt å komme til Lokomotivverkstedet for å møte andre	Brukerundersøkelser Måle besøkstall og variasjon i brukergrupper
Lokomotivverkstedet har fleksible arealer der det legges til rette for flerbruk, merbruk og sambruk	Lokomotivverkstedets arealer skal kunne brukes på en ressurseffektiv måte hvor størst mulig andel av arealene brukes til ønskede aktiviteter både på dag- og kveldstid	Aktivitetstilbud innenfor et utvidet kulturbegrep Faktisk bruk av arealene (etterstreber objektive målinger, som lyssensorer, mv.) Måle besøkstall og variasjon i brukergrupper
Lokomotivverkstedet tilbyr åpen, publikumsrettet aktivitet	Det skal sikres arealer til nødvendig administrasjon, driftsteknisk personell, krav iht. Arbeidsmiljøloven, mv., men utover det skal «privatisering» av arealer i Lokomotivverkstedet begrenses til et minimum	Måle besøkstall og variasjon i brukergrupper Brukerundersøkelser

4.3 Prioritering av resultatmål

Ifølge bestillingen av 12.12.2022 skal følgende prioritering av resultatmål legges til grunn for prosjektgjennomføringen:

- Kostnad
- Kvalitet
- Tid

Det understrekes at prosjektgjennomføringen ikke starter før etter at konseptvalgutredningen er ferdigstilt og et konsept er valgt. Kostnad for de ulike konseptene som utredes i denne konseptvalgutredningen vil i stor grad variere med program og driftsmodell, se kapittel 6 og 0. Det å styre etter kostnad i denne fasen anses følgelig ikke som relevant.

5 Overordnet kravdokument

Dette kapittelet beskriver de krav som er satt for prosjektet. Flere krav fra bestillingen er bekreftet valide gjennom behovsanalysen og derfor videreført, nye er utledet fra behovsanalysen eller fra føringer gitt i brev fra Byrådsavdeling for kultur og næring (KON), mottatt 05.06.24.⁸⁴ Kravene skal bidra til å oppfylle fastsatte behov og mål og tas opp igjen i alternativanalysen som utgangspunkt for en innledende grovsortering av de ulike alternativene. Skal-kravene er nummerert, men ikke rangert.

5.1 Absolutte minimumskrav (skal-krav)

Tabell 13 Skal-krav (ikke rangert)

	Skal-krav	Kommentar
SK1	Lokomotivverkstedet skal tilrettelegges som en mangfoldig møteplass med utadrettede kulturaktiviteter for byens befolkning	Hovedformål innenfor et utvidet kulturbegrep, tilpasset flere målgrupper, serveringstilbud, uprogrammert areal for uformelle møter, variert program, ulike nivåer for deltagelse m.m.
SK2	Det skal gjennomføres en rehabilitering av bygget	Ref. Tilstandsanalyse. Det er nødvendig å utføre en totalrehabilitering av bygningskomponentene for å bevare bygningsmassen
SK3	Bygget skal minimum tilby fasiliteter for - Servering - Drift	
SK4	Aktiviteter som foreslås inn i bygget skal være i tråd med KULs prioriteringer etter behovsanalysen	KUL anbefaler at behovene med høy prioritet skal være veiledende for konseptutarbeidelsen. Behov med middels prioritet kan inngå som en del av et helhetlig konsept
SK5	Aktiviteter i bygget skal bestå av en kombinasjon av ulike formål	Bygningen er så stor at flere formål vil måtte kombineres for å innfri kravene i bestillingen om et levende hus, med flerbruk, merbruk og sambruk
SK6	Byggets aktivitetstilbud, organisering og romprogram skal legge til rette for flerbruk, merbruk og sambruk	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.

⁸⁴ Vedlegg 2: Tilbakemelding fra KON «Prioriteringer etter behovsanalysen i KVV av Lokomotivverkstedet – svar fra KON»

Skal-krav	Kommentar
	Hovedformål kan kombineres med enkelte andre aktiviteter for et bredt tilbud gjennom flerbruk, merbruk og sambruk
SK7 Bestemmelser og føringer for fredning og vern skal ivaretas i konseptene og i planleggingen av prosjektgjennomføringen	Byggets særpreg som kulturminne, antikvariske prinsipper ved rehabilitering og hensynet til automatisk fredede kulturminner skal ivaretas i konseptene
SK8 Nøkternhet og robusthet skal ligge til grunn for valg av løsninger i prosjektet	Alle bruksarealer bør tåle intensiv bruk Bygget bør kreve så lite vedlikehold som mulig og ha lave driftskostnader
SK9 Bygget skal kunne tilpasse seg nye trender i fremtiden	Bygget må planlegges på en måte som gjøre at fremtidige endringer i behov kan imøtekommes uten behov for store, kostbare ombygginger
SK10 Bygget skal kunne ivareta parkprosjektets behov	Bygget må bl.a. kunne tilby enkelte fasiliteter ved arrangementer i parken. Koordinering opp mot parkprosjektet må ivaretas i prosjekteringen
SK11 Bygget skal tilpasses krav om universell utforming	Universell utforming må etableres i den grad dette er mulig innenfor de begrensninger bygningen gir

5.2 Bør-krav (vurderingskriterier)

Tabell 14 Bør-krav

Bør-krav	Kommentar
Lokaler for booking og Oslonøkkel skal prioriteres innført der dette er hensiktsmessig og mulig	Det er ønskelig med flere tilgjengelige lokaler, også selvbetjente
Bygget og dets tilhørende utearealer bør følge politiets veiledning for trygge byrom	Se referat fra befaring med politiet, vedlegg 15
Lokalbefolkningens behov bør prioriteres fremfor beboere i Oslo som helhet eller utenbysboende	Det er ikke definert en prioritert målgruppe, men ved målkonflikt skal primært lokalbefolkning prioriteres, sekundært barn og unge

6 Alternativanalyse

Behovsanalysen ble sendt til KUL 01.09.2023. Etter behandling hos KUL og KON (Byråd for kultur og næring) ble en tilbakemelding oversendt Oslobygg 05.06.2024 (vedlegg 2). Føringer fra oppdatert bestilling er innarbeidet i skal-kravene eller behandlet i det videre.

Alternativanalysen er tredelt. Først identifiseres alternative konsepter som kan imøtekomme de behov, mål og krav som er beskrevet i de foregående kapitlene. En rekke skal-krav gir tydelige rammer for konseptutviklingen, noe som reduserer spennet i mulighetsrommet. Noen konsepter er diskutert, og de som ikke innfrir sentrale mål og krav, sorteres ut i alternativanalysens andre del, grovsorteringen. I tredje og siste del analyseres de gjenværende konseptene. I denne delen av alternativanalysen er det utarbeidet kostnadsestimat for de gjenværende konseptene, før nytteverdien av de ulike konseptene diskuteres avslutningsvis.

6.1 Identifikasjon av alternative konsepter

I dette kapitlet vises mulighetsrommet for hvilke bygningsmessige tiltak og programinnhold som kan tenkes å legge til rette for en ønsket utvikling for Lokomotivverkstedet. Hensikten med å identifisere mulighetsrommet er å sikre at flest mulig alternativer blir belyst og vurdert før det besluttes hvilke som er realistiske.

KVUen har tidligere beskrevet rehabiliteringen av bygget som det prosjektutløsende behovet, mens aktivitetsbehovet følger som et behov først etter at beslutning om investeringsmidler til en rehabilitering er fattet. Disse to behovene er allikevel gjensidig avhengig av hverandre, da kommunen bør legge til grunn behov med budsjettdekning til kostnadsdekkende leie (eller mulighet for tilskudd) og drift av både bygget og aktivitetene som foreslås, for å forsvare videre kommunalt eie av bygget. Muligheter for fremtidig bruk bør derfor utredes overordnet, slik at det er mulig å si noe om finansiering av rehabilitering og mulige tilskudd til dekke av leie, samt hvilken finansiering som kreves for å sikre god organisering av driften av bygget og aktivitetstilbudet.

Mulighetsrommet knyttet til fremtidig bruk vil stadig endre seg, og bør ses på som ferskvare. Usikkerhet i fremdrift for gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet, særlig knyttet opp til et mulig krav om detaljregulering av felt C1 som kan ta fem-seks år, gjør denne dimensjonen sårbar. Det prosjektutløsende behovet, rehabilitering av bygget, vil derfor benyttes som anker i utviklingen av alternativer.

Mulighetsrommet er definert av behov, mål og krav sett i sammenheng. Fremgangsmåten er å beskrive alle ulike alternativer og vurdere disse mot de overordnede kravene. Denne vurderingen legges til grunn for valg av hvilke alternativer som utgår og hvilke alternativer som skal behandles videre i alternativanalysen.⁸⁵

⁸⁵ Konseptvalgutredning Nationaltheatret: [Konseptvalgutredning for utvikling av Nationaltheatret \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)



Illustrasjon 29 Systemanalysen, Concept arbeidsrapport 2018 – 4, s. 11

For å undersøke det reelle mulighetsrommet for bygningen ble en prosjektgruppe bestående av arkitekt og rådgivende ingeniører engasjert i KVVU-arbeidet. Eksisterende dokumentasjon for bygget ble gjennomgått og det er avholdt flere befaringer.⁸⁶ Det er også gjennomført egne møter med Riksantikvaren (RA), Byantikvaren (BYA) og Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU). Koordinerende møter med prosjektleder for Kulturetatens tiltak i Middelalderparken og prosjektleder for Arrangementsutredningen har vært viktige for å avklare grensesnitt og avhengigheter mellom prosjektene. I tillegg er det avholdt møter med ressurser som har erfaring med etablering og drift av ulike aktiviteter som er ansett som aktuelle for Lokomotivverkstedet (se kapittel 6.1.3.4 og vedlegg 15). Dette for å kvalitetssikre gjennomførbarheten av konseptene og for erfaringsoverføring.

6.1.1 Premisser for mulighetsrommet

Hensikten med konseptvalgutredningen er å finne løsninger på behovet for rehabilitering av Lokomotivverkstedet og løsninger på behovet for å fylle det med aktivitet for byens befolkning. Kravene beskrevet i kapittel 5 er førende for hvilke alternativer som er relevante å utrede. Et eksempel er kravet om at Lokomotivverkstedet skal tilrettelegges som en mangfoldig møteplass med utadrettede kulturaktiviteter. Et slikt krav utelukker alternativer der store deler av bygget tilrettelegges for innadrettede aktiviteter for enkeltpersoner, som f.eks. kontorplasser uten tilknytning til drift av aktiviteter på huset, mindre atelierer eller produksjonslokaler uten sambruksmuligheter. Kravet bygger derimot opp under prioritering av et flerformålshus med gode felles- og minglearealer, som tilrettelegger for at ulike brukergrupper kan møtes gjennom at mulighet for samtidighet ivaretas i de bygningsmessige løsningene.

⁸⁶ Vedlegg 16, rapport fra prosjektgruppen.

Flere forhold legger rammer for mulighetsrommet, men de mest definerende for denne KVUen er de knyttet til bygget og aktivitetene som skal tilbys der. Under følger en gjennomgang av henholdsvis bygning og program som legger premisser for den videre analysen.

6.1.2 Bygningen Lokomotivverkstedet

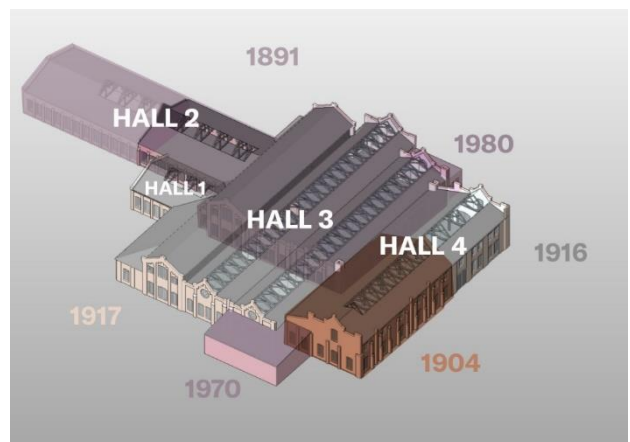


Illustrasjon 30 Vestfasade Lokomotivverkstedet, Ronny Boysen

6.1.2.1 Faktagrunnlag

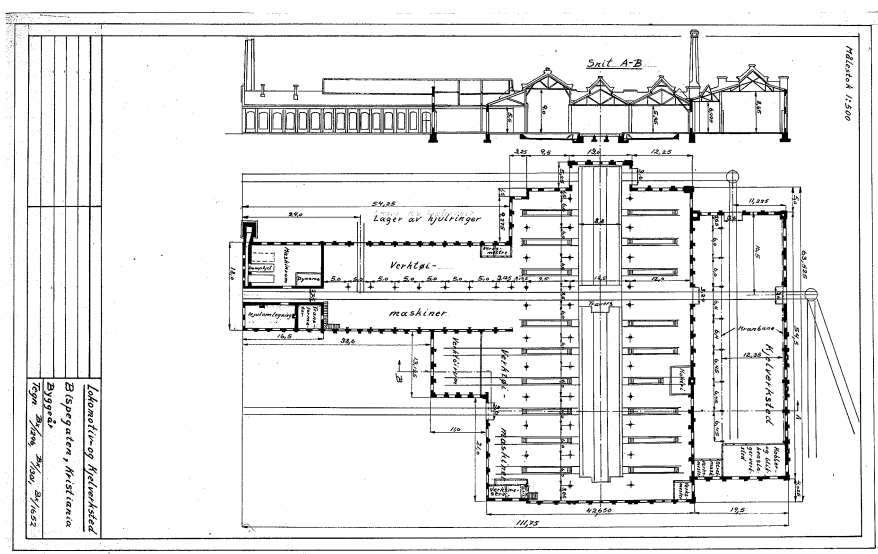


Illustrasjon 31 Luftfoto som viser anlegget i dag, Google.

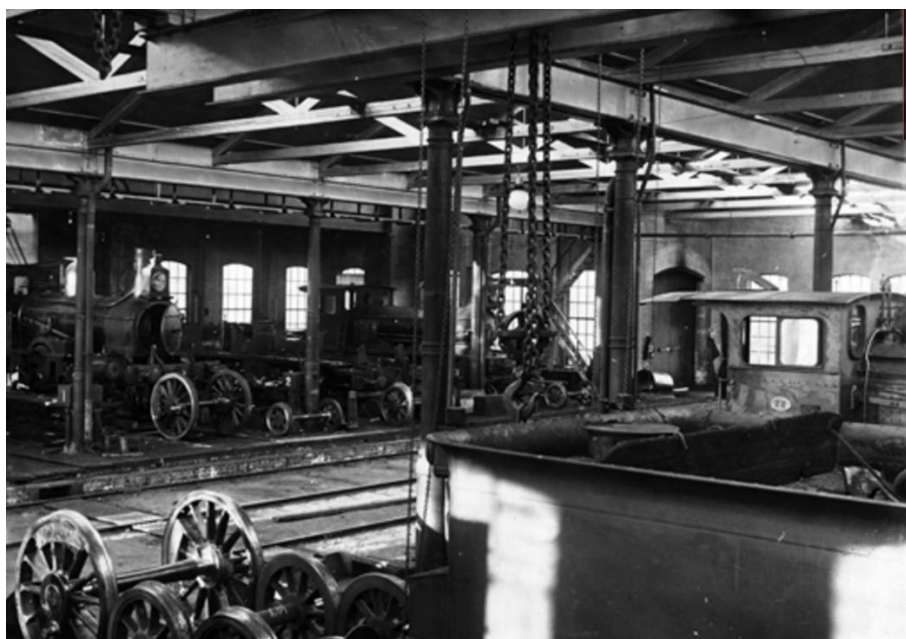


Illustrasjon 32 Figur som viser ulike byggetrinn med antatt byggeår, Atelier Oslo

Opprinnelig besto Lokomotivverkstedet av åpne haller, hovedsakelig for reparasjon av lokomotiver. Bygningen slik den står i dag er resultat av en rekke tilbygg og ombygninger. Den sentrale delen av bygningen, hall 3, besto av oppstillingsplasser med smøregraver for 18 lokomotiver. Lokomotivene ble transportert inn i verkstedet gjennom tre ulike porter og ble flyttet innvendig ved hjelp av en nedsenket travers. Kun mindre arealer var avgrenset, som soner for verksmester og for verktøyoppbevaring. Tekst på tegninger som 'fyrhus', 'dampkjel', 'hjulsmie', 'kjelsmie', 'dreieverksted', 'boggieverksted', 'malerverksted', 'rep. godsvogner' avslører noen av aktivitetene som har foregått i bygningen. Den nordre delen av hall 2, med dampkjeler og en stor pipe, er i dag revet. Det står igjen en stor pipe mellom hall 3 og hall 4, antagelig benyttet til smier. Det må antas å ha vært mye støy og røyk i lokalene. Stor takhøyde har bidratt til naturlig ventilasjon og store takvinduer til naturlig dagslys.



Illustrasjon 33 Plan- og snittegning som viser opprinnelig bruk. Det var tre spor som gikk igjennom bygningen. Sentralt ser man traversbanen som transporterte lokomotivene mellom de tre sporene, Jernbanemuseet



Illustrasjon 34 Historisk foto interiør. Lokomotiver parkert på hver side av travers som sees i gulvet i midten av bildet.

Kulturminneverdi

Bygningen ligger innenfor et område av automatisk fredete kulturminner. Bygningen er regulert til bevaring og inkludert i verneplan for jernbanebygninger (1997). Lokomotivverkstedet er regulert til bevaring og større rehabiliteringstiltak vil være avhengig av dispensasjon. Se 3.1.1.4. Særlig verdifulle kvaliteter ved bygningen er de nygotiske teglfasadene og de åpne hallene. Den store åpenheten, med godt dagslysinnslipp både fra fasader og takvinduer, er arkitektoniske og romlige kvaliteter. Buete støpejernsvinduer, støpejernssøyler og kombinerte tre- og stålkonstruksjoner i taket, er forseggjorte og tidstypiske detaljer. De synlige konstruksjonene og de røffe murveggene er typisk for industribygg, og gir en uformell og spennende atmosfære.

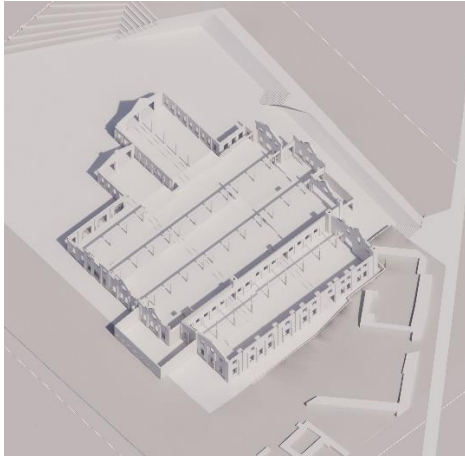
Bygningen er utvidet og bygget om i flere omganger. Det er gjort en overordnet kartlegging av utviklingen. Innvendige konstruksjoner som er lagt til etter at bygningens opprinnelige bruk som verksted for jernbanevirksomhet opphørte, ansees som provisoriske konstruksjoner, utført i enkle tre- og platematerialer. To tilbygg av nyere dato er av vesentlig lavere arkitektonisk kvalitet enn anlegget ellers.

Struktur, konstruksjon og materialbruk

Lokomotivverkstedet består i hovedsak av langsgående saltak på bærende teglfasader og søylerekker. Søylerekken deler flere av hallene på langs. Utvendig er muren upusset og har flotte vinduer, teglpilastre og forseggjort murverk, spesielt gjelder dette gavlene mot øst og vest. Innvendig er teglveggene hvitmalte. Foruten teglfasadene, består de bærende konstruksjonene av søyler og bjelker i støpejern og stål. Takkonstruksjonen utgjøres av takstoler utført i kombinasjon av tre og stål, og i mindre arealer av rene stålkonstruksjoner. De ulike konstruksjonstypene og variasjonen i materialbruk reflekterer de ulike bygningsdelenes byggeår. I store områder er det tilrettelagt for traverskraner på de langsgående bjelkene som også bærer taket. Typisk høyde under takstoler er ca. 6 m., typisk spennvidde takstoler er ca. 12 m. og typisk akseavstand takstoler er ca. 6 m.

Sekundærkonstruksjon i tak er trebjelkelag. Taket består av taktro av trebord med skivetekking, delvis papp og delvis bølgeblekk. Takene har store overlys langs mønene, såkalte rytterlys. Fundamenter er antatt murt i naturstein med dybde ca. 1,8m. Gulv er påstøp av betong. Det er delvis asfaltert, antagelig over betonggulvet. Opprinnelige konstruksjoner for smøregraver (dybde ca. 1 m.) og travers (dybde ca. 0,6 m.) er antatt fylt igjen og ligger under betonggulvet. Det er registrert forurensede masser under bygget som antas å stamme fra igjenfyllingen av smøregravene, samt oljer og kjemikalier fra den opprinnelige verkstedvirksomheten.

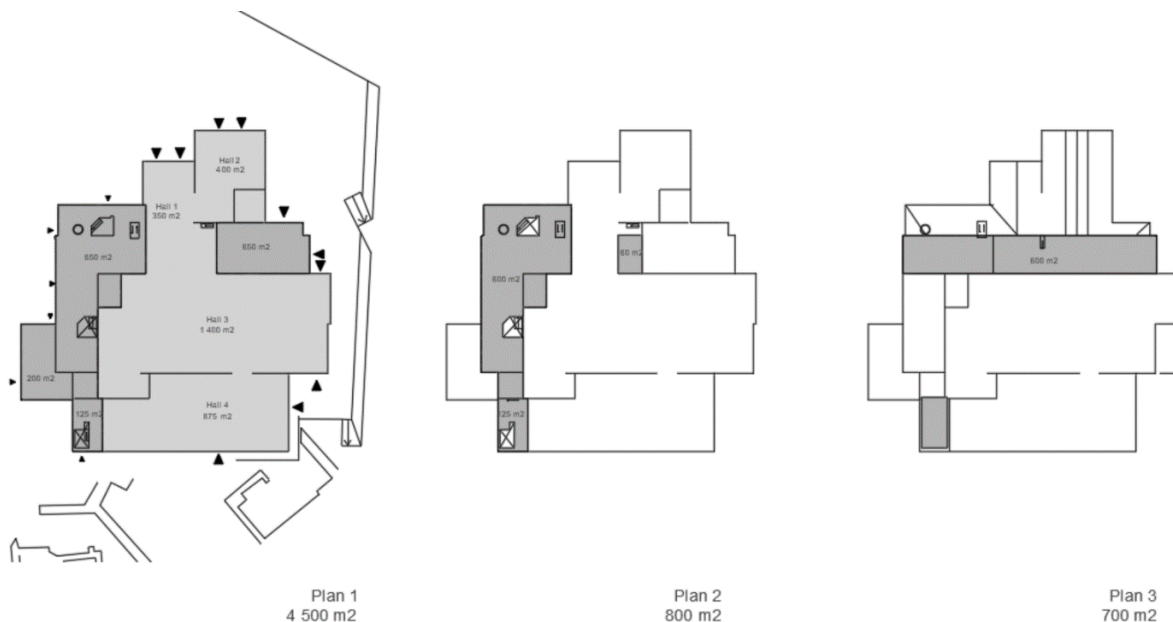
Det er i nyere tid tilført innvendige konstruksjoner for å etablere blant annet kontorarealer og garderobefasiliteter. Dette er overordnet lette konstruksjoner. Sonen for kontorarealene er avgrenset mot de åpne hallene med en brannvegg i lettbetongblokker.



Illustrasjon 35 Bygget besto opprinnelig av åpne haller. Hallene er delt med søylerekker som bærer parallelle saltak
Illustrasjon 36 I nyere tid er det etablert innvendige konstruksjoner for blant annet kontorfunksjoner, markert i grått

Arealer

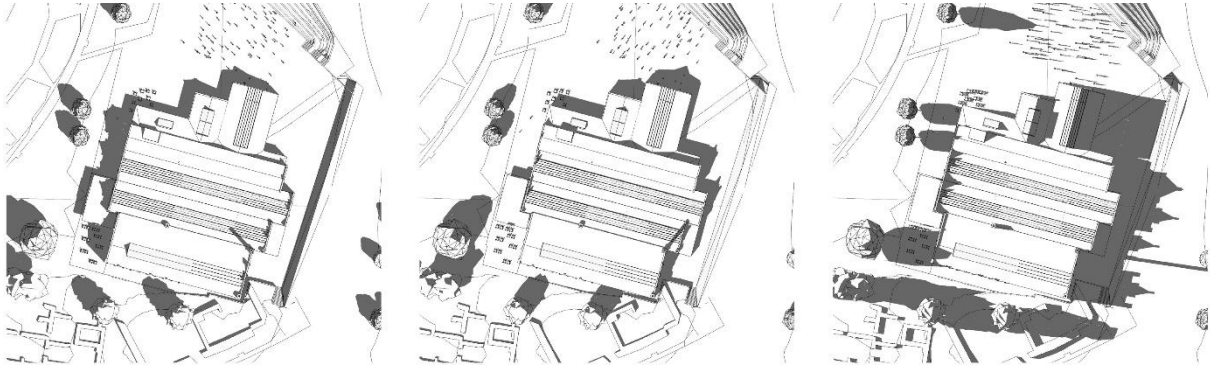
Anlegget slik det står i dag har en grunnflate på ca. 4500 m² BTA. Samlet bruksareal er ca. 6000 m² BRA. Bygningen domineres av store, åpne haller som benyttes til lager. I mindre områder er volumet utnyttet med 2 og 3 etasjer, tidligere benyttet til kontor. Disse innvendige konstruksjonene er av nyere dato og består stort sett av skillevegger og dekker i lette konstruksjoner. Konstruksjonene fremstår som provisorisk bygget og har uklar sikkerhet og bæreevne. Strukturen er labyrintisk, og rømningsveiene er uklare. Det er et mindre område med lettbetongdekker omkring garderober og toaletter.



Illustrasjon 37 Arealoversikt dagens situasjon (BRA), Atelier Oslo

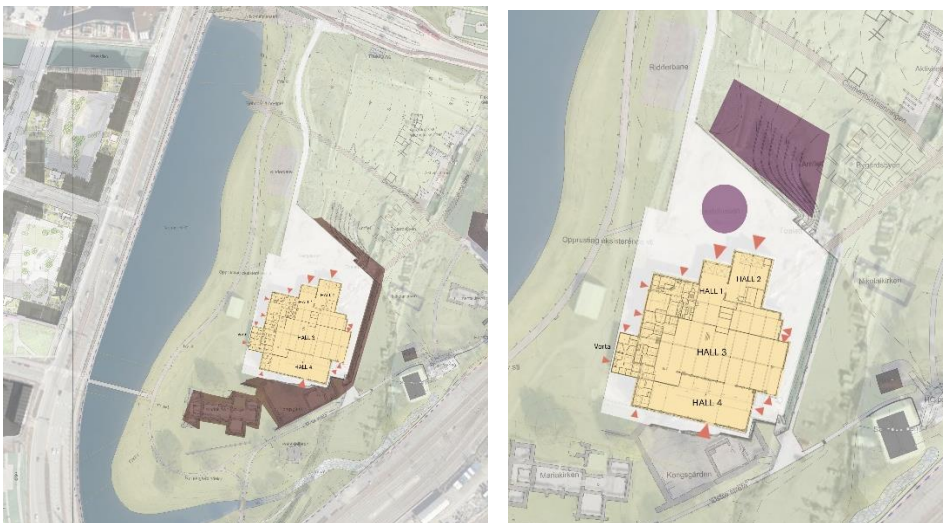
Uteområder

Lokomotivverkstedet ligger midt i Middelalderparken. Middelalderparken er et eget prosjekt beskrevet i kap 3.1.2. Parken representerer en stor ressurs med mange kvaliteter, blant annet store grøntarealer, vannspeil, ulike aktivitetssoner, amfi og festplass for arrangementer, og ikke minst middelalderruinene, med Kongsruiene som ligger tett inntil byggets sørside. Bygget ligger åpent til, med enkelte trær, særlig omkring ruinene i syd. Det er derfor gode solforhold i uteområdene. Den åpne parken gir lite skjerming mot vind. Fremherskende vindretning er fra sydvest i sommerhalvåret og fra nordøst i vinterhalvåret.



Illustrasjon 38 Sol- og skyggestudier 15. mai kl. 10, kl. 14 og kl. 18, Atelier Oslo

Parkens nettverk av gangveier gir adkomst til bygget og aktiviserer parken. En planlagt bro over vannspeilet vil skape en ny forbindelse mot Sørenga og Grønlikaia, med planlagte Bjørvika skole. Follobanen går i kulvert gjennom parken, nær byggets østside. Kulverten har medført en endring av topografien i parken, der store deler av parken er løftet. Langs Lokomotivverkstedets østside skapes derfor et terrengsprang som er løst delvis med murer og skrå plantefelt. Amfi og trapper formidler kontakt mellom nivået rundt bygget og det høyere nivået oppå kulverten mot øst. Nivåforskjellen representerer likevel en barriere, både visuelt og bevegelsesmessig, mellom bygget og områdene øst for bygget. Mot syd skaper middelalderruinene en barriere.



Illustrasjon 39 Diagram som viser kulvert og ruiner skaper barrierer mot øst og syd

Illustrasjon 40 Diagram som viser festplassen med scene og amfi nord for bygget

Mot nord, i byggets umiddelbare nærhet ligger den åpne festplassen med amfi. Dette arealet blir naturlig den viktigste ankomsten til bygget.

Adkomst og parkering

Føringene for adkomst, veier, stier og parkering ble lagt i Landskapsplanen for Middelalderparken (se 3.1.2.) Veien fra Bispegata sydover langs vannspeilet er eneste kjørevei inn og ut av parken. Denne har 3,5 meter bredde, og skal til enhver tid kunne være tilgjengelig for nødetater. All varelevering og renovasjon, samt av- og påstigning, og levering og henting av utstyr, gjøres via denne veien. Det er i prinsipp ingen parkeringsplasser i Middelalderparken. Det blir 1-2 korttidsplasser ved Saxegaarden og mulighet for korttidsparkering på Aktivitetsplassen, men kun for nødvendig drift. All øvrig parkering er utenfor Middelalderparken.

Inngang og sirkulasjon

En rekke større porter, opprinnelig benyttet for inntransport av lokomotiver, gir adkomst til bygget. Portene er plassert hovedsakelig på nord- og østfasadene. I tillegg er det en rekke dører fordelt rundt bygget. Internt i bygget er det stor åpenhet. Det er to rømningstrapper i murte sjakter som betjener atelier og kontorareal på plan 3. Øvrige trapper er enkle, åpne og usammenhengende, og gir ikke tilfredsstillende rømningssikkerhet. Det er ikke heis i bygget.

Isolasjon, oppvarming og energibruk

Bygningen er ikke isolert. Det er elektrisk oppvarming i kontordelene av bygget.

Teknisk infrastruktur

Bygningen er teknisk sett enkel. Arealene er uoppvarmet og basert på naturlig dagslys og naturlig ventilasjon. Opprinnelig har bygningen kun rommet verkstedfunksjonen. I dag er det noe eksisterende teknisk infrastruktur i forbindelse med mindre toalettanlegg og kjøkken. Det er kun kontorarealene som har mekanisk ventilasjon. Det er vurdert at all eksisterende teknisk infrastruktur må skiftes ut. Det er planlagt ny trafo under amfiet utenfor bygget, og det bør undersøkes om denne kan dekke behovet også for bygget. I alternativstudiene er det forutsatt at trafoen ligger utenfor bygget.

Dagslysforhold

Det er rikelig med vinduer i fasadene og store arealer med takvinduer langs mønene, såkalte rytterlys, som gir god tilgang på dagslys. Områder som er delt inn i mindre rom og flere etasjer har varierende dagslystilgang. Enkelte rom har ikke dagslys. Noen dekker har høydeplassering som ikke korresponderer med vindusplassering. Kontorfløy i 3. etg har store vinduer i gavlen, mens langsidene dels har vindusrekker og dels er lukket pga. tilstøtende takflater.

Akustikk

Eksisterende konstruksjoner har ingen lydklassifisering. Eksponerte og gjennomgående konstruksjoner vil transportere lyd fra det ene rommet til det andre. Teglmurer i fasaden, og i tidligere fasade som nå utgjør skillet mellom hall 3 og hall 4, har i seg selv lydskillende

egenskaper, men vinduer med ett-lags glass utgjør svake punkter i disse konstruksjonene. De åpne hallene er på bakgrunn av volum, takhøyde og overflater vurdert til å utgjøre et godt utgangspunkt for å skape et behagelig lydmiljø, og være middels godt egnet til konserter og arrangementer med lett forsterket lyd. Det vurderes hensiktsmessig å montere en andel absorberende flater på vegger og i himlinger, dette kan eventuelt løses med tepper.

6.1.2.2 Vurderinger knyttet til mulighetsrom

Det er utført en tilstandsrapport for Bispegata 16 (2019), beskrevet under avsnitt 3.1.1. Her pekes det på et generelt stort rehabiliteringsbehov for å hindre at bygningen forfaller ytterligere. Under beskrives tiltak og prinsipper på et overordnet nivå for å illustrere rehabiliteringsbehovet, uavhengig av bruk, samt ytterligere tiltak som kan gjøres for energioppgradering og tilrettelegging for fleksibel bruk.

Handlingsrom – rehabilitering i henhold til antikvariske prinsipper

Det vurderes at nyere konstruksjoner som ikke er forbundet med bygningens opprinnelige bruk og som har lav kulturminneverdi, lav teknisk og bruksmessig verdi, kan fjernes eller endres. Vurderingen videre er at det er mulig å legge til nye elementer og reversible tiltak, så lenge opplevelsen av bygningens karakter bevares. Man bør overordnet søke ny bruk som kan utnytte de åpne hallene, som ikke er avhengig av et høyt komfortnivå ift. inneklima og temperatur, og ikke krever vesentlig romlig eller teknisk endring av bygget. Det anbefales å ikke dele hallene i ulike rom, men heller etablere rom i rommet som frittstående bokser. Videre anbefales det å ikke kle inn originale vegger for å forbedre tekniske egenskaper. Funksjoner som krever høyere komfortnivå på inneklima, akustisk adskillelse eller andre behov som ikke kan ivaretas i bygget, plasseres inne i boksene. Areal oppe på boksene kan utnyttes som åpne mesaniner, slik at avstand og åpenhet mot taket beholdes.

Konstruksjoner

En bruksendring vil kreve at bygningen oppfyller aktuelle forskriftskrav. Det er vurdert at konstruksjonene slik de står i dag ikke vil oppfylle aktuelle forskriftskrav og derfor må forsterkes. Isolering av takflatene er et aktuelt energioppgraderingstiltak. Dette vil kunne føre til økt snølast og kreve ytterligere forsterkning av takkonstruksjonene. Antall etasjer og type bruk av arealene (risikoklasse) vil være faktorer som påvirker brannkravet til konstruksjonene, som vil kreve ytterligere forsterkning og brannbeskyttelse (brannmaling) av konstruksjonene. Det antas at søyler og bjelker har overkapasitet, da de er benyttet som opplegg for traverskraner for løfting av lokomotiver. Det er derfor vurdert at det først og fremst er takstolene som må forsterkes. I tråd med antikvariske prinsipper om å tilføre elementer som er reversible, foreslår vi å supplere med nye takstoler, evt. utformet som replikaer.

Brann og rømning

Kombinasjon av type bruk (risikoklasse) og etasjetall bestemmer brannklassen. Brannklassen settes ut fra den konsekvens en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø, og definerer krav til bl.a. branntekniske tiltak og konstruksjonenes brannmotstand. Framtidig bruk av Lokomotivverkstedet inkluderer i alle alternativene

publikumsaktiviteter. Dette går inn under 'forsamlingslokale' og plasserer arealene i risikoklasse 5.

BKL1 = Liten konsekvens

BKL2 = Middels konsekvens

BKL3 = Stor konsekvens

Tabell 15 Risikoklasse, etasjetall og brannklasse

Risikoklasse	Etasjeantall			
	1	2	3 og 4	5+
1	-	BKL1	BKL2	BKL2
2	BKL1	BKL1	BKL2	BKL3
3	BKL1	BKL1	BKL2	BKL3
4	BKL1	BKL1	BKL2	BKL3
5	BKL1	BKL2	BKL3	BKL3
6	BKL1	BKL2	BKL2	BKL3

Eksisterende takkonstruksjoner i tre og stål har lav brannmotstand. Økonomi og vernehensyn begrenser hvor mye eksisterende konstruksjoner kan oppgraderes brannteknisk. Det vurderes som realistisk å forsterke og supplere eksisterende konstruksjoner slik at brannklasse 1 og 2 kan ivaretas, der brannklasse 2 har en høyere kostnad. Brannklasse 3 vurderes å ikke være realistisk. Det er i alternativutredningen valgt brannklasse 1 som begrensning for nullalternativet. Dette innebærer en begrensning på maksimalt én tellende etasje (med visse tiltak kan arealer for bruk i risikoklasse 2, kontor, etableres på plan 2). For alternativ 1 og 2 settes brannklasse 2 som begrensning, som innebærer maksimalt to tellende etasjer.

Utover forsterkning av konstruksjoner, vil viktige tiltak for å ivareta brann- og rømningssikkerhet inkludere installering av automatisk slukkeanlegg og ivaretagelse av rømningsveier, blant annet gjennom å erstatte rulleporter med slagdører. Bygningsdybden gjør at det sentralt i bygget er et område som har noe lengre gangavstand enn preakseptert ytelse tillater. Dette vurderes som løsbart eller kan eventuelt fraviksbehandles. En rekke åpninger i fasaden gir mulighet for å etablere samlet rømningsbredde som ikke vil være begrensende for persontallet i bygningen.

Det er kun én adkomstvei for brann- og redningsbil. Det bør vurderes om dette utgjør en risiko.

Maks persontall i bygningen ift. brann- og rømningssikkerhet

Det er gjort en grov beregning av maksimalt persontall for de ulike hallene slik de står i dag. Kontorarealer i plan 1 og 2 er ikke vurdert.

Tabell 16 Maksimalt persontall for aktivitetsarealene i hallene i forhold til brann- og rømningssikkerhet⁸⁷

	Areal	Faktor	Persontall
Hall 1	ca. 350 m2	0,6 m2 / person	ca. 580 personer
Hall 2	ca. 400 m2	0,6 m2 / person	ca. 660 personer
Hall 3	ca. 1400 m2	0,6 m2 / person	ca. 2300 personer
Hall 4	ca. 900 m2	0,6 m2 / person	ca. 1500 personer
Kontorarealer plan 3	ca. 600 m2	15 m2 / person	ca. 40 personer
Sum	ca. 3650 m2	0,6 m2 / person	ca. 5080 personer

Bygningsfysikk og energioptimaliseringstiltak

Bygningen er i dag uisolert. Fasadene i upusset tegl er karakteristisk og en viktig kvalitet ved bygget. Innvendig har ytterveggene et tynt pusslag der teglstrukturen er lesbar, og søyler og bjelker er integrert i murverket. Av hensyn til bevaring av byggets særpreg som kulturminne, anbefales ikke ytterveggene isolert. Vinduer i ett-lags glass er verneverdige og må beholdes. For energioptimalisering og støyisolering kan de eksisterende vinduene suppleres med innvendige varevinduer med isolerglass.

Taket er i dårlig stand og må rehabiliteres for å unngå vanninntrenging og ytterligere skader på bygningen. I forbindelse med nødvendig rehabilitering vil det være fornuftig å samtidig isolere taket. Taket er en stor andel av klimahuden og representerer derfor et stort potensial for energioptimalisering. Isolasjon bør legges utenpå eksisterende taktro, slik at innvendige takkonstruksjoner kan bevares eksponert. Likeledes er det viktig at de karakteristiske gavlene ikke påvirkes av økt taktykkelse, og isolasjonslaget må derfor trekkes tilbake fra gesimsen. De store takvinduer langs mønene, de såkalte rytterlysene, er i usikker stand og antagelig ikke utført med sikkerhetsglass. Glass i takvinduene anbefales erstattet med isolerglass. Innvendige tiltak for solskjerming og dagslyskontroll anbefales.

Gulv på grunn er i dag ikke isolert og mangler radonsikring. Konstruksjoner etter smøregraver og travers antas å fortsatt ligge i grunnen under dagens gulvoverflate. Bygningen ligger i et område med høye forekomster av radon. I tillegg er det påvist forurensede masser rundt og under bygget, som kan gi avgassing til innemiljøet. Utbedring av eksisterende betonggulv kombinert med nytt gulvbelegg, vil kunne bidra til forsegling mot avgassing fra grunnen. En mer robust og energiøkonomisk løsning vil være å rive eksisterende gulv og fjerne forurensede masser, for deretter å etablere et nytt, isolert gulv på grunn med radonsikring. Her kan også ny infrastruktur innpasses.

Ventilasjon og inneklime

Rehabiliteringen av Lokomotivverkstedet gjennomføres i en kontekst der mange hensyn (estetikk, bevaring, miljø, funksjon og økonomi) må optimaliseres i en samlet helhet. For

⁸⁷ Faktorene for m2 per person er hentet fra TEK § 11-13: «Persontall for dimensjonering av fri bredde på utganger til rømningsvei og fri bredde rømningsvei», «Forsamlingslokaler uten faste sitteplasser» (0,6 m2 / person) og «Kontor» (15 m2 / person).

utredningen er det utarbeidet tre inneklimatest-nivåer, 'Standard', 'Friskt' og 'Røft', som gir ulikt brukspotensiale og ulike investeringskostnader. Fordeling av inneklimatestnivå på de ulike arealene vil være avhengig av planlagt bruk. Det anbefales at det høyeste nivået, 'Standard', benyttes i begrenset omfang, og gjerne i avgrensede 'bokser', nye, isolerte konstruksjoner som rom i rommet. Å oppnå 'nybygg-standard' i alle områder vil være kostbart og utfordre hensynet til bevaring av kulturminnet. I et minimumsalternativ er hele bygningen definert på røft nivå, unntatt arbeidsplasser for et minimum av driftspersonale. Dette alternativet vil ha begrensninger i kapasitet og publikum må forvente å tilpasse seg f.eks. varierende innetemperatur.

Tabell 17 Tre nivåer for inneklimatest utarbeidet for utredningen

	Standard nivå	«Friskt» nivå	«Røft» nivå
Beskrivelse	Standard nivå er områder som skal tilfredsstillende krav til faste arbeidsplasser. I praksis vil dette følge vanlig prosjekterings-praksis.	«Friskt» nivå er områder som har et moderat krav til inneklimatest i normal bruk. I korte perioder (0-2 timer) med bruk og belastninger som avviker fra basisbelastning, kan avvik aksepteres. Avvik vil ikke medføre helsefare, men kan redusere komforten. Det betyr at brukere som hovedprinsipp må tilpasse seg noe.	«Røft» nivå er områder der det skal forventes variasjoner på og i inneklimatest. Et røft nivå vil ikke medføre helsefare, men kan redusere komforten. Særlig på temperatur, lufthastigheter og kaldras. Det betyr at brukere som hovedprinsipp må tilpasse seg.
Ventilasjon basis belastning	Balansert ventilasjon	Balansert + naturlig = hybrid ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon maks belastning	Balansert + naturlig = hybrid ventilasjon	Naturlig ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Funksjoner som krever tillegg prosess/spesial ventilasjon -		Møterom/kontorer (Løses desentralt, montre eller med boks i boks) Utstilling (Løses desentralt, montre eller med boks i boks) Kjøkken (spesial avtrekk) Bistro (spesial avtrekk)	Utstilling (Løses desentralt, montre eller med boks i boks) Kjøkken (spesial avtrekk) Bistro (spesial avtrekk)
Krav til brukere		Brukere må forvente mindre tilpasninger av bekledning, Særlig i maks belastning.	Det må aksepteres tilpasninger av bekledning, plassering i rommet mm, i forhold til rommets temperatur. Det vil være lokale variasjoner i lufthastighet, temperaturer mm
Funksjoner	Kontorarbeidsplasser Møterom Stillerom mm	Kantine Møterom Utstilling Treningssenter	Konsert, forestilling Fysisk aktivitet Ballspill Treningssenter Gaming Teater Utstilling Street Food

Uteområder

Bygget representerer en viktig mulighet for å aktivisere og skape liv i parken, og programmering og bruk av bygget bør vurderes opp mot dette. En andel av arealene og funksjonene i bygget bør også kunne fungere som støttefunksjoner for aktivitetene i parken. Aktivitet i bygget og lys i vinduene i alle retninger vil bidra til økt trygghetsfølelse i området. Området mot kulverten i øst kan være noe uoversiktlig på grunn av terrengspranget ved kulverten til Follobanen. Det vil være særlig viktig å gjøre dette arealet levende og attraktivt, slik at folk får lyst til, og tør å krysse det åpne parkområdet for å besøke bygget. Et serveringssted med uteservering vil være med på å skape aktivitet og også ha en egeninteresse i å holde utearealet ryddig og attraktivt. De store portene i bygget bør utnyttes til å skape god kontakt mellom ute og inne, og arealet innenfor prioriteres aktivisert størst mulig del av døgnet, uka og året.

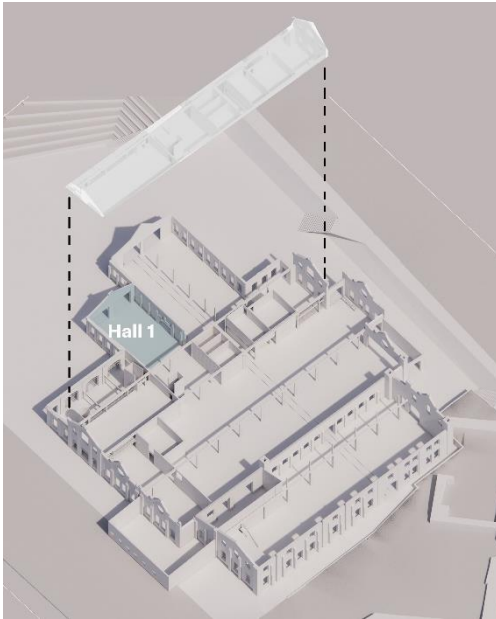
Det er i arbeidet med KVUen avholdt møter med prosjektleder for Kulturetatens tiltak i Middelalderparken for å sikre en god koordinering mellom prosjektene.

Adkomst

Varelevering og avfallshåndtering vil kreve kjøring med større biler fram til bygningen. Det må legges til rette for dette, men det vil ikke være mulig eller ønskelig å avsette dedikerte arealer for kjøring og manøvrering av biler. Det bør være et 'shared space' som også kan benyttes til andre aktiviteter som uteopphold, lek, uteservering mm. Utredningen har identifisert bygningens nordøstre hjørne som et naturlig område for avfallsrom og varemottak. Det er nær hovedadkomst, samtidig som man unngår å benytte frontfasaden til disse funksjonene. Adkomst til denne delen av bygningen innebærer kjøring over festplassen mellom amfiet og bygningen. Dette vil i noen tilfeller være i konflikt med arrangementer. Da vil man alternativt kunne parkere bil lenger mot vest, og trille varer og avfall over festplassen. Langs bygningens østside er det flere større porter som gir verdifull direkte tilkomst til ulike deler av bygningen.

Uteområdet langs bygningens østside bør derfor ikke blokkeres av faste installasjoner. Dette uteområdet ligger nedsenket ift. parkarealet lenger øst. Dette betyr at området er mindre overvåket. Det er viktig at det tilrettelegges for god kapasitet på avfallsrom og varemottak inne i bygningen, slik at utearealet kan fremstå ryddig og attraktivt. Bakside bør kan aktiviseres på en positiv måte, slik at man unngår «bakside-karakter».

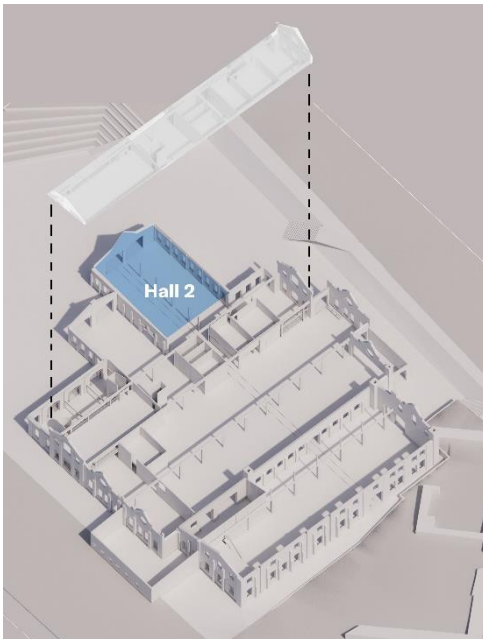
Hall 1



Illustrasjon 43 og 44 Hall 1, Atelier Oslo og Ronny Boysen

Hall 1 er plassert mot adkomsten i nord og har et areal på ca. 350m² med målene 12 x 27 m. Fri takhøyde er ca. 6m. Maks personkapasitet er ca. 500 pers (0,6m²/pers). To store porter i originale murte åpninger gir åpenhet og kontakt mot omgivelsene i nord, mot utendørsamfiyet og festplassen. Den nordligste delen av hallen har noe fri fasade som sammen med overlys gir gode dagslysforhold. Søndre del av hallen ligger under kontordelen og har flat himling uten overlys. I dag er hallen åpen og fungerer som naturlig hovedadkomst med god forbindelse til sentrale deler av bygningen.

Hall 2



Illustrasjon 45 og 46 Hall 2, Atelier Oslo og Ronny Boysen

Hall 2 er plassert mot adkomsten i nord og har et areal på ca. 400m² med målene 17 x 23 m. Fri takhøyde er ca. 6m. Hallen er delt med en søylerekke i midten. Maks personkapasitet er ca. 600 pers (0,6m² / pers). I gavlen mot nord gir to store portåpninger god kontakt mot omgivelsene. Opprinnelig strakte hallen seg lenger mot nord, før deler av hallen ble revet. Dagens gavlfasade er utført i enkle bølgeblikkmaterialer. Det vil kunne være et større handlingsrom for endring av denne fasaden enn de originale teglmurene. Dette representerer et potensiale for ombygging til større åpenhet og transparens. Man kunne også tenke seg muligheten for å etablere klimaskille tilbaketrukket fra fasadeliv, for å skape et overdekket uteareal for opphold, aktiviteter, sykkel- og barnevognparkering osv. Hallen har noe fri fasade som sammen med overlys gir gode dagslysforhold. I bakkant av hallen er det avdelt noen rom med mesanin over. Konstruksjonene er uklare og med adkomst via en åpen, usikker trapp.



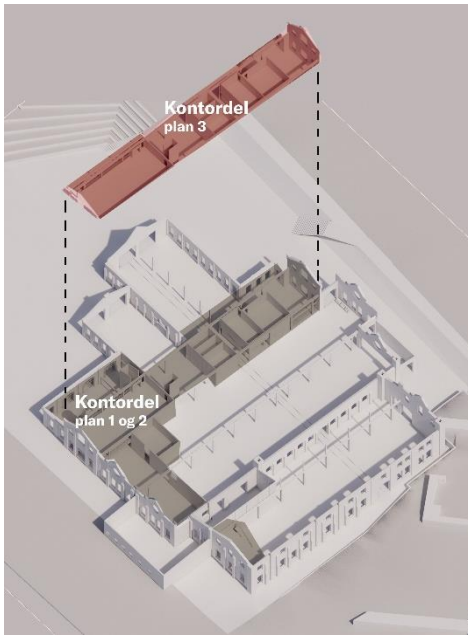
Illustrasjon 47 Hall 2 sett fra nord med uoriginal fasade av bølgeblikk, med to større garasjeportene, Atelier Oslo.



Illustrasjon 48 Kobling til festplassen og amfi, NCC

Hallen er i dag tydelig avgrenset mot resten av bygningen. Den har potensiale som en egen akustisk sone. Sammen med god adkomst gjør dette at hallen har en særlig kvalitet som uavhengig arena. Nærheten til adkomsten og festplassen, og de store portene, gir hall 2 potensiale som støtteareal til arrangementer på festplassen utenfor. Her kan arrangementsteknisk utstyr, utøvere og publikum inn- og uttransporteres. Uteområdet utenfor er nordvendt, men lunt og avgrenset av sydvendt amfi og mur. Hall 2 er også pekt på som egnet for serveringsvirksomhet, der en tydelig soneinndeling mot resten av bygget, nærhet til varelevering og avfallshåndtering og attraktive uteserverings- og arrangementsarealer er positive kvaliteter. Den tydelige sonedelingen mot resten av bygget gjør hall 2 egnet også til verksted, der støy fra maskiner og verkstedaktivitetene lettere kan avgrenses.

Kontordeler plan 1, 2 og 3



Illustrasjon 49 Kontordeler plan 1, 2 og 3, Atelier Oslo.

Illustrasjon 50 Eksempel på provisorisk konstruksjon med dårlig teknisk kvalitet, Ronny Boysen

Det er i nyere tid etablert soner med etasjer og rominndelinger, hovedsakelig for kontorfunksjoner. En stor andel av konstruksjonene må ansees som provisoriske, med dårlig teknisk kvalitet. Her beskrives de arealene der uoriginale innvendige dekker og rominndelinger er blitt etablert for å tilpasse bygget for nye funksjoner, hovedsakelig kontorfunksjoner. Deler av arealet betjenes av ventilasjonsanlegg. Samlet areal for disse delen er ca. 3000 m².

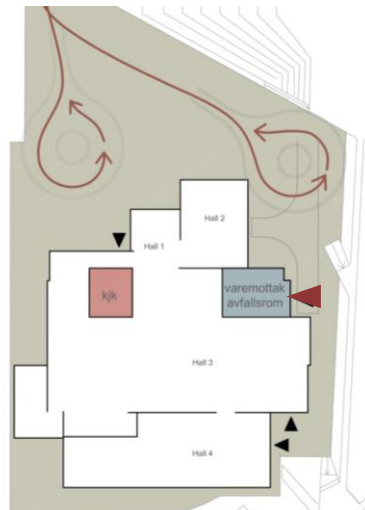
Plan 1 vest utgjør ca. 700 m² og inneholder inngang, trapp, ulike korridorer og mindre rom, noen toaletter og garderober.



Illustrasjon 51 og 52 Typiske situasjoner i de tilfeldig bygde kontorarealene med usikre trapper og dekker som treffer midt på vinduene. Uklare romforløp og kommunikasjonsveier, Atelier Oslo og Ronny Boysen.

Plan 1 øst utgjør ca. 650 m² og inneholder hovedsakelig et større, åpent verksted, med noen mindre rom og en åpen trapp til plan 2 og 3. Dette arealet har en større port mot øst. Sammen

med beliggenheten litt til siden for hovedadkomsten og i nærheten av eneste kjøreadkomst, gjør dette arealet aktuelt for varelevering og avfallshåndtering.



Illustrasjon 53 og 54 Eksteriør med port og uteområde mot øst som kan fungere som mulig inngang til varelevering og avfallshåndtering, Atelier Oslo.

Plan 2 vest utgjør ca. 700 m² og inneholder trapp, ulike korridorer og mindre rom. Plan 2 øst er kun et repos og et par mindre rom.



Illustrasjon 55, 56 og 57 Foto fra ulike typiske situasjoner i de tilfeldig bygde kontorarealene, Atelier Oslo og Ronny Boysen.

Store deler av arealene på plan 1 og 2 er tilfeldig bygget, oppleves labyrintisk og har store tekniske mangler. Det anbefales å rive disse arealene. Dekket over plan 1 treffer midt i de høye vinduene i vestfasaden.

Plan 3 strekker seg i hele bygningens bredde og utgjør ca. 600 m², med målene 9,5 x 63m. Plan 3 er naturlig avsondret, med egen fasade elevert over takflaten på tilstøtende deler. På langsidene er det vindusrekker, men disse er plassert høyt på veggen på grunn av de tilstøtende takflatene, og gir ikke forskriftsmessig utsyn. Vindusrekkene er brutt på deler av fasaden mot

nord, på grunn av tilstøtende takoppbygg. I begge gavlene er det store vinduer med flott utsyn over omgivelsene. Tre trapper gir adkomst til arealet. To av trappene er i murte sjakter, den siste er åpen. Vestre del er relativt åpen, og har vært i bruk som atelier, med halvåpent kjøkken, og noen mindre lagerrom, toalett og teknisk rom (ventilasjon). Østre del er organisert rundt en langsgående midtkorridor, med rom av ulik størrelse på hver side av korridoren. I enden mot øst er det et større åpent areal. Mot gavlen er det en utsparring i dekket der det antagelig har stått en trapp tidligere. Uten denne trappen er det ikke tilstrekkelig rømningssikkert fra dette arealet. Denne østre delen er det eneste arealet mot øst over kulvertnivået. Det er derfor et viktig areal å aktivisere for å skape «øyne mot omgivelsene» som kan skape liv og trygghetsfølelse mot kulverten og adkomsten fra øst.

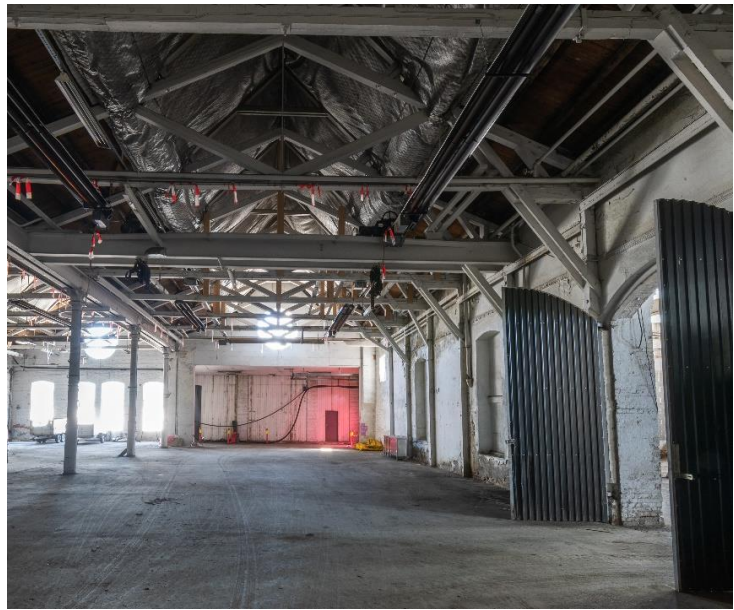
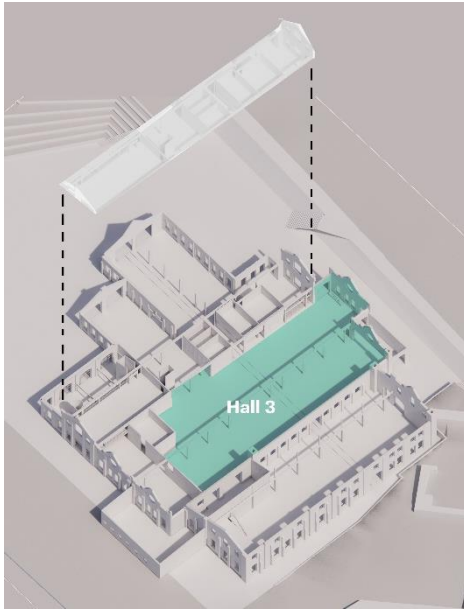


Illustrasjon 58, 59 og 60 Fra nordøst ses plan 3 som rager høyest opp, med fasade over tilstøtende takflater. Interiør fra midtkorridor mot øst. Typisk areal med høysittende vinduer. Atelier Oslo og Ronny Boysen.



Illustrasjon 61 Foto fra øst på kulverten. Markert felt viser vinduer over 1.etg. med bakenforliggende areal. Det er viktig å aktivisere dette arealet for å skape liv og trygghetsfølelse mot adkomsten fra øst. Atelier Oslo

Hall 3



Illustrasjon 62 og 63 Hall 3, Atelier Oslo og Ronny Boysen.

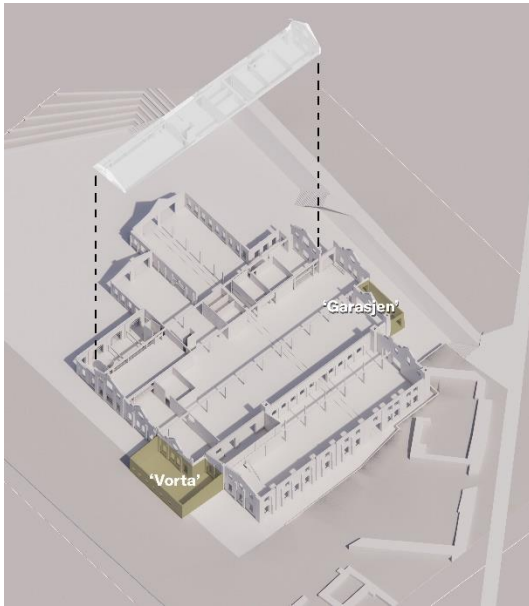
Hall 3 er plassert sentralt i bygningen. Hallen har et areal på ca. 1350m² og grunnflaten måler ca. 25 x 58 m. Fri takhøyde er ca. 6m. Hallen er delt med en søylerekke i midten, og har to saltak med hvert sitt overlys. Maks personkapasitet er ca. 2200 pers (0,6m²/pers). Mot øst er det to store portåpninger som skinnegangen tidligere gikk igjennom. Her ble lokomotivene kjørt inn. Hallen har noe fri fasade mot øst, men hovedkilden til dagslys er fra de to langsgående overlysene. Mot sydøst ligger et nyere tilbygg, «garasjen». Potensielt strekker hallen seg fra øst til vest med store vinduer og de karakteristiske runde rosettvinduerne i hver ende. 'Kontorsonen' mot nord og vest var tidligere del av hall 3, slik at det den gang var tre saltak over hallen. Det nordligste saltaket (over dagens kontordel) er uten overlys. Her var det opprinnelig montert en stor traverskran. Dette er antagelig bakgrunnen for den avvikende takkonstruksjonen med større takhøyde, som har gitt rom for den senere kontorfløyen.

Det store arealet og åpenheten i hall 3 gjør at den har vært vurdert egnet for større publikumsarrangementer. Imidlertid er høyden under takkonstruksjonene (6 m.) en begrensning. Skal man ha en framvisning for et større publikum på et flatt gulv, bør man ha et løftet scenepodium. Da blir det lite plass igjen til nødvendig sceneteknikk over scenen.



Illustrasjon 64, 65 og 66 Detaljer av støpejernssøyler fra hall 3, Atelier Oslo og Ronny Boysen.

Tilbygg «Vorta» og «Garasjen»



Illustrasjon 67 «Vorta» og «Garasjen», Atelier Oslo

To nyere tilbygg, 'Vorta' mot vest og 'Garasjen' mot øst har lav arkitektonisk kvalitet. Det er tidligere gitt tillatelse til å rive disse. Ved å rive 'Vorta' mot vest vil man få en flottare fasade mot vannspeilet og det store, åpne parkrommet. Ved å rive 'Garasjen' mot øst vil man få bedre plass i trangt og krevende uteområde. Det ligger et potensiale i å bevare og tilpasse disse delene til ny bruk og nye behov som vil kunne supplere anlegget med ønskede kvaliteter og funksjoner.

For de to tilbyggene, «Vorta» mot vest og «Garasjen» mot øst, er det tidligere gitt rivetillatelse. Argumentene for riving av 'Vorta' mot vest var at man får en flottare fasade mot vannspeilet og det store, åpne parkrommet. Argumentene for å rive 'Garasjen' mot øst var å få bedre plass i trangt og krevende uteområde. Utredningen har likevel valgt å undersøke potensialet ved bevaring av disse tilbyggene.

Det nyere tilbygget mot vest, 'Vorta' er illustrert som en transparent inngangspaviljong. Dette tilfører en nye kvaliteter til anlegget: et areal med spesielt god kontakt til parken mot vest, i en fasade som for øvrig har få døråpninger. Som åpen inngangspaviljong vil dette arealet bidra til at Hall 4 får en egen inngang med god henvendelse og synlighet, som bidrar til økt brukbarhet og økt uavhengighet og potensiale for flerbruk. Vorta skaper også et sydvestvendt og lunt uteareal. Den opprinnelige fasaden bak tilbygget vil være lesbar.



Illustrasjon 68 'Vorta' sett fra nord. Tilbygget har lavere kvalitet enn bygget ellers, Atelier Oslo.

Illustrasjon 69 'Vorta' bygget om til en transparent inngangspaviljong. Atelier Oslo

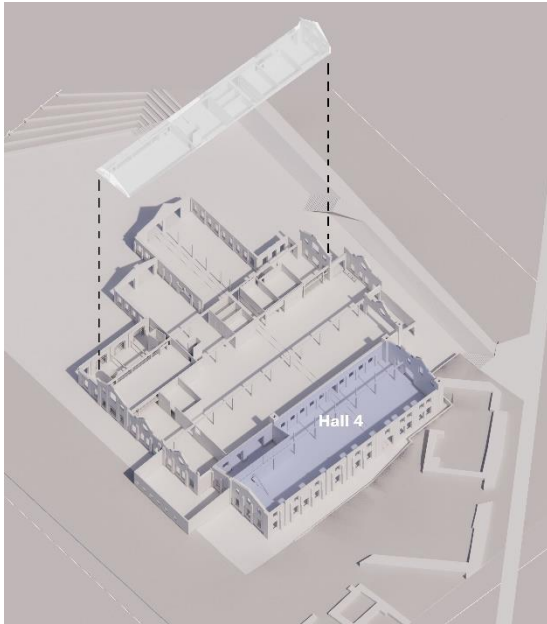
Tilbygget mot øst, 'Garasjen' er oppført med teglskiver, der det er et lett fyll mellom skivene, kledd utvendig i horisontalt panel. De lette konstruksjonene i fasaden foreslås erstattet med glass, for å skape øket kontakt mellom inne og ute. Uteområdet her er uoversiktlig, og en transparent fasade vil bidra gi øket trygghetsfølelse. De store glassfeltene vil eksponere husets aktiviteter mot omgivelsene og adkomsten fra øst, som vil bidra til å invitere nye brukere inn.



Illustrasjon 70 'Garasjen' slik den står i dag. Tilbygget har lavere arkitektonisk verdi enn hoveddelen av bygningen. Foto: Atelier Oslo.

Illustrasjon 71 'Garasjen' illustrert med transparent glassfasade der det i dag er en lett konstruksjon. Kilde: Atelier Oslo.

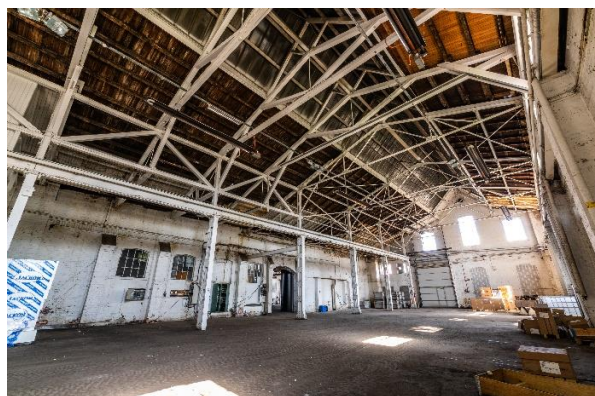
Hall 4



Illustrasjon 72 Markering av hall 4, Atelier Oslo

Hall 4 ligger mot sør og er bygget noen år senere enn de første delene av bygget. Arealet er ca. 900 m² og grunnflaten måler ca. 20 x 47 m. Maks personkapasitet er ca. 1500 pers (0,6m²/pers). Taket er asymmetrisk og det står en søylerekke som deler rommet i 1/3 - 2/3. Høyde under takstoler er ca. 9 m og høyde under mønet er ca. 13 m.

Den generøse takhøyden gir hallen en spesielt flott romlig karakter. Vindusbånd i to høyder er med på å forsterke den vertikale kvaliteten. Takstolene i den østlige delen av hallen er rene, slanke stålkonstruksjoner. Disse er svært elegante og bidrar til å gi rommet en luftighet og letthet.



Illustrasjon 73 og 74 Interiør hall 4. Dette arealet har størst romhøyde, og vindusrekker i to høyder gir godt dagslys. Et stort vindu i gavlen gir 'katedralfølelse'. To større porter gir mulighet for direkte adkomst fra utearealene. Ronny Boysen

Da hall 4 er bygget som tilbygg utgjør den tidligere fasaden skillet mellom hall 3 og hall 4. Dette skaper en romdeling med en viss akustisk kapasitet. Vinduene i den nå innvendige fasaden er delvis gjenmurt, men de skaper fortsatt kontakt mellom hall 3 og hall 4.



Illustrasjon 75 Eksteriør fra sydøst mot hall 4. En liten del av ruinen fra Kongeborgen sees i front. Nærheten til ruinene gir hall 4 et ekstra godt utgangspunkt for formidling av middelalderhistorien. Ronny Boysen

6.1.2.4 Konklusjon

Det er identifisert behov for rehabilitering av bygningsmassen. Gjennomgangen av bygningen viser i tillegg hvilke forutsetninger den har for å romme ulike aktiviteter, med de krav og behov som følger disse. Muligheter for rehabilitering av bygningsmassen kan forenklet beskrives slik:

- Nødvendig rehabilitering for å sikre kulturminnet. Provisoriske lette konstruksjoner fra senere år rives.
- Begrenset ombygging. I tillegg til nødvendige oppgraderinger, gjøres nødvendige bygningsrelaterte tiltak for å få bedre funksjonalitet og muliggjøre utnyttelse av deler av arealet til publikumsbruk i to tellende etasjer.
- Større grad av ombygging. I tillegg til nødvendige bygningsmessige tiltak for bedret funksjonalitet og publikumsbruk, legges det til bygningselementer i form av mesaniner og romskillere (klima- og akustikksoner) for ytterligere bedret funksjonalitet og komfortnivå.
- Omfattende ombygging. En utvidet oppgradering av enkelte områder som kan fungere som egne soner med høyere krav til ytelse, både med tanke på ventilasjon, oppvarming og akustikk.

- Maksimert ytelse. En utvidet oppgradering til høyt komfortnivå i alle områder. Tiltak for maksimert areal i bygget. En slik oppgradering er kostbar og vil gå på bekostning av kulturminnehensynet

6.1.3 Programmet

Etter behovsanalysen ble behovet for rehabilitering av bygget fastslått å være det prosjektutløsende behovet. Selv om behovet for aktivitet i bygget er nært sammenkoblet med rehabiliteringsbehovet, vil det i det videre behandles som et sekundært behov og på et høyere nivå⁸⁸. Som beskrevet i behovsanalysen er det avdekket behov for bruk av Lokomotivverkstedet, både fra kommunale aktører og et hundretalls interessenter. Da bygget er vernet og ligger i et område som er automatisk fredet, anses det som viktig at den videre utviklingen legger til grunn en holdning om at det er aktivitetene som skal tilpasse seg bygget og ikke motsatt.

Føringer fra bestillingen og skal-kravene gir rammer for bruken av bygget. Begreper som det utvidede kulturbegrepet, mangfoldig møteplass og fleksibilitet har gitt arbeidet retning, men det er fortsatt et stort mulighetsrom for aktivitetsalternativene.

6.1.3.1 Grunnlag

Forut for alternativanalysen ble det som del av behovsanalysen gjennomført en omfattende medvirkningsprosess. Den åpne innspillsrunden ga en god oversikt over interesse for bygget, både blant lokalbefolkningen og ulike organisasjoner og enkeltaktører fra kultur- og frivillighetsliv. For å få et bedre overblikk over hovedtendensen i innspillene ble disse sortert inn i følgende hovedkategorier:

- Musikk/teater/dans/scene
- Aktivitetshus/fritidsklubb/kulturskole
- Museum/formidling/læring
- Eventlokaler/konsertsted/utleie
- Kulturhus/Allhus
- Egenorganisert fysisk aktivitet
- Produksjon/verksted/atelier
- Møteplass/marked
- Annet

De kommunale behovene som ble meldt inn, var hovedsakelig fra KUL og Bymiljøetaten. Disse var:

- Kulturskole
- Produksjons- og øvingslokaler
- Magasinkapasitet for Oslo byarkiv og Oslo kunstsamling
- Lokale kulturhus
- Driftsarealer for bygg og park (spesifikt for Lokomotivverkstedet)
- Arealer til kulturarv og formidling (spesifikt for Lokomotivverkstedet)
- Aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet
- Aktivitetssal for bordtennis, dans, fekting og kampsport

⁸⁸ «Høyt nivå» i KVVU-sammenheng betyr mer overordnet og mindre detaljert.

- Klatre- og buldresenter
- Skateboard
- Bueskytterhall

Med utgangspunkt i innmeldte behov er det foretatt en prioritering⁸⁹ fra KUL som tar hensyn til allerede eksisterende tilbud, pågående prosesser og Oslo Kommunes egne dokumenterte behov. Føringer fra byrådsavdeling for kultur og næring (KON) etter gjennomført behovsanalyse gir KULs prioriteringer avgjørende vekt og disse hensyntas i arbeidet videre.⁹⁰

Basert på behovsanalysen anbefaler KUL at følgende formål prioriteres høyt:

- Lokalt kulturhus (kan inkl. både flerbrukslokaler og spesialtilpassede rom for ulike kulturaktiviteter)
- Fleksibel scene (kan benyttes til bl.a. konserter og fremføringsscene for scenekunst og dans)
- Verksted (fellesverksted, tradisjonshåndverk o.l.)
- Formidlingsarena for kulturarv, historie og kultur
- Serveringssted

Videre anbefaler KUL følgende formål med middels prioritering:

- Event-/utleielokaler
- Aktivitetshus/fritidsklubb/arealer for fysisk aktivitet (egenorganisert/ikke-profesjonell)
- Visningslokaler for visuell kunst
- Produksjons- og øvingslokaler for musikk
- Produksjons- og øvingslokaler for scenekunst

Følgende formål anbefales en lav prioritering:

- Atelier og fellesverksted for visuell kunst
- Produksjons- og øvingslokaler for dans (spesialtilpassede lokaler for det profesjonelle feltet)
- Kulturstasjon
- Idrett
- Livssynsnøytralt seremonirom
- Magasiner til Byarkivet
- Magasiner til Oslo kommunes kunstsamling

KUL anbefaler at behovene med høy prioritet skal være veiledende for det videre arbeidet med KUVen. Behov med middels prioritet kan inngå som en del av et helhetlig konsept, mens behov med lav prioritet bør utgå helt fra alternativanalysen.

Videre beskrives det i brev fra KON at bestillingens 12 krav skal legges til grunn og bør benyttes som verktøy knyttet til valg, sortering og prioriteringer som gjøres i arbeidet med sammensetningen av konsepter. KUVens skal-krav utledes på bakgrunn av behovsanalyse og kommunemål, men som påpekt tidligere reflekterer de 12 kravene fra bestillingen en ønsket utvikling fra politisk hold, og vil derfor behandles som veiledende. KON presiserer at mangfoldig

⁸⁹ Vedlegg 2, Brev «Prioriteringer etter behovsanalysen i KUV av Lokomotivverkstedet – svar fra KON»

⁹⁰ Vedlegg 2, Brev «Prioriteringer etter behovsanalysen i KUV av Lokomotivverkstedet – svar fra KON»

møteplass skal være overordnet målsetting, noe som er i tråd med behovsanalysen. En viktig påpekning fra KON er at bygningen er så stor at flere formål vil måtte kombineres for å innfri kravene i bestillingen om et levende hus, med flerbruk, merbruk og sambruk.⁹¹

6.1.3.2 Vurderinger knyttet til mulighetsrom

I en KVVU skal det jobbes med konsepter på et såkalt «overordnet nivå». Det betyr at konseptene ikke skal diskutere detaljer i løsningsforslagene, men vise det mulighetsrommet som defineres av sammenhengen mellom behov, mål og krav.

Gitt de rammene behovsanalysen, bestillingen og de nevnte føringene gir, samt at behovet for aktivisering defineres som et sekundært behov, anses det i denne KVVUen som tilstrekkelig detaljert og hensiktsmessig å jobbe med aktivitetene som skal tilbys i bygget som moduler som representerer flere aktiviteter. Siden det er risiko for en tidkrevende reguleringsprosess, vil denne tilnærmingen forlenge holdbarheten til KVVUen. Enkeltaktører vil ikke nevnes i det videre, annet enn ved bruk av eksempler for å forklare en funksjon, en driftsmodell e.l. Programmodulene benyttes for å teste byggets egnethet, logistikk, sambrukspotensiale, elastisitet, felles- og servicefunksjoner osv.

For å utlede disse modulene tas det utgangspunkt i listen over prioriterte formål:

Tabell 18 Behov Kulturretaten rangerer med høy og medium prioritet

Høy prioritet	Medium prioritet
Lokalt kulturhus	Event-/utleielokaler
Fleksibel scene	Aktivitetshus/fritidsklubb/arealer for fysisk aktivitet
Verksted	Visningslokaler for visuell kunst
Formidlingsarena kulturarv, historie og kultur	Produksjons- og øvingslokaler for musikk
	Produksjons- og øvingslokaler for scenekunst

De prioriterte formålene ville i et systemhierarki lagt seg på ulike nivåer. Et lokalt kulturhus ligger f.eks. på et høyere nivå enn et øvingslokale for musikk, som kan være en av aktivitetene i et lokalt kulturhus. På samme måte kan både arealer til kulturarv og formidling og fleksibel scene sorteres under lokalt kulturhus. Arealer til kulturarv og formidling kan i tillegg være en del av et større verkstedskonsept, særlig om fokus er på byggets historie og kontekst. Formålet aktivitetshus befinner seg også på et høyere nivå og kan inneholde mange av de samme elementene, men da på amatørnivå.

Under ses en ordnet oversikt over disse sammenhengene, hvor lokalt kulturhus, aktivitetshus og verksted er løftet opp et nivå i formålshierarkiet. Tabellen viser hvilke formål som naturlig kan inngå i hvert hovedprogram. Dette illustrerer samtidig potensialet for sambruk, flerbruk og merbruk.

⁹¹ Vedlegg 2, Brev «Prioriteringer etter behovsanalysen i KVVU av Lokomotivverkstedet - svar fra KON»

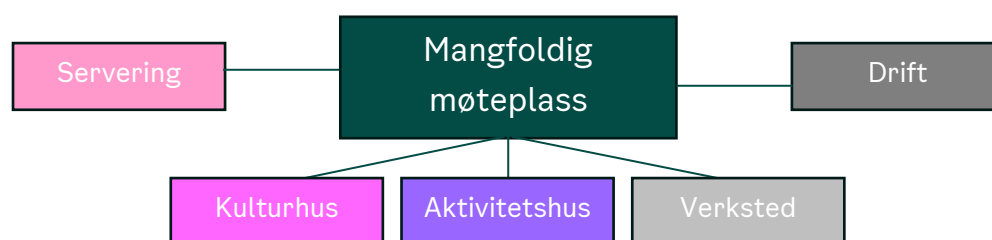
Tabell 19 KVUens tre programmoduler

Formål	Kulturhus	Aktivitetshus	Verksted
Fleksibel scene	x	x	
Verksted	x	x	x
Formidlingsarena	x	x	x
Event-/utleielokaler	x	x	x
Visningslokaler visuell kunst	x	x	x
Produksjons- og øvingslokaler for musikk	x	x	
Produksjons- og øvingslokaler for scenekunst	x	x	

Basert på dette vil programmodulene som benyttes i det videre arbeidet være følgende:

- Kulturhus
- Verksted
- Aktivitetshus

Under illustreres samlet programmet i bygget, inkludert program formulert som skal-krav (servering og drift), samt overordnet program målsetning «mangfoldig møteplass».



Illustrasjon 76 Byggets totale program

“Mangfoldig møteplass” er hentet fra bestillingen og er i tillegg nevnt spesielt i brev fra KON som overordnet målsetning ved prioritering av behov. Serverings- og driftsfunksjon er skal-krav, og vil i fortsettelsen ikke behandles like inngående som programmodulene.

Som nevnt, de fleste av aktivitetene det er avdekket behov for i et fremtidig Lokomotivverksted, faller inn under en eller flere av de tre programmodulene kulturhus, aktivitetshus eller verksted. I fortsettelsen vil forståelsen av de tre modulene beskrives kort.

Kulturhus: Det finnes ingen fullstendig definisjon på hva et lokalt kulturhus er eller bør være. I et forsøk på avgrensning er det relevant å vise til «Retningslinjer for tilskudd til kulturhus i Oslo» som forvaltes av KUL. Kulturhus omtales her helt overordnet som «egnete lokaler, bygninger og utearenaer som gir rom for ulik kulturell virksomhet».⁹²

Av aktiviteter som kan inngå i et lokalt kulturhus kan nevnes:

- Kulturformidling og -produksjon, herunder bl.a:
 - Konserter
 - Forestillinger

⁹² [Retningslinjer for tilskudd til kulturhus i Oslo 2015 \(PDF, 0,1MB\).pdf](#)

- Teater
- Visning av visuell kunst
- Foredrag

Målgruppe: Alle

Aktivitetshus: Aktivitetshus er ikke en avgrenset størrelse hva kommer til hverken areal eller innhold. I KVV Aktivitetshus fra 2023 defineres det slik: "...et aktivitetshus skal ha egenorganisert fysisk aktivitet som hovedfokus, men kan også inkludere tilbud om enkelte kulturaktiviteter som passer sammen med det øvrige tilbudet."⁹³

Noen av aktivitetene som kan tilbys i et lokalt aktivitetshus:

- Egenorganisert fysisk aktivitet (dans, akrobatikk, nysirkus, styrkeaktiviteter, ballspill, klatring/buldring, rulleaktiviteter osv.)
- Gaming
- Rollespill
- Liten scene
- Studioaktiviteter (musikk, podcast, video m.m.)
- Verksteder (kostyme, sceneelementer, redesign m.m.)

Målgrupper: Hovedsakelig ungdom, men aktivitetsarealene har et stort flerbrukspotensial for andre målgrupper, f.eks. i skoletiden (familier, eldre, personer med funksjonsnedsettelse etc.)

Verksted: Akademisk ordbok definerer verksted som et «lokale hvor man utfører håndverksmessig eller mekanisk produksjons- eller reparasjonsarbeid». Verksted i overført betydning som juleverksted, skriveverksted, idéverksted osv. inngår ikke.

Aktivitetstilbud i et verkstedsprogram kan være følgende m.m.:

- Formidling og opplæring
- Tradisjonshåndverk
- Treverksted
- Metallverksted
- Keramikk
- Grafikk/trykk
- Tekstil
- Laser/3D-print

Målgruppe: Alle

Avhengig av hvilke konkrete aktiviteter som tilbys, kan disse hovedprogrammene ha flere sammenfallende arealbehov, noe som bidrar til at potensialet for både sambruk, merbruk og flerbruk øker.

⁹³ KVV Aktivitetshus, levert fra OBF til BYM/KON 15.02.2023.

Generelt kan aktivitetshusprogrammet sies å være mest tilpasningsdyktig, da det har en mer åpen programmering og er forholdsvis «utstyrslett», med minimale krav til spesialtilpasning. Et aktivitetshus kan innpasses i et lokale med få tilleggsfunksjoner og lavere grad av komfort med hensyn til temperatur, akustikk m.m. Brukerne er amatører og aktivitetene som utføres er egenorganiserte, og ikke konkurranse- eller kravstyrt. Utforming av arealer og aktivitetsinnhold er godt egnet for brukermedvirkning og samskaping. For at programmet skal kunne ha en egen identitet i bygget og romme flere aktiviteter, bør arealet være av en viss størrelse (minst 1000 kvm).⁹⁴ Ved stor grad av sambruk og flerbruk, kan arealet reduseres.

I verkstedsprogrammet er produksjon og opplæring/formidling sentralt. Programmet kan innpasses i lokaler med lav komfort, men krever gjerne lokal oppgradering av enkelte bygningstekniske installasjoner. Verkstedene kan ha mange forskjellige brukere, fra nybegynnere til veldig erfarne (f.eks. tradisjonshåndverkere eller profesjonelle kunstnere). Noen av verkstedstypene krever tungt, plasskrevende og dyrt utstyr, andre krever kun et mindre areal til en symaskin eller en liten dreieskive. Utforming av arealene vil ha utbytte av brukermedvirkning fra erfarne/profesjonelle brukere.

Kulturhusprogrammet er rettet mot produksjon og formidling og har høyere krav til ytelse og spesialtilpasning, både for utstyr og fasiliteter. Et kulturhusprogram kan vanskeligere plasseres i et lokale med få tilleggsfunksjoner og lav komfort. Innholdsprodusentene er en blanding av profesjonelle og amatører og publikumsgruppen tilsvarende variert, og aktivitetene er ofte programstyrt. Behov i utforming av arealer følger kjente kravspesifikasjoner og styringen er tradisjonelt mindre basert på brukermedvirkning og samskaping. Programmets arealbehov er fleksibelt, men avhenger av kapasiteten til formidlingsarealet/scenerommet og hvilke tilleggsaktiviteter det skal legges til rette for og hvor stor plass en evt. produksjonsaktivitet skal ha. De ulike aktivitetene i kulturhusprogrammet er i mindre grad avhengig av å sameksistere med andre kulturhusaktiviteter, men kan fungere godt alene eller i et flerformålshus om tilbudet i seg selv er attraktivt nok.

6.1.3.3 Vurderinger av program og prisprofil

Det beskrives tre programmoduler som forholder seg til føringer i bestillingen og som samtidig er realiserbare innenfor rammen av Lokomotivverkstedet. Det vil naturlig være et forhold mellom grad av rehabilitering og driftskostnader. Om ikke særskilte subsidier (direkte eller indirekte) kompenserer for dette, vil det igjen kunne påvirke prisprofilen i tilbudet til publikum. Slik vi beskriver programmene kulturhus, aktivitetshus og verksted, vil deler av de to sistnevnte programmene kunne realiseres uten stor grad av tilpasning, mens kulturhusprogrammet krever større grad av bygningsmessige tilpasninger.

Det er et avgjørende suksesskriterium at program og prisprofil henger sammen. Prisprofilen kan ikke settes først etter at endelig byggekostnad er kjent, da vil fort prisen på tilbudet komme i konflikt med formål, i tillegg til at det vil kunne resultere i lavere etterspørsel og betalingsvilje. Prisprofilen bør være en naturlig del av den totale konseptutviklingen og forholde seg til målgruppe og type aktivitet.

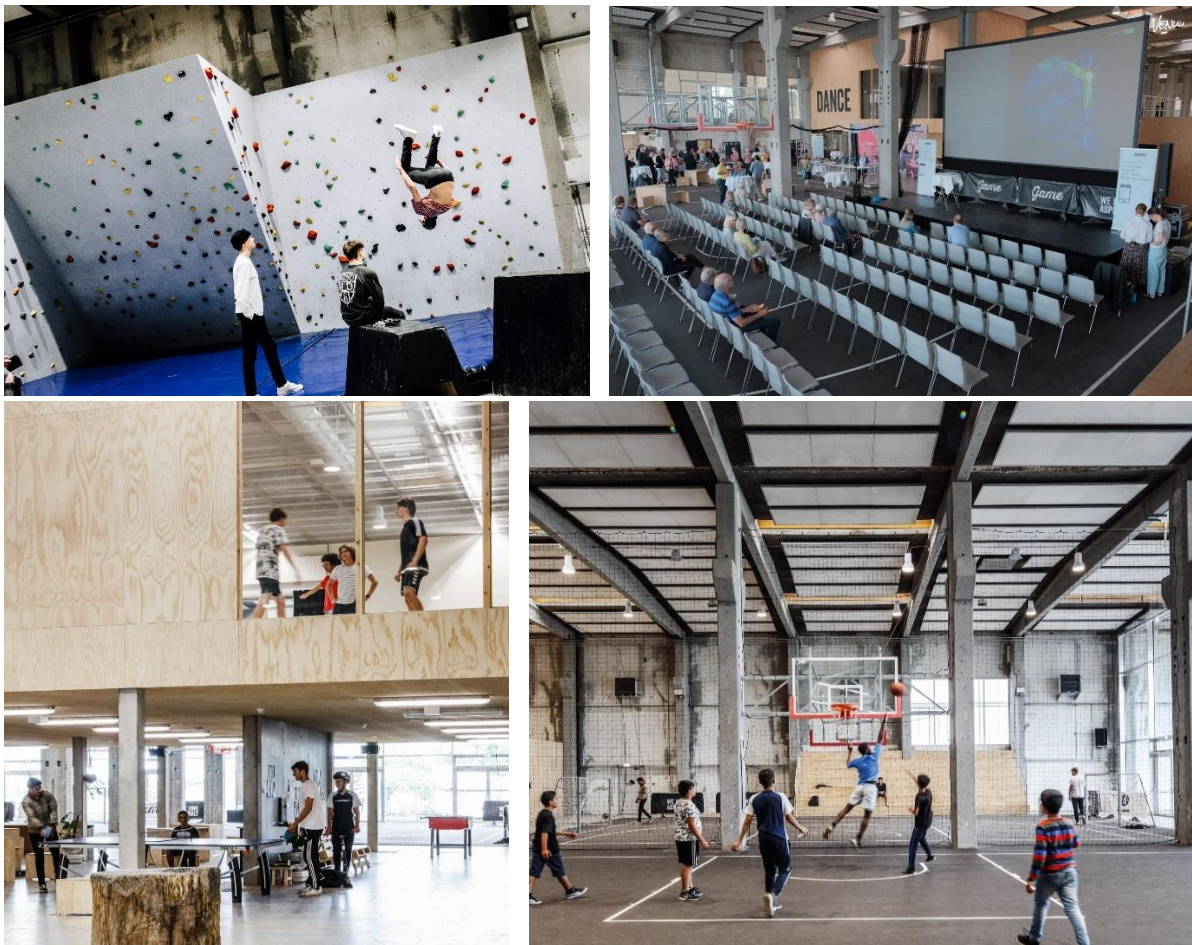
⁹⁴ KVV Aktivitetshus, levert fra OBF til BYM/KON 15.02.2023.

Prisprofilen er uavhengig av hvilken driftsmodell som velges. Det vil være lettere å styre prisprofilen om kommunen selv står som driver, men i tilfeller med eksterne drivere, kan tilskudd til bestemte aktiviteter og/eller klausulerte avtaler benyttes for å sikre at prisprofilen er i samsvar med de mål som er satt for Lokomotivverkstedet som åpen møteplass.

Aktivitetshus er programmodulen som kan realiseres med lavest rehabiliteringsgrad. Det understrekes imidlertid at dette gjelder delen av aktivitetshus-modulen som er knyttet til egenorganisert fysisk aktivitet. Aktiviteter som dans, musikk, gaming mm., vil kreve høyere grad av tilpasning.

Aktivitetshus har primært barn og unge som målgruppe, videre er det ønskelig med en lavere terskel for deltakelse. Prisprofilen må ses i sammenheng med dette. For å tilrettelegge for aktiv bruk, vil ulike abonnementsmodeller være å foretrekke framfor betaling per besøk. GAME Streethouse i Danmark operer med en lav månedlig avgift som gir fri tilgang til huset, som igjen bidrar til å styrke stabilitet i bruk og opplevelse av tilhørighet.

Det vil imidlertid være mulig med differensierte priser, for eksempel lav pris til gitte tider, med en utvidet målgruppe. Da inntekten fra brukerne uansett vil være forholdsvis lav målt mot aktivitets- og kostnadsnivå, vil aktivitetshus som program kreve indirekte eller direkte subsidier for å kunne sikre høy måloppnåelse og bærekraftig drift.



Illustrasjon 77, 78, 79 og 80 Game Viborg

Verksted vil i likhet med aktivitetshus kunne realiseres med forholdsvis lav rehabiliteringsgrad, men som beskrevet for aktivitetshus vil det være betydelige begrensninger i muligheten for flerbuk, merbruk og sambruk om det ikke bygningsmessig legges til rette for soneinndeling og akustiske tiltak. For verksted er det grunn til å tro at målgruppen vil kunne være bredere og inntektsgrunnlaget større. Samtidig vil utstyrsinvesteringen og kostnader til vedlikehold være høyere.

Fellesverkstedet i Oslo har gjennom mange år utviklet en differensiert bruker- og inntektsmodell. Driftsmodellen sikrer høyest mulig grad av formålsrealisering (kunstproduksjon) samtidig som den åpner for andre brukergrupper, som igjen bidrar til å styrke inntektsgrunnlaget. Denne modellen vil kunne ha direkte overføringsverdi ved en eventuell realisering av et verkstedsprogram i Lokomotivverkstedet. Differensierte prismodeller i tillegg til tydelige mål for aktiviteten, er dessuten en måte å kompensere for mulig konkurransevridding. Verkstedsprogrammet slik vi beskriver det, er direkte knyttet til målkravene i bestillingen. Om aktiviteten som utføres ikke kan knyttes til formålet med virksomheten, bør det vurderes prisprofil på et nivå som tilsvarer markedspris for lignende tilbud og fasiliteter.

For både verksted og kulturhus vil de utstyrsmessige investeringene være betydelige. Om utleier tar investeringene, vil dette normalt reguleres i en leieavtale som legger opp til gradvis nedbetaling av investeringene i løpet av leieperioden. Modeller hvor leietaker står for investeringskostnaden er beskrevet i kap. 7 Driftsmodeller og økonomi. og vil typisk kunne reguleres som såkalte «bare-house»-avtaler.

Om aktiviteten er knyttet til visse formål, vil sannsynligheten for ekstern del finansiering styrkes. For konsepter som krever betydelig grad av utstyrsinvesteringer, vil utleiehorisont normalt være lenger enn for andre type leieavtaler.



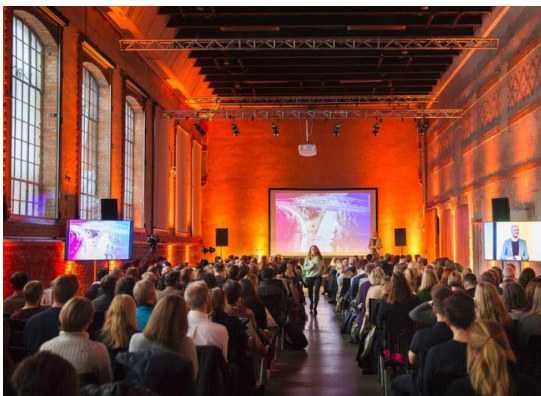


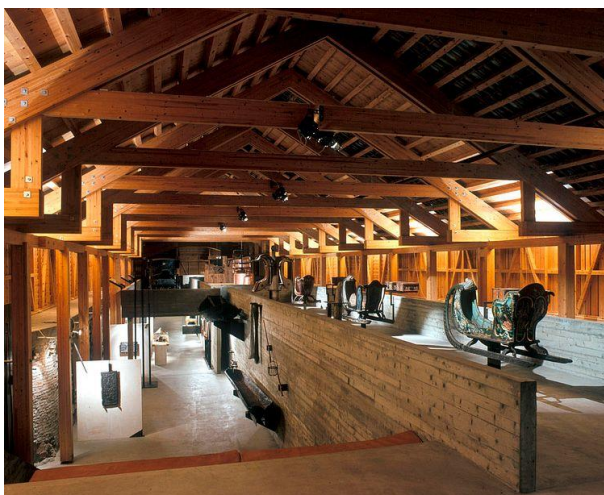
Illustrasjon 81, 82, 83 og 84 Sparebankstiftelsen, Raulandsakademiet og Godsbanen Aarhus

Kulturhus er den programmodulen med normalt høyest prisprofil, men med mulighet for store variasjoner avhengig av type arrangement. Betalingen vil i all hovedsak være knyttet til enkeltarrangementer, men det vil kunne gis rabatter til spesifikke målgrupper. Avviket mellom fullpris og rabatt vil det kunne kompenseres for, direkte eller indirekte, slik det er beskrevet for de øvrige programmene.

Kulturhus er også den programmodulen som det knytter seg mest omfattende rehabiliteringsgrad til. Innenfor kategorien kulturhus vil det igjen være et stort spenn med tanke på bygningsmessig tilrettelegging, avhengig av scenefasiliteter, teknisk utrustning og akustisk tilpasning. For å kunne sikre størst mulig grad av sambruk, flerbruk og merbruk, vil det dessuten kreve akustisk tilrettelegging som hindrer lydlekkasje mellom de ulike sonene. For kulturhusmodulen vil dette være mer omfattende enn for de øvrige to programmene, da det vil være behov for rom-i-rommet-løsninger med flytende gulv hvis lydlekkasje til øvrige soner skal forhindres.

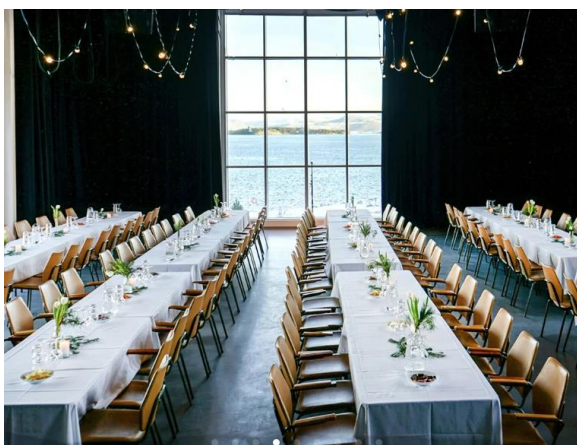
I likhet med de øvrige programmene, kan kulturhus realiseres uavhengig av driftsmodell. Om ikke kommunen selv skal stå som driver, vil likevel ønskede formål kunne realiseres, gjennom indirekte eller direkte subsidier.





Illustrasjon 85, 86, 87 og 88 DogA, Nybruket galleri, Storhamarlåven, Parken kulturhus

Konsept og omfang av serveringstilbud vil i stor grad påvirkes av rehabiliteringsgrad og aktivitetsprogram, og vil kunne spenne fra enkel kaffebar-standard til fullskala restaurant. Omfanget av investeringene som ligger bak, vil påvirke prisprofilen i tilbudet, såfremt ikke indirekte (gunstige leiebetingelser) eller direkte (tilskudd) subsidier benyttes som verktøy for å oppnå lavere prisprofil. Om det er ønskelig at prisprofilen er lavere enn hos øvrige tilbydere for å kunne nå bestemte målgrupper, bør potensielt konkurransevridende effekter vurderes.



Illustrasjon 89, 90, 91 og 92 Tou, Vippra, Tou og Katla

6.1.3.4 Erfaringer

Det er avholdt møter med enkelte driftere av relevante programmer for å kvalitetssikre løsningsforslagene i konseptene. En oversikt over alle erfaringsmøter gjennomført i forbindelse med arbeidet med KVUen vises i tabellen under, oppsummering fra de ulike møtene ligger i vedlegg 15.

Tabell 20 Erfaringsmøter innenfor programmene kulturhus, aktivitetshus og verksted

Tematikk	Beskrivelse	Ressurs	Dato
Arrangement	Gamle MUNCH	Lasse Baklien	06.03.24
Servering	Gamle MUNCH	Henrik Henriksen, MuMA AS	10.04.24
Kulturhus	Gamle Munch, Rommen	Inger Jørgensen Bertelsen	24.04.24
	Scene og Popsenteret	Åsne Lian Sinnes	08.05.24
	Intervjuer om driftsorganisering	Linn Meyer Kongshavn	
		Jonas Vesterhus	
Aktivitetshus		Åsne Lian Sinnes	16.05.24
		Jonas Vesterhus	21.05.24
	Game Norge	Rolf Josephsen	08.04.24
	Tverga	Lisa Mari Watson	17.04.24
	Ungdom og Fritid	André Ruud	
Verksted	Lokale og Anlægsfonden	Ola Mattsson	
	Håndverksløftet	Tuva Løkse	29.05.24
	Fellesverkstedet	Ane Marte Ringstad	29.05.24
		Graham Hayward	
Trygghet	Politiet	Joakim Prytz Frivoll	08.05.24

6.1.3.5 Konklusjon

Det er identifisert behov for bruk av Lokomotivverkstedet. De viktigste punktene for arbeidet med alternativene knyttet til fremtidig aktivitet er disse:

- Driftsfunksjoner og servering som minimumskrav, jfr. bestillingen
- Midlertidige eller permanente aktivitetstilbud som imøtekommer behovet for en mangfoldig møteplass
- En sammenstilling av de tre hovedprogrammene kulturhus, aktivitetshus og verksted med sambruk, flerbruk og merbruk i fokus
- Møteplassen også som uprogrammerte «mellomrom» mellom aktivitetssoner

Andre viktige stikkord for programmering av bygget er:

- Løsninger for samtidighet
- Møte mellom ulike brukere
- Prisprofil
- Sesongvariasjon

6.1.4 Alternative konsepter

Behovet for rehabilitering av bygget anses å være det prosjektutløsende behovet i denne KVUen. Alternativene vil hovedsakelig ta utgangspunkt i det bygningsmessige mulighetsrommet, med program som en underkomponent. Grunnlaget for alternativene finnes i møtet mellom byggets premisser, program, mål, skal-krav og de forutbestemte rammebetingelsene. I arbeidet med konseptvalgutredningen har flere konsepter blitt diskutert underveis, men de sterke føringene fra bestillingen og skal-kravene, samt eiendommens vern- og fredningsstatus begrenser omfanget av alternativer. Under listes de alternative konseptene opp i en tabell. Alternativene videreføres til neste kapittel, grovsorteringen, og vurderes der opp mot skal-kravene. I grovsorteringen forkastes alternativer som ikke tilfredsstiller prosjektets skal-krav beskrevet i kapittel 5. Alternativene som videreføres etter grovsorteringen vil behandles i kapittelet Analyse av gjenværende konsepter.

Ifølge oppfølgingsprosjektet Ledige bygg som Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) gjør på oppdrag fra Byrådsavdeling for byutvikling (BYU), skal salg av kommunal eiendom vurderes ved følgende situasjoner: «Dersom det ikke er kommunale behov med budsjettdekning til kostnadsdekkende leie etter istandsettelse, skal bygg vurderes revet for kommunal bruk av tomt. Hvis dette ikke er et alternativ, eller salg vurderes som mer økonomisk gunstig, skal eiendommen som hovedregel selges, med mindre eiendomsstrategiske og/ eller byutviklingshensyn tilsier annet».⁹⁵ Salg vil derfor inngå som et av konseptene i alternativanalysen.

Bygg: Grad av rehabilitering, representert ved økende antall tiltak og spesialtilpassede løsninger. Grad 1 representerer en forsvarlig videreføring av dagens situasjon.

Program: Servering (S), drift (D), kulturhus (K), aktivitetshus (A) og verksted (V)

Tabell 21 Alternative konsepter

Alternativer	Beskrivelse	Grad rehab. (1-5)	Program (S/D/K/A/V)
Null-alternativet	Lav grad rehab. «Park under tak»	1	D
Delfunksjon	Lav-medium grad rehab. Nødvendig tilrettelegging for permanent aktivitet	2	S+D+A+V
Flerfunksjon	Medium grad rehab. Økt tilrettelegging for flere programmer	3	S+D+K+A+V
Spesialfunksjon	Medium-høy grad rehab. Spesialtilpasset for flere programmer	4	S+D+K+A+V
Monofunksjon	Medium-høy grad rehab. Tilrettelegging for ett spesialprogram	4	S+D+K/A/V
Maks-alternativet	Høy grad rehab. Maksimal utnyttelse av bygget	5	S+D+K+A+V
Klausulert salg	Salg av bygg (med føringer)	-	-

⁹⁵ Vedlegg 5: Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd

6.1.5 Null-alternativet

Null-alternativet beskrives som den minste investeringen som kan gjøres for å videreføre dagens ytelse. Bygningsmassen er i dag i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes til publikumsaktiviteter eller leies ut. En videreføring av dagens ytelse vil i praksis bety å opprettholde bruken av Lokomotivverkstedet som driftslokaler for KUL eller annen lignende aktivitet, en bruk som har liten verdi for Oslo kommunes innbyggere og som er i strid med både Oslo kommunes mål om å ivareta byens kulturminner og visjonen i landskapsplanen for Middelalderparken.

En ivaretagelse av kulturminnet i form av en rehabilitering og oppgradering av bygget anses som en nødvendighet, og den minste investeringen som kan gjøres. På grunn av manglende vedlikehold over tid, må oppgradering gjennomføres av hele bygningen. Tilstandsanalysen fra 2019 beskriver anbefalte tiltak.

Null-alternativet utformes som et konsept som ikke tilrettelegger for bruk av bygget i særlig grad, men som har som sitt formål å ivareta kulturminnet. Tiltak som ikke anses som nødvendige utover ivaretagelse av bygget, er ikke en del av konseptet. Tilnavnet «park under tak», beskriver bruksprofilen. Bygget har lav bruksverdi i den forstand at det ikke er tilrettelagt for bruk i form av service og logistikk, men må ses på som en tom hall eller som en overdekket forlengelse av parken. Servering og annet servicebehov kan ivaretas med temporære løsninger.

En delvis rehabilitering, temporære sikringstiltak eller enkelttiltak for sikring av bygget er ikke en del av null-alternativet, da det anses å ha kort levetid og er vanskelig å anslå både kostnad og verdi av.

6.2 Grovsortering av alternative konsepter

Under vises en matrise som inkluderer alle de alternative konseptene presentert i avsnitt 6.1.4. Alternativet Salg vil ikke behandles her. Konseptene vurderes i forhold til prosjektets skalkrav, og følgende fargekoder benyttes:

- Møter ikke kravet
- Møter delvis kravet
- Møter kravet

Tabell 22 Grovsortering av alternative konsepter

		A1 Null- alternativ	A2 Del- funksjon	A3 Fler- funksjon	A4 Spesial- funksjon	A5 Mono- funksjon	A6 Maks- alternativ
SK 1	Mangfoldig møteplass med utadrettede kulturaktiviteter						
SK 2	Bygget oppgradert til tilfredsstillende standard						
SK 3	Tilbyr minimum fasiliteter for servering og drift						
SK 4	Er i tråd med KULs prioriteringer av behov						
SK 5	Er en kombinasjon av ulike formål						

		A1 Null- alternativ	A2 Del- funksjon	A3 Fler- funksjon	A4 Spesial- funksjon	A5 Mono- funksjon	A6 Maks- alternativ
SK 6	Tilrettelegger for flerbruk, merbruk og sambruk						
SK 7	Ivaretar fredningsbestemmelser og vernehensyn						
SK 8	Nøkternhet og robusthet ligger til grunn for valg av løsninger						
SK 9	Kan tilpasse seg nye aktivitetstrender						
SK10	Ivaretar tilliggende prosjekters behov						
SK11	Ivaretar krav til UU						

Tabell 23 Forklaring på vurdering av grovsortering av alternativer. Grønt omtales ikke.

Alternativer	SK		Begrunnelse
A1 Null-alternativet	SK1		Null-alternativet er ikke tilrettelagt for aktivitet og tilfredsstiller heller ikke alle krav i teknisk forskrift. Dette begrenser mangfoldet av aktivitet som kan foregå i bygget. Bygget vil i mindre grad være tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse.
	SK2		Bygget er ikke fullt oppgradert. Alternativet har som sitt mål å ivareta kulturminnet.
	SK3		Det legges opp til minimalt med driftsfunksjoner, kun det som må til for oppfølging av aktivitetskonseptet «park under tak». Servering og service tilknyttet serveringstilbudet er i null-alternativet foreslått løst med provisoriske boder, enkelt parkmøblement og enkle toalettfasiliteter.
	SK5		Null-alternativet har begrensede muligheter for flere formål, men kan huse et enkelt aktivitetshusprogram og noen verkstedsfunksjoner. Komfortnivået er lavt.
	SK6		Alternativet legger i mindre grad til rette for flerbruk, merbruk og sambruk. Mulighetene for samtidig bruk er også redusert, da det er få visuelle og akustiske skiller i bygget.
	SK9		Bygget kan tilpasse seg nye trender, men har lav brukbarhet for mange aktiviteter.
	SK10		I dette alternativet legges det ikke spesielt til rette for å ivareta parkprosjektets behov, men det er plass til å innpasse arealer dette prosjektet har behov for.
	SK11		Null-alternativet legger i mindre grad til rette for å imøtekomme alle krav til UU.
A4 Spesialfunksjon	SK1		Jo mer spesialtilpasset bygget blir, jo mer beveger det seg bort fra begrepet «mangfoldig møteplass».
	SK6		I alternativet Spesialfunksjon, tilrettelegges arealene mer spesifikt for visse aktiviteter. Bygget kan fortsatt legges til rette for flerbruk, merbruk og sambruk, men er mindre fleksibelt.
	SK7		Alternativet krever større tilpasning av bygget og har flere behov for akustiske tiltak, romskiller og spesialløsninger. Dette utfordrer ivaretagelse av byggets særpreg og historiske kvaliteter
	SK8		Det kreves større investeringer i dette alternativet. I et kost-nytteperspektiv, vil det generelt kunne sies at nytten ikke fullt ut forsvarer kostnaden, og at det dermed ikke kan kalles nøkternt.

Alternativer	SK		Begrunnelse
	SK9		Jo flere spesialtilpasninger og tiltak det gjøres i bygget for å tilpasse særskilte aktiviteter, jo mer kreves av ombygging for å imøtekomme nye aktivitetstrender
A5 Monofunksjon	SK1		I alternativet Monofunksjon tilrettelegges det for én hovedaktivitet. Selv om denne aktiviteten kan ha et mangfold av uttrykk og underaktiviteter, og mange ulike brukere, vil det allikevel ikke tilfredsstille kravet om å være en mangfoldig møteplass.
	SK4		Kulturetaten har flere behov i bygget, og en monofunksjon vil i mindre grad kunne tilfredsstille flere av dem i samme investeringsprosjekt.
	SK5		En monofunksjon er per definisjon ikke en kombinasjon av flere formål.
	SK6		Generelt vil et alternativ med én funksjon ikke tilfredsstille kravet til flerbruk, merbruk og sambruk.
	SK9		Alternativet monofunksjon vil kreve større tilpasninger for å kunne tilrettelegges for nye aktivitetstrender.
	SK10		Et monofunksjonelt bygg vil i mindre grad kunne tilfredsstille parkprosjektets behov eller supplere parkens tilbud.
A6 Maks- alternativet	SK7		Det er i maks-alternativet at fredningen utfordres mest. I maks vil kapasiteten til bygget maksimeres, noe som krever mange bygningsmessige tiltak. En maksutnyttelse vil ikke ivareta kravet om å bevare byggets særpreg. Det kan også tenkes å være en risiko for de nærliggende ruinene om det graves mye i grunnen, spesielt på sørsiden.
	SK8		En maksutnyttelse som foreslås her, vil ikke kunne beskrives som nøktern, på tross av at areal og kapasitet økes.
	SK9		Avhengig av hvordan bygget løses i dette alternativet, men en fortetting av de åpne hallene gir mindre fleksibilitet for aktiviteter som krever takhøyde.

6.2.1 Gjenværende alternativer

Ethvert konsept som ikke oppfyller *samtlig*e absolutte minimumskrav, faller ut og tas ikke videre med i analysen. Under ses en oversikt som viser de gjenværende alternativene, med en mer detaljert beskrivelse av omfang og innhold.

De illustrerende plandiagrammene viser hvordan programmet kan plasseres i bygget, men dette må ses på som kun en av mange muligheter. Både plassering og omfang av hvert hovedprogram er fleksibelt. For hoveddelen av kulturhus, samt for serverings- og driftsfunksjon vises det som menes som best egnet plassering.

Tabell 24 Gjenværende alternativer

Null-alternativet

Null-alternativet er den minste investeringen som kan gjøres som anses forsvarlig sett opp mot kommunens målsetninger og ansvarsområder. Det svarer delvis ut alle av KUVens skal-krav.

Den minste investeringen som anses reell, er en rehabilitering av Lokomotivverkstedet iht. identifiserte tiltak i Tilstandsrapport (2019). I tillegg anbefales lettkonstruksjoner fra nyere tid revet. Alle tiltak har til hensikt å forlenge levetiden til kulturminnet.

Det vil i null-alternativet kun være tillatt med publikum på grunnplan. Bygget er ikke tilpasset publikumsbruk med permanente toalettfasiliteter etc., men har drifts- og servicefunksjoner som ivaretar behovet til nødvendig oppfølging av bygget (vaktmester, brannvakt ved utleie etc.)

Konseptet har tilnavnet «park under tak», som beskriver bruksprofilen. Bygget har lav bruksverdi i den forstand at det ikke er tilrettelagt for bruk i form av service og logistikk, men må ses på som en tom hall eller som en overdekket forlengelse av parken. Servering og annet servicebehov kan ivaretas med temporære løsninger.



Bygg:

- Riving iht. riveplan, se avsnitt 6.3.1.1
- Oppgradering av fasader, inkl. vinduer, og tak, iht. tiltak beskrevet i tilstandsrapport.
- Radonduk som dekkes av polyuretan på gulv.
- Opparbeidelse av driftsarealer iht. beskrivelse fra arkitekt, se avsnitt 6.3.1.1.
- Ventilasjon og oppvarming for hoveddelen av arealet på «røft» nivå. Svingninger i innetemperatur må påregnes, og ventilasjon setter begrensning på arrangementer (persontall/ varighet).
- Konstruksjon forsterkes ikke. **Ikke** dimensjonert for snølast iht. dagens krav – på dager med store snømengder må bygget stenges for bruk. Dispensasjon.

Program:

- Det etableres toaletter og et lager/ lokale for drift av bygget på 250 m² BTA.
- Øvrigt areal er «park under tak».

Delfunksjon (alternativ 1)

Delfunksjon ligger tett på et minimumsalternativ (null+). Alternativet beskriver den minste investeringen som kan gjøres for å tilfredsstille krav til permanent bruk og publikumsaktivitet. Det oppfyller samtidig alle av KVUens skal-krav.

Alternativet er foreslått som en rehabilitering av bygget som i null-alternativet, men i tillegg gjøres det bl.a. oppgradering av tak, forsterking av konstruksjon, fjerning av forurensede masser og oppbygging av nytt gulv.

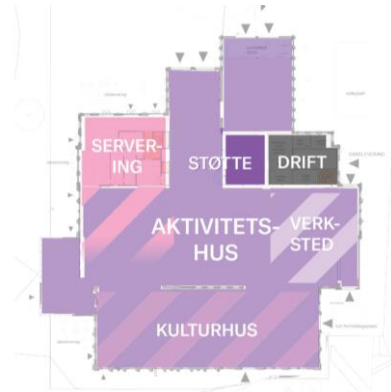
Det vil i alternativ 1 Delfunksjon være tillatt med publikum på grunnplan og i kontoretasje. Bygget tilpasses publikumsbruk med støtte-, drifts- og servicefunksjoner tilpasset aktivitetsprogram.

Bygget oppleves som en åpen multihall, som ikke er tilrettelagt med adskilte soner, men hvor de ulike aktivitetene «flyter» inn i hverandre. Konseptet egner seg dårlig til formål/ aktiviteter som har krav til akustikk, ventilasjon og temperatur o.l. Samtidige aktiviteter bør ha forholdsvis lik profil og støynivå, eller bruk av huset må planlegges slik at parallelle aktiviteter ikke forstyrrer hverandre.

Det er mulig å gjøre enklere akustiske tiltak ved bruk av tunge gardiner og tepper. Soneinndeling kan gjøres på samme måte.

Generelt egner alternativet seg dårligst som kulturhus og bedre til aktivitetshus og verksted, men ingen av programmene kan fullt ut realiseres i Delfunksjon. Servering foreslås plassert mot nord-vest. Utforming av serveringstilbudet tilpasses byggets aktivitetsprogram og type brukere.

Brukskomfort vil svinge med årstidene, da bygget vanskelig lar seg temperaturregulere i soner. Avhengig av program vil brukerprofilen kunne endres gjennom året, med flere turister i sommermånedene og lokale innbyggere ellers. Program og aktiviteter kan fint tilpasses en slik variasjon.

**Bygg:**

- Riving iht. riveplan, se avsnitt 6.3.1.1.
- Oppgradering av fasader, inkl. vinduer, iht. tiltak beskrevet i tilstandsrapport.
- Oppgradering av tak iht. beskrivelse i avsnitt 6.3.1.1.
- Fjerning av gulv og oppbygging av dette igjen.
- Fjerning av forurensede masser under gulv som fjernes.
- Ventilasjon og oppvarming: arealene fordeles på Røft, Friskt og Standard nivå, se avsnitt 6.3.1.1. Svingninger i innetemperatur må påregnes i deler av arealet, og ventilasjon setter noen begrensning på arrangementer (persontall / varighet).
- Forsterket takkonstruksjon – gir mulighet for to tellende etc.
- Oppgradering av øvrige bygningsdeler som ikke er beskrevet spesifikt.
- Etablering av romprogram iht. tegning fra arkitekt, se avsnitt 6.3.1.1, og beskrivelse av program under.
- Alt utstyr, inkl. fastmontert utstyr som avsug til verksted, forutsettes dekket av bruker.

Program:

- WC
- Lager/ driftsarealer
- Kjøkken
- Servering
- Verksted (ikke spesifisert areal)
- Aktivitetshus (ikke spesifisert areal)
- «Park under tak» på resterende

Flerfunksjon (alternativ 2)

Alternativet beskriver den minste investeringen som kan gjøres for å tilfredsstille krav til permanent bruk og publikumsaktivitet, og samtidig imøtekomme flesteparten av aktivitetens særbehov innenfor et tilfredsstillende komfort- og ytelsesnivå. Det svarer ut alle av KVUens skal-krav.

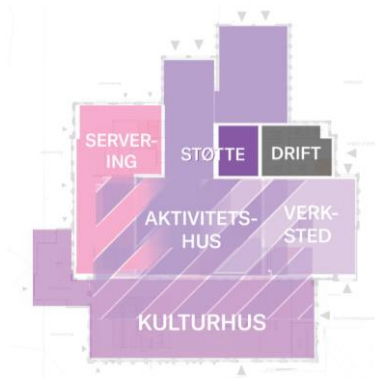
Alternativet er foreslått som en rehabilitering og oppgradering av bygget som i Delfunksjon. I tillegg bygges boks-i-boks og mesaniner for å øke byggets ytelse både areal- og funksjonsmessig.

Det vil i alternativ 2 Flerfunksjon være tillatt med publikum på grunnplan, i kontoretasje og på mesaniner. Bygget tilpasses publikumsbruk med støtte-, drifts- og servicefunksjoner tilpasset aktivitetsprogram.

Bygget oppleves som en åpen hall, tilrettelagt med noen adskilte soner, hvor f.eks. støyende eller lydsensitive aktiviteter kan utføres. Konseptet egner seg dårlig til formål/ aktiviteter som har høye krav til akustikk, ventilasjon og temperatur o.l. Samtidige aktiviteter i åpne soner bør ha forholdsvis lik profil og støynivå. Formidlingsaktiviteter for et større publikum, løses med fleksibel scene på flatt gulv og løse stoler. Det egner seg dårlig med mye samtidighet i bygget ved slike tilskuereventer.

Som en generell vurdering kan aktivitetshus- og verkstedsprogrammene realiseres fullt i Flerfunksjon. Mange kulturhusaktiviteter kan også løses, men for et godt og fleksibelt formidlingsareal, kreves ytterligere tiltak eller planlegging av samtidig aktivitet ellers i huset. Servering foreslås plassert mot vest. Utforming av serveringstilbudet tilpasses byggets aktivitetsprogram og type brukere.

Brukskomfort vil svinge med årstidene i de åpne sonene. For aktiviteter i boks-i-boks, kan komfortnivå styres lokalt. Avhengig av program vil brukerprofilen kunne endres gjennom året, med flere turister i sommermånedene og lokale innbyggere ellers.



Bygg:

- Riving iht. riveplan, se avsnitt 6.3.1.1.
- Som alternativ 1, men med tilrettelegging for de funksjonene som følger av arkitekts tegning, se avsnitt 6.3.1.1 og beskrivelse av program under.
- Deler av funksjoner i aktivitetshus bygges som «boks-i-boks» i hall 3 for å kunne lydisolere/ separere aktiviteten fra andre aktiviteter i arealet avsatt til aktivitetshus.
- Kultursal i hall 4 vil ikke være lydisolert – i prinsippet er det en scene foran et flatt gulv uten spesielle tilpasninger.
- Det som er mesanin, er i hovedsak dekker og rekkverk som gir kontakt mellom 1. etg. og de frittliggende mesaninene i 2. etg.
- Alt utstyr, inkl. fastmontert utstyr som avsug til verksted, lyd-/ og lysrigg, sceneelementer, med mer, forutsettes dekket av bruker.

Program:

- WC
- Lager/ driftsarealer
- Kjøkken
- Servering
- Verksted (ikke spesifisert areal)
- Aktivitetshus (ikke spesifisert areal)
- Kultursal i hall 4 med scene
- Mesaniner på plan 2
- «Park under tak» på resterende

Spesialfunksjon (alternativ 3)

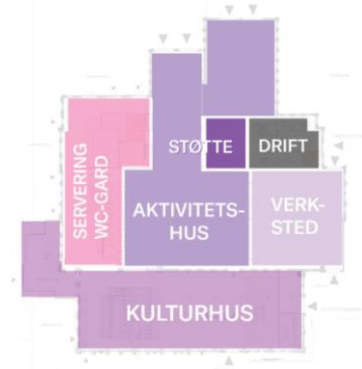
Spesialfunksjon er et alternativ som fokuserer på ytelse. Alternativet beskriver en oppjustert investering i kultursalen, inkludert mesaniner, som kan gjennomføres for å tilfredsstille krav til permanent bruk og publikumsaktivitet innenfor et høyere komfort- og ytelsesnivå. Funksjonene satt av til servering, aktivitetshus og verksted følger samme prinsipper som for alternativ 2, men justert for ventilasjonsprisnipp gitt i arkitektens tegning i avsnitt 6.3.1.1. Alternativet svarer delvis ut alle av KUVens skal-krav.

Det vil i alternativ 3 Spesialfunksjon være tillatt med publikum på grunnplan, i kontoretasje og på amfi/ mesaniner. Bygget tilpasses publikumsbruk med støtte-, drifts- og servicefunksjoner tilpasset aktivitetsprogram.

Bygget oppleves som et flerformålsbygg med dedikerte soner, hvor f.eks. støyende eller lydsensitive aktiviteter i hall 1, 2 eller 3 kan utføres parallelt med aktivitet i kultursalen. Konseptet egner seg godt til de aktivitetene det er planlagt for. Formidlingsaktiviteter for et større publikum, løses med fleksibel eller fast scene og amfi i hall 4.

Alle programmene kan realiseres fullt ut i Flerfunksjon, men sonene er tilpasset en planlagt bruk og er derfor ikke like fleksibel og tilpasningsdyktig. Akustiske tiltak går noe på bekostning av kulturminnevernet, men dette kan løses på gode måter. Servering foreslås plassert langs hele vestfasaden. Serveringstilbudet kan deles i soner og tilpasses byggets aktivitetsprogram og type brukere.

Brukskomfort vil svinge noe med årstidene i de åpne sonene, da bygget vanskelig lar seg temperaturregulere. For aktiviteter i boks-i-boks, og i hall 4 kan komfortnivå styres lokalt. Avhengig av program vil brukerprofilen kunne endres gjennom året, med flere turister i sommermånedene og lokale innbyggere ellers. Program og aktiviteter kan fint tilpasses en slik variasjon.

**Bygg:**

- Riving iht. riveplan, se avsnitt 6.3.1.1.
- Som 1 og 2 iht. tegning fra arkitekt, se avsnitt 6.3.1.1.
- Kultursalen i hall 4 bygges som «boks i boks» for å kunne lydisolere dette lokalet – både mot lyd fra øvrige haller/ utenfra og fra hall til øvrige lokaler.
- Deler av funksjoner i aktivitetshus bygges som «boks i boks» i hall 3 for å kunne lydisolere/ separere aktiviteten fra andre aktiviteter i arealet avsatt til aktivitetshus.
- Amfi opp til mesanin. Arealene på mesaninetasjen deles inn mellom hall 4 og de øvrige lokalene for å hindre lydsmitte fra/ til kultursalen.

Program:

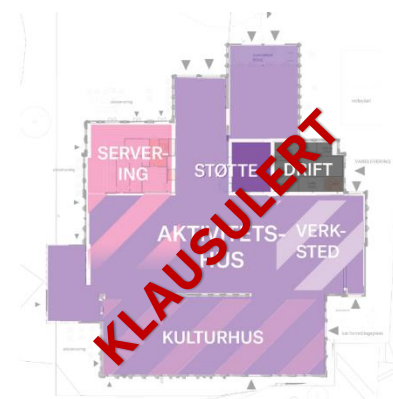
- WC
- Lager/ driftsarealer
- Kjøkken
- Servering
- Verksted (ikke spesifisert areal)
- Aktivitetshus (ikke spesifisert areal)
- Lydisolert kultursal med amfi og avgrenset mesanin på plan 2 for å hindre lydsmitte
- Øvrige arealer på mesanin er frittliggende mesaniner med kontakt ned til 1. etg.
- «Park under tak» på resterende

Klausulert salg (alternativ 4)

Et eventuelt salg bør gjøres med føringer utover det som ligger i reguleringsbestemmelsene og i Landskapsplanen.

Det er av betydning å ha fastsatt hvilke krav som skal ligge i en klausul ved salg av eiendommen. Ved en fremtidig prisvurdering må derfor alle begrensninger knyttet til eiendommen være kjent og ligge til grunn for den totale vurderingen.

Dersom bygget selges «as is» antas det at bygget har en verdi tilnærmet null. Dette grunnet byggets tilstand, krav om fredning og reguleringsbestemmelsene. Dersom Oslo kommune i forkant av salget påtar seg større eller mindre deler av rehabiliteringskostnadene for å istandsette kulturminnet, anses det som lite sannsynlig at salgsinntekten vil kompensere kostnadene fullt ut. I begge tilfeller vil et salg i praksis ha størst virkning som «sparte kostnader» for kommunen frem i tid, fremfor et stort inntektspotensial. Desto flere betingelser som legges inn i klausul ved salg som begrenser kjøpers fremtidige disponering av bygget, dess lavere vil bygget prises.



Bygg:

Bør kreve at bygget ved rehabilitering holder nivå med alternativ Delfunksjon (alternativ 1) eller høyere.

Program:

Bør kreve at programmet i bygget holder nivå med alternativ Delfunksjon (alternativ 1) eller høyere.

Alle alternativene over er realistisk gjennomførbare. For alle alternativer vil Plan- og bygningsetaten kreve dispensasjonssøknad eller detaljregulering. Salgsalternativet omtales videre i kapittel 7.6. De fire øvrige alternativene kan oppsummeres som følger:



Aktivitetshus				
Verksted				
Kulturhus				
Servering				
«Park under tak»				

Illustrasjon 93 Alternativ 1-4

6.3 Analyse av gjenværende konsepter

I dette avsnittet beskrives først estimeringen av investeringskostnadene for de ulike alternativene. Så diskuteres driftsfølggevirkninger av alternativene.

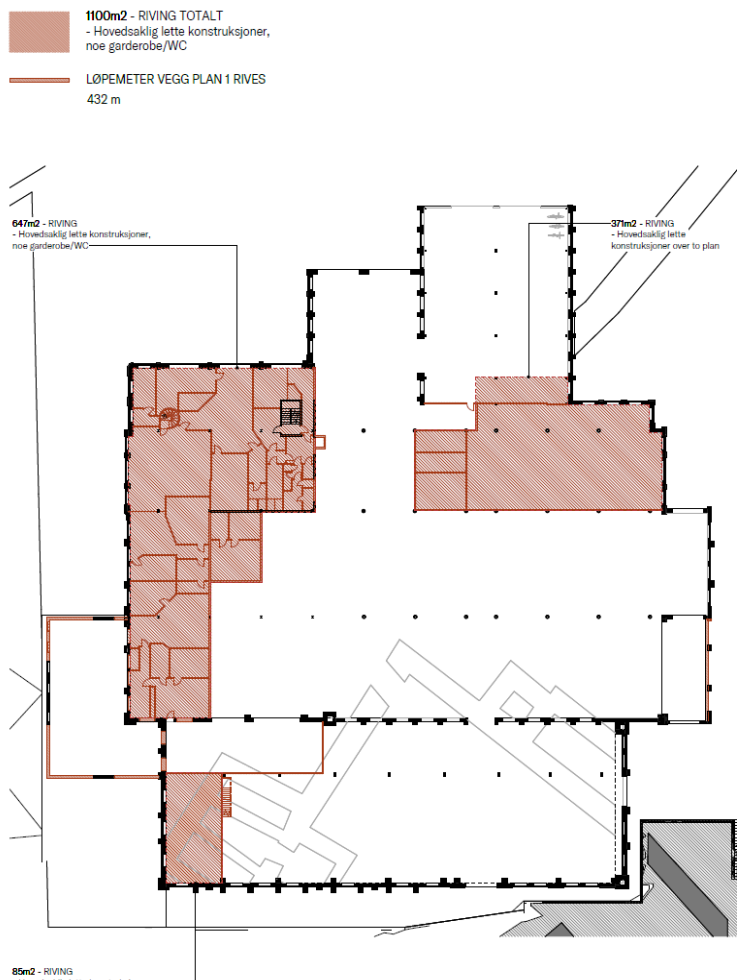
6.3.1 Investeringskost for de ulike gjenværende prosjektene

I dette avsnittet beskrives forutsetningene for og resultatene av estimering av investeringskostnader for de ulike alternativene som gjenstår.

6.3.1.1 Forutsetninger

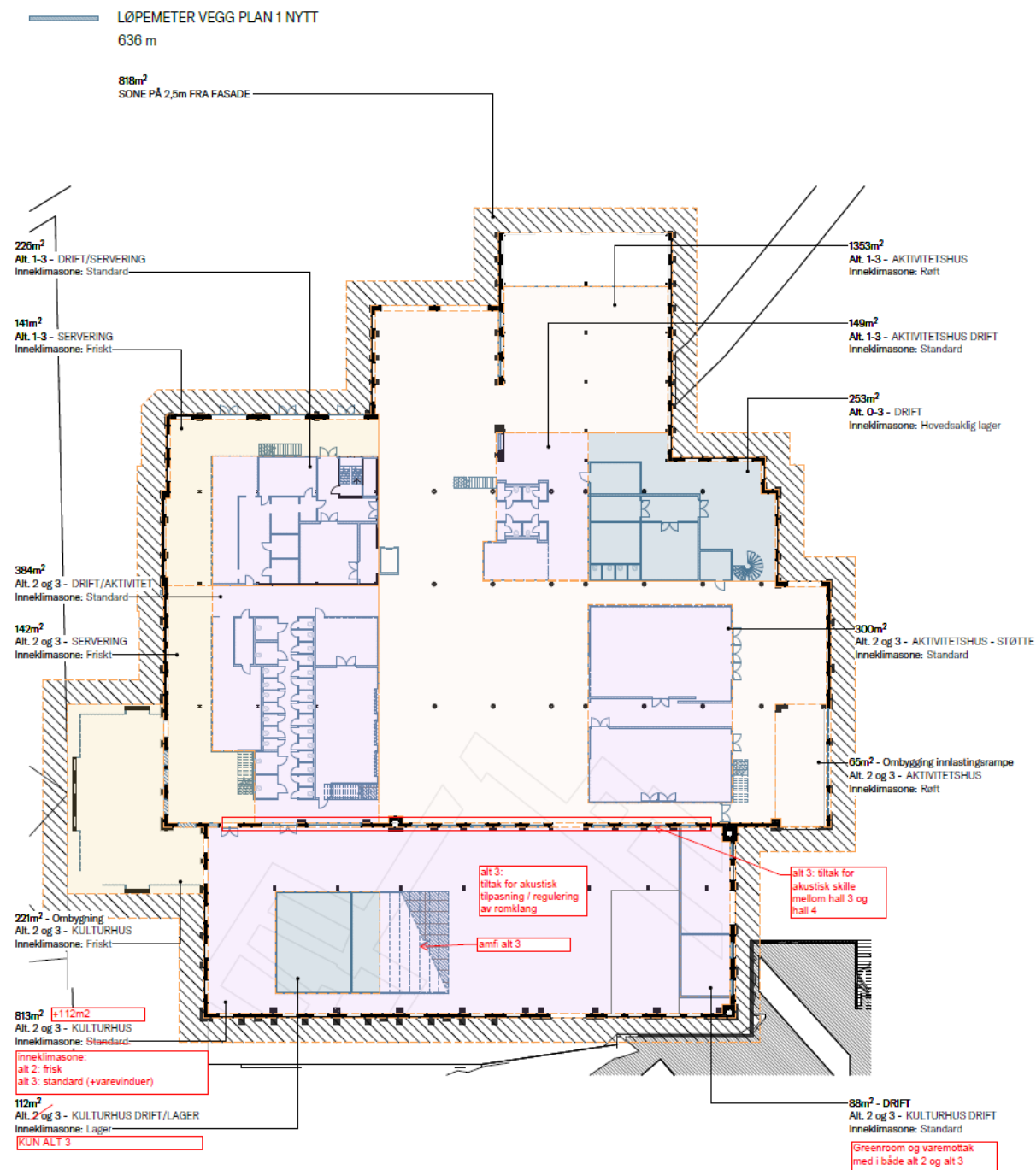
Estimeringen har tatt utgangspunkt i arealene fra arkitekt, tilpasninger til ulike bruksformål, mer detaljerte kostnadsberegninger fra rådgivende ingeniør bygningsfysikk og rådgivende ingeniør VVS, samt tilstandsanalyse med kostnadsanslag fra WSP.⁹⁶

Arealer og tiltak er beskrevet i tegninger fra arkitekt med kommentarer. Følgende er lagt til grunn:

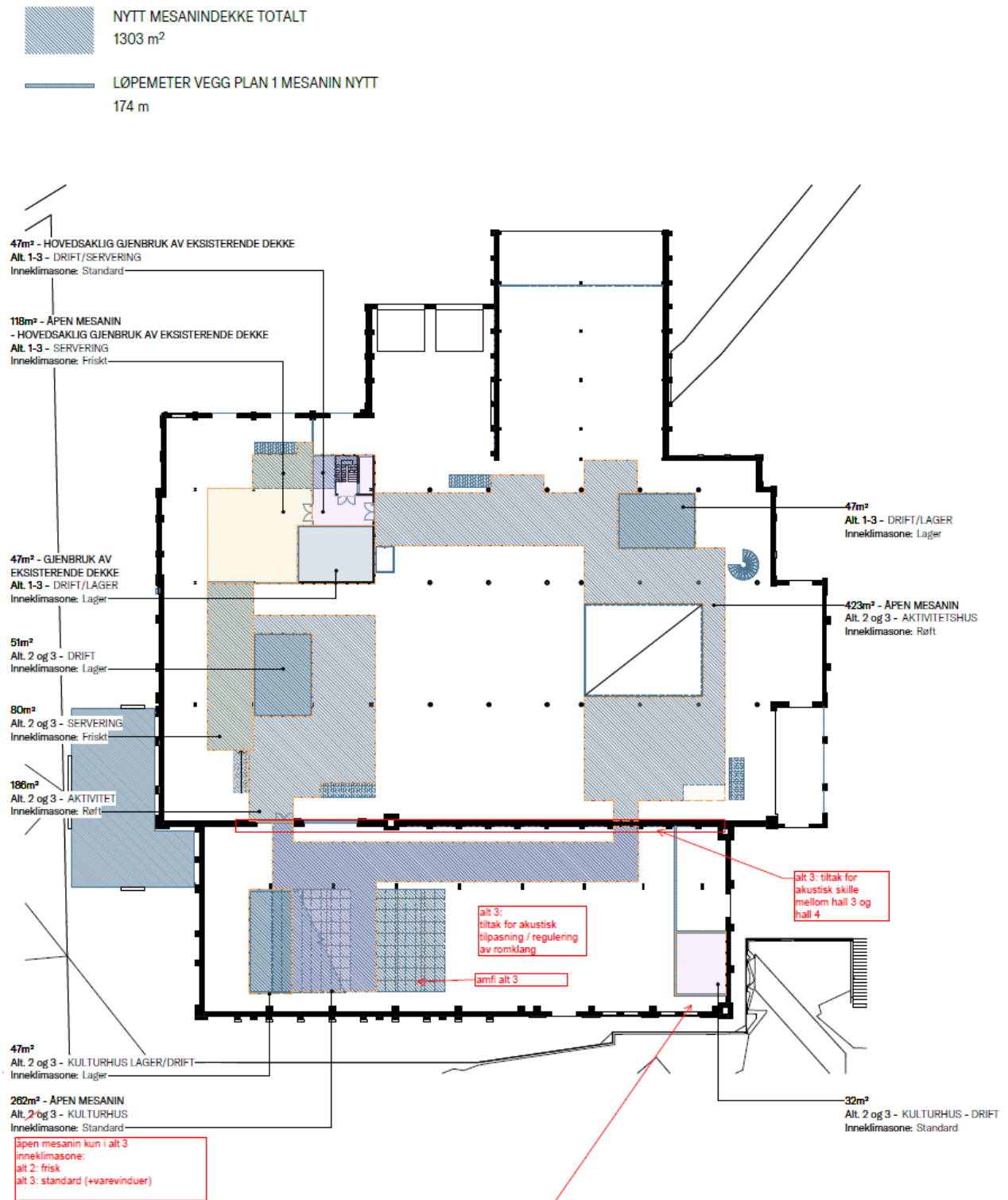


Illustrasjon 94 Riveplan

⁹⁶ Vedlegg 6, WSP Norge AS, juni 2019, Tilstands- og myndighetskontroll Bispegata 16, Tilstandsanalyse av eksisterende bygningsmasse, dokumentkode 1900084-ROT-002-20190620



Illustrasjon 95 Plan 1



Illustrasjon 96 Messaniner

Sammenfattet blir arealoppstillingen for de ulike alternativene med de ulike formålene/tilpasning til bruk som følger:

Tabell 25 Arealer med hhv. standard, friskt og røft ventilasjonsprinsipp

Antall m2 BTA	Standard	Friskt	Røft	Sum
Alternativ 0	253	0	4 106	4 359
Alternativ 1	769	259	3 590	4 618
Alternativ 2	2 484	1 076	2 139	5 699
Alternativ 3	2 970	702	2 027	5 699

Tabell 26 Fordeling av arealer på ulike funksjoner for de fire alternativene

Antall m2 BTA	Lager	Kjøkken	WC/lager	Aktivitetsflate	Kulturhus	Servering	Åpen messanin	Aktivitetshus	Sum m2
Alternativ 0	112	0	253	3 994	0	0	0	0	4 359
Alternativ 1	206	226	449	3 336	0	401	0	0	4 618
Alternativ 2	489	226	833	1 353	1 146	481	871	300	5 699
Alternativ 3	489	226	833	1 353	1 408	481	609	300	5 699

I tillegg er prosjektet ansvarlig for opparbeidelse av utomhus 2,5 meter fra vegglin. Det er lagt inn kostnader for dette. Det vises til avtalen med Bane Nor for bestemmelser rundt rekkefølgekrav og kostnadsfordeling av ulike tiltak i parken. Det understrekes at det legges til grunn at ytterligere tiltak Oslo kommune eventuelt er ansvarlig for tilfaller parkprosjektet. Det er med andre ord ikke lagt inn kostnader for rekkefølgekrav eller lignende i verken estimatet for byggekostnader eller i forventede tillegg/ usikkerhetsavsetning.

For beregning av kostnader for ulike komfortnivå for innneklima er det gjort egne kostnadsanslag for kategoriene «røft», «friskt» og «standard». Se vedlegg 17 for utdyping.

For beregning av kostnader for utskifting av gulv, forsterkning av takkonstruksjon og ulike brannklasser på brannisolering av tak og konstruksjoner er det også gjort egne kostnadsanslag. Se vedlegg 17.

For istandsetting av fasade og vinduer iht. antikvariske prinsipper er teknisk tilstandsvurdering fra WSP lagt til grunn (vedlegg 6).⁹⁷

Øvrige kostnader baserer seg på Norsk prisbok og OBFs normtall, men med tilpasninger til dette prosjektet. For utdyping, se vedlegg 17.

Det gjøres oppmerksom på at utstyr, både fastmontert og løst, **ikke** er medtatt. Det legges til grunn at leietaker, om det er kommunal, frivillig eller kommersiell aktør, bekoster dette. Dette omtales videre under avsnittet som omhandler husleie.

6.3.1.2 Kostnad byggeprosjekt

Basert på forutsetningene beskrevet over og i vedlegg 17 gir det følgende basiskostnad for de ulike alternativene:

⁹⁷ Vedlegg 6, WSP Norge AS, juni 2019, Tilstands- og myndighetskontroll Bispegata 16, Tilstandsanalyse av eksisterende bygningsmasse, dokumentkode 1900084-ROT-002-20190620

Tabell 27 Basiskostnad for de ulike alternativene

Byggeprosjekt	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Kostnadspost (mnok)	Null-alternativet	Delfunksjon	Flerfunksjon	Spesialfunksjon
Huskostnad (1 - 6)	51,6	107,1	136,8	154,7
Utendørs (7)	1,6	1,6	1,6	1,6
Entreprisekostnad (1 - 7)	53,2	108,7	138,5	156,3
Generelle kostnader (8)	26,2	36,9	45,6	45,6
Byggekostnad (1 - 8)	79,4	145,6	184,1	201,9
Spesielle kostnader (9)	0,0	0,0	0,0	0,0
Merverdiavgift (10)	17,5	32,0	40,5	44,4
Basiskostnad (1 - 10)	96,9	177,7	224,5	246,4

6.3.1.3 Usikkerhetsfaktorer

Det er gjort en vurdering av usikkerhetsfaktorene OBF normalt legger til grunn for estimering av kostnader i KVVU-fasen.

Estimatusikkerhet er pris- og mengdeusikkerhet på kostnadspostene vist i **Feil! Fant ikke referanseilden..** I denne fasen vil det være en stor estimatusikkerhet da det er en viss variasjon i sluttkostnadene for de ulike formålsbyggene Oslobygg har nøkkel- og normtall for. Jo mer spesielt prosjektet er, jo større vil estimatusikkerheten være.

Estimatusikkerheten vurderes på huskostnivå i denne fasen, med optimistiske (P10), mest sannsynlige og pessimistiske (P90) verdier. For dette prosjektet er estimatusikkerheten vurdert som følger:

Tabell 28 Estimatusikkerhet

Kostnadspost	Null-alternativet Alt. 0		Delfunksjon Alt. 1		Flerfunksjon Alt. 2		Spesialfunksjon Alt. 3	
	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)
Huskostnad (1 - 6)	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %
Utendørs (7)	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %
Generelle kostnader (8)	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %
Spesielle kostnader (9)	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %

Oslobygg har et sett med standardiserte usikkerhetsfaktorer for å vurdere den totale usikkerheten i prosjektet, samt påvirkningen på kostnadskalkylen. Merk at grad av usikkerhet ikke må forveksles med grad av risiko. Stor usikkerhet kan også inneholde mange muligheter. Ekstremhendelser med lav sannsynlighet (mindre enn 10 %), men med store konsekvenser er utelatt.

Forskjellen i usikkerhet mellom alternativene er i hovedsak gitt i at kompleksiteten øker jo flere tilpasninger og spesialfunksjoner som legges inn. En hovedforskjell mellom null-alternativet og de øvrige er at det er langt mer komplekst å fjerne gulvet, fjerne underliggende antatte forurensede masser og så reetablere gulvet enn å legge en duk som skjermer for radon og avgassinger før det støpes et belegg på toppen av dette. For de tre alternativene der utskifting av gulv er lagt til grunn vil det være en mulighet/ kuttforslag å velge tilsvarende gulvløsning som alternativ 0 dersom dette er tilstrekkelig med tanke på å hindre avgassinger og ikke gir store

forskjeller i temperatur grunnet forskjeller i isolerende egenskaper. Dette må utredes videre i forprosjektfasen.

Det vises til vedlegg 17 for videre utdyping av forskjellen i usikkerhet mellom de ulike alternativene. Usikkerhetene er satt som følger:

Tabell 29 Vurdering av usikkerhetsfaktorer for de fire alternativene

Usikkerhetsfaktorer	Null-alternativet Alt. 0		Delfunksjon Alt. 1		Flerfunksjon Alt. 2		Spesialfunksjon Alt. 3	
	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)	P10 (-%)	P90 (+%)
U1 Omfang	-20,0 %	20,0 %	-15,0 %	15,0 %	-20,0 %	20,0 %	-20,0 %	20,0 %
U2 Interessenter	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %
U3 Teknisk kompleksitet	-5 %	10 %	-5 %	15 %	-10 %	30 %	-10 %	30 %
U4 Gjennomføring	-10 %	20 %	-15 %	30 %	-15 %	30 %	-15 %	50 %
U5 Prosjektorganisasjon	-5 %	10 %	-10 %	15 %	-10 %	15 %	-10 %	15 %
U6 Marked	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %	-20 %	20 %

6.3.1.4 Prosjektkostnad (P50) og kostnadsramme (P85)

Tabellen under viser de kvantitative resultatene av usikkerhetsvurderingene, herunder forventet tillegg, projektkostnad (P50), usikkerhetsavsetning, kostnadsramme (P85) og standardavvik.

Tabell 30 Prosjektkostnad (P50) og kostnadsramme (P85)

Byggeprosjekt (usikkerhet)	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Kvantitative resultater (mnok inkl mva)	Null-alternativet	Delfunksjon	Flerfunksjon	Spesialfunksjon
Basiskostnad (1 - 10)	96,9	177,7	224,5	246,4
Forventede tillegg	8,0	22,1	37,3	61,3
Prosjektkostnad - P50	104,9	199,8	261,8	307,7
Usikkerhetsavsetning	29,5	59,1	84,9	104,6
Kostnadsramme - P85	134,4	258,9	346,7	412,3
Standardavvik (σ)	28,4	57,1	81,9	100,9
Forventede tillegg i prosent (%)	8,3 %	12,4 %	16,6 %	24,9 %
Usikkerhetsavsetning i prosent (%)	28,1 %	29,6 %	32,4 %	34,0 %
Relativt standardavvik i prosent (%)	27,1 %	28,6 %	31,3 %	32,8 %

6.3.2 Husleie

Som beskrevet i avsnitt 7.1 opererer Oslo kommune med kostnadsdekkende husleie for utleie av lokaler til kommunale formål. Kostnadsdekkende husleie skal dekke kapitaldelen, tilsvarende P50, samt forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Da istandsetting av kulturminnet Lokomotivverkstedet er utløsende behov, kan det argumenteres for at dette er en kostnad Oslo kommune tar som en direkte investering uten husleiedekning. Plikten til å ivareta kulturminner er lovhjemlet i Kulturminneloven § 17. Istandsetting av kulturminnet tilsvarer i hovedsak alternativ null. Kapitaldelen for å ta i bruk bygget gjennom konseptene beskrevet i alternativ 1, 2 og 3 tilsvarer følgelig P50 for hvert alternativ minus P50 for alternativ 0.

I tabellen under viser vi beregnet kapitaldel i husleien for alternativene og for alternativ 1, 2 og 3 justert for istandsetting av kulturminnet. Kapitaldelen av kostnadsdekkende husleie er beregnet iht. Oslobyggs verktøy for beregning av husleie.

Tabell 31 Kostnad pr m2 BTA og årlig husleie totalt for kapitaldelen av husleien med og uten justering for ivaretagelse av kulturminnet

Kapitaldel husleie	Null-alternativ Alternativ 0	Delfunksjon Alternativ 1	Flerfunksjon Alternativ 2	Spesialfunksjon Alternativ 3
Kapitaldel husleie/ m2 BTA	1 016	1 827	1 940	2 280
Kapitaldel husleie totalt	4 430 000	8 437 000	11 056 000	12 994 000
Justert for kulturminne / m2 BTA		868	1 163	1 530
Justert for kulturminne totalt		4 007 000	6 626 000	8 564 000

Dersom man får tilskudd til finansiering av rehabiliteringen, enten enkelttiltak eller hele rehabiliteringen, vil dette komme til fratrekk i prosjektkostnaden (P50), og kapitaldelen av husleien vil reduseres tilsvarende. Se avsnitt 7.4.1.

Husleien består i tillegg til kapitaldelen av forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader. Denne vil påvirkes både av type leieavtale (bare-house vs. fullt utstyrt bygg), åpningstider, fordeling av areal til type formål, med mer. Det anses ikke hensiktsmessig å gi et anslag på FDV-delen av husleien, men grovt estimert anslås det et tillegg på mellom 300-900 kr/ m² BTA avhengig av rehabiliteringsgrad, bestemmelser i husleiekontrakten og formål. Da er ikke kostnader til renhold, renovasjon, vann og energi tatt med. De sistnevnte kostnadene håndteres normalt av leietaker. I figuren under har vi illustrert hvordan FDV-kostnadene antas å samvariere med økte bygningsmessige tiltak og mer og mer spesialisert bruk:



Illustrasjon 97 FDV-kostnadene øker med flere bygningsmessige tiltak og mer spesialisert bruk

6.3.3 Levetidsbetraktninger for alternativene

Levetid for et bygg kan deles inn i teknisk levetid, funksjonell levetid og økonomisk levetid.

Teknisk levetid sier noe om hvor lang tid det tar før en bygningsdel/ -komponent må skiftes ut.

Dette følger normalt av FDV-dokumentasjonen til bygningsdelen/ -komponenten, men vil også i stor grad påvirkes av hvor godt eller dårlig bygget driftes og vedlikeholdes. Funksjonell levetid går på når en bygningsdels funksjon er brukt opp eller når man må gjøre ombygginger i planløsninger fordi denne ikke lenger passer til virksomheten i bygget. Økonomisk levetid ser på teknisk og funksjonell levetid sammen. Selv om en bygningsdel har noe gjenstående teknisk levetid kan det allikevel være økonomisk forsvarlig å bytte denne ut når det for eksempel gjøres en større ombygging av planløsningen fordi den funksjonelle levetiden har utløpt.

Teknisk tilstand for de fire alternativene (0, 1, 2 og 3) vil være 0 (det beste) for alle bygningsdeler som skiftes ut/ rehabiliteres. Samtidig vil omfanget av tiltak øke fra alternativ 0 opp til alternativ 3. Slik sett er det «flere» bygningsdeler med god tilstand for alternativ 3 enn null, og det kan være lett å tenke at tilstanden derfor er bedre for alternativ 3 enn 0. Om man kun ser på teknisk tilstand stemmer ikke det.

Ser man derimot på funksjonell tilstand vil denne variere mellom alternativene. Alternativ 0 vil bare egne seg til «park under tak». Da det for eksempel ikke gjøres forsterkninger i tak mtp dagens krav til snølast så vil bygget måtte stenge på snøtunge dager.

For alternativ 1, 2 og 3 vil den funksjonelle tilstanden øke da man forsterker taket og gjør branntiltak som gir mulighet for to tellende etasjer. Alternativ 1 og 2 er godt tilpasset utvikling av flerformålsfunksjoner over tid, men da det ikke er gjort større akustiske tiltak må bruken koordineres for å hindre lydsmitte mellom aktivitetene. Alternativ 3 er godt tilpasset spesialformålet kulturhus da det er gjort akustiske tiltak for å lydisolere kultursalen. Dette gir mindre behov for koordinering av aktiviteter, men mister noe funksjonalitet med tanke på endring av formål/ funksjoner.

Tilpasningsdyktighet vil også påvirke funksjonell levetid. Jo mer tilpasningsdyktig et bygg er, dess enklere er det å endre funksjoner over tid, og følgelig forlenge funksjonell levetid til flere funksjoner fremfor mer spesialfunksjoner eller monofunksjoner.

Et byggs tilpasningsdyktighet består av

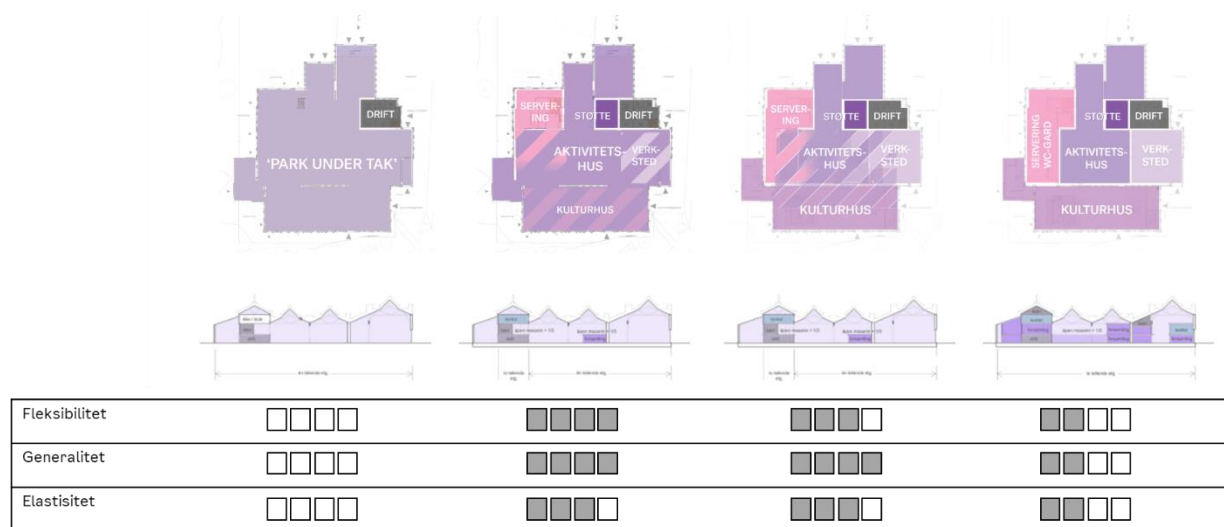
- Fleksibilitet – mulighet til å endre planløsning
- Generalitet – mulighet til å endre funksjon
- Elastisitet – mulighet til å øke eller redusere kapasitet

For alternativ 0 er det lav, om noen, fleksibilitet, generalitet eller elastisitet. Grunnen til dette er at både ventilasjon, takkonstruksjoner og branntiltak er tilpasset «park under» tak og dermed setter begrensninger for andre funksjoner eller bruk. Det er heller ikke mulig å utvide til to tellende etasjer.

For alternativ 1 og 2 er det stor mulighet til å endre planløsning, programmeringen kan enkelt endres mellom funksjoner, og det er mulig å tilføre areal i plan to, samt tilføre eller ta bort «boks-i-boks».

For alternativ 3 er hall 4 i stor grad låst til funksjonen kultursal. Det samme gjelder deler av mesaninen. Både muligheten til å endre planløsning, endre funksjon og tilføre flere arealer i andre etasje er derfor begrenset sammenlignet med alternativ 1 og 2.

Tilpasningsdyktigheten til de fire alternativene er oppsummer i figuren under:



Illustrasjon 98 Alternativenes evne til tilpasning

6.3.4 Utvikling over tid

Det er ikke anslått byggetid for de ulike alternativene.⁹⁸ Byggetiden vil øke med grad av spesialisering – fra nullalternativet til alt. 3. Samtidig vil byggetiden også kunne variere dersom man velger en modell der istandsettingen kan få tilskudd gjennom å benytte historisk restaureringskompetanse i opplæringsøyemed, se avsnitt 7.4.1.1. Dette vil ta mer tid enn om man benytter tradisjonelle entrepriser.

Med tanke på estimering av kostnader er det, i henhold til Oslobyggs praksis for kostnadsestimering i KVVU-fasen, ikke lagt inn lønns- og prisstigning. Dette nettopp fordi det er utfordrende å sette ferdigstillelsesdato i en KVVU.

Det som er viktig å påpeke i denne fasen er at de ulike alternativene har ulik fleksibilitet mht. bygg i drift dersom man ønsker å øke graden av flerfunksjonalitet.

For alternativ 0 legges det ikke inn forsterkning av takkonstruksjoner. Dette betyr blant annet at man ikke møter dagens krav til snølast. Det legges heller ikke til grunn brannmaling i henhold til risikoklasse 2. Det gir begrensninger på hvor mange besøkende det kan være i bygget samtidig. Skal nye funksjoner tilføres, og prosjektet utvikles videre til alternativ 1, 2 eller 3, må bygget stenges for gjennomføring av resterende tiltak presisert for alternativ 1 Delfunksjon.

For alternativ 1, 2 og 3 forsterkes taket og brannmaling gjør at man kan ha to fungerende etasjer. Antall samtidig besøkende avhenger av rømningsveier.

⁹⁸ Se overordnet fremdriftsplan for et generelt anslag i kapittel 8.3.2

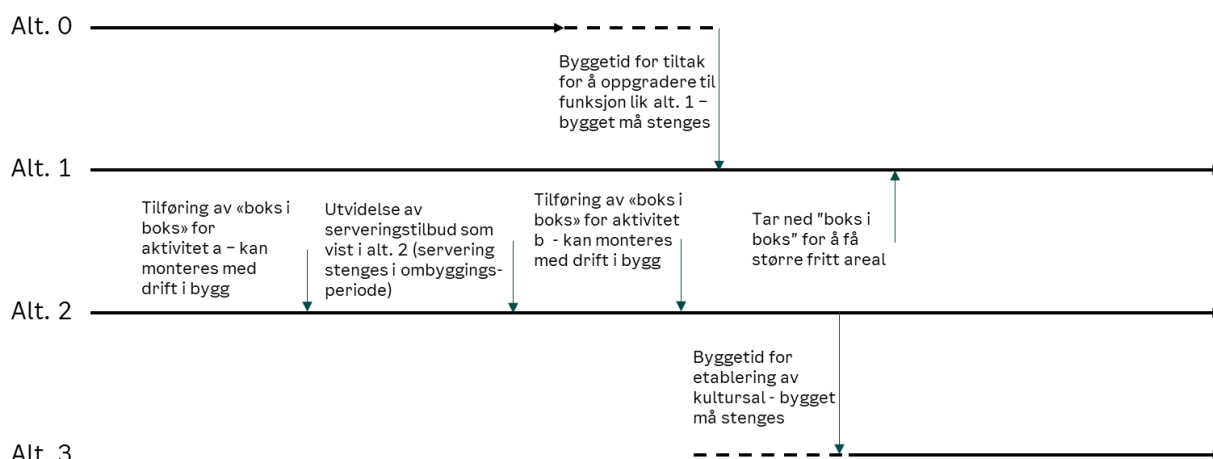
Ved valg av alternativ skiller vi mellom alternativ 0 og 3 på den ene siden og alternativ 1 og 2 på den andre.

Ved å velge alternativ 0 har man begrenset den funksjonelle fleksibiliteten ved at bygget må stenges for å løfte funksjonaliteten tilsvarende alternativ 1 og 2. Ved å velge alternativ 3 har man låst funksjonaliteten til kulturhus i deler av bygget.

Ved å velge alternativ 1 eller 2 har man betydelig funksjonell fleksibilitet. Bygget kan i større grad utvikles i tråd med de funksjoner som viser seg å fungere etter at bygget er tatt i bruk. Funksjoner kan både tilføres og tas ut, og i praksis «flyte» litt mellom alternativ 1 og 2 frem til man eventuelt ønsker å låse funksjonene i større grad. Utvikling fra alternativ 1, delfunksjon, til flerfunksjon i alternativ 2, kan gjøres uten at hele bygget må stenges.

Dersom man skal oppgradere fra alternativ 2 til 3, der kultursalen får full lydisolering og man prinsippet bygger «hus under tak», må driften av huset stenges ned i hele eller deler av byggeperioden.

Utvikling av bygget over tid er illustrert i figuren under. Alternativ 3 kan også velges fra start, noe som ikke er vist i figuren. Da vil funksjonene i hovedsak være låst over tid til de funksjonene som er valgt på investeringstidspunktet.



Illustrasjon 99 Mulig utbygging over tid

6.4 Driftsorganisering

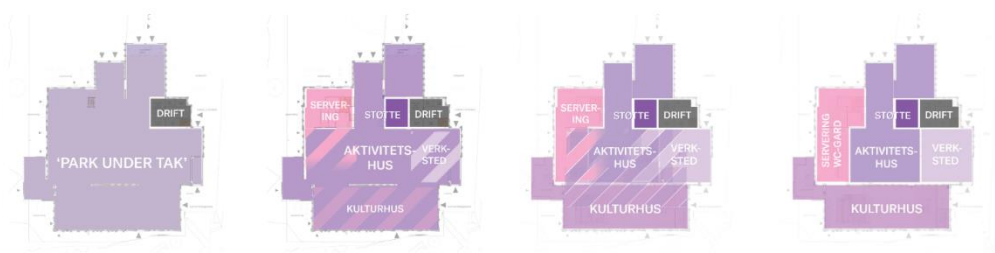
6.4.1 Type årsverk nødvendig for å drifte et flerbruks- og sambrukshus

Lokomotivverkstedet er et stort og komplekst bygg, og bestillingen forutsetter flerbruk, merbruk og sambruk. Det er et definert mål at ulike brukere benytter bygget til ulike aktiviteter samtidig. For at dette skal kunne fungere i praksis, kreves en aktiv og overordnet koordinering med et tydelig definert ansvar for totalaktiviteten. Man kan for eksempel ikke ha en konsert ute og inne parallelt. Tilsvarende kan det ikke være støyende aktivitet i aktivitetshuset parallelt med

konserter i hall 4. Uavhengig av om det er i kommunal eller privat drift er det nødvendig at aktivitetene, både inne og ute, koordineres på en god måte.

Alle alternativene vil ha driftsmessige konsekvenser. Nullalternativet vil primært handle om drift av bygget, ref. avsnitt 6.3.2 der FDV-kostnader omtales, mens alternativ 1,2 og 3 vil kreve en driftsorganisasjon med kompetanse tilpasset aktiviteten i tillegg til drift av bygget.

Forslag til roller som er nødvendig for å drifte et flerbruks- og sambrukshus er utarbeidet basert på erfaring fra både Gamle Munch, Rommen scene, scene på Voldsløkka skole og Sentralen. I figuren under er det anslått hvilke og i hvilken grad de ulike rollene er nødvendig for å sikre god drift av aktivitetene i huset for de fire alternativene.



Økonomi/ administrasjon	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐
Arrangements- / aktivitets-koordinator	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Vertskap/ «brannvakt»	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐
Driftstekniker/ vaktmester	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Markedsføring/ kommunikasjon	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐
Driftstekniker utstyr	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Drifter servering	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Drifter aktivitetshus	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Drifter verksted	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
Drifter kulturhus	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☒ ☐
«IT-ansvarlig»	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☐	☒ ☒ ☐ ☐

Illustrasjon 100 Nødvendige roller som må ivaretas for god drift av flerbruks- og sambrukshus

Organisasjonens omfang i antall årsverk vil være avhengig av endelig konsept- og programvalg. Prosjektet har hatt stort utbytte av erfaringsutveksling med de ansvarlige for blant annet Gamle Munch, Rommen Scene og Voldsløkka scene (skole og kulturhus). Videre har Sentralen i Kvadraturen, som eies og drives av Sparebankstiftelsen DNB, delt sine erfaringer etter snart 10 års drift.

I en eventuell neste fase anbefales det å se nærmere på hvilke synergieffekter som kan hentes ut av en koordinering av allerede eksisterende møteplasser. Blant kommunale aktører pågår det allerede en stor grad av utveksling, men det er viktig at Lokomotivverkstedet får et program som supplerer eksisterende tilbud, ikke bare de i kommunal regi, men også private. En overordnet samarbeidsstruktur vil kunne gi merutbytte spesielt med tanke på systemer

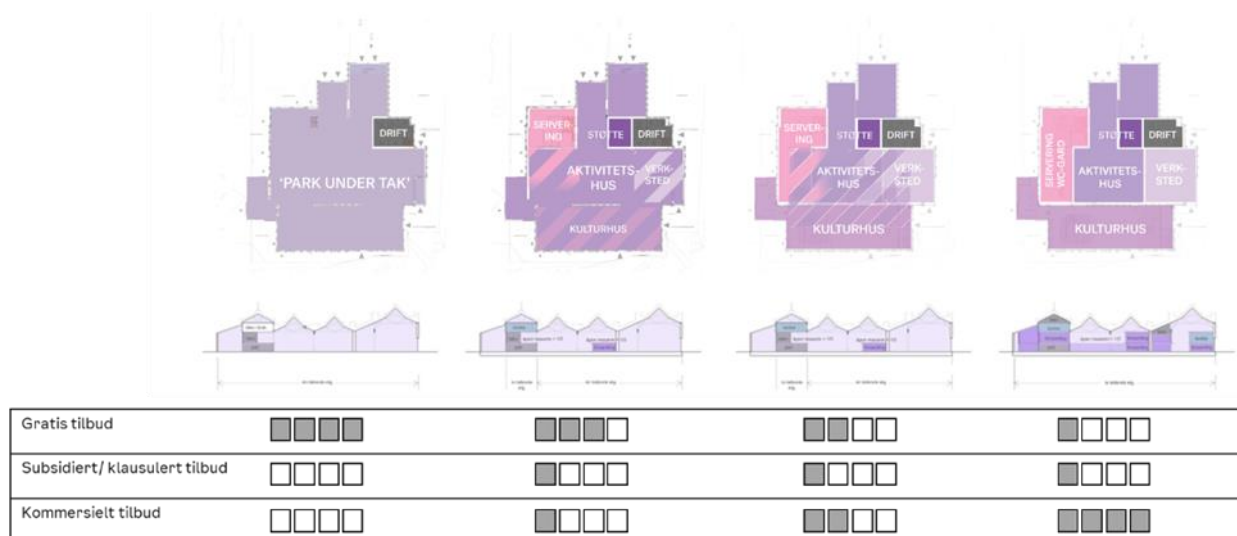
(booking, bemanning) og kapasitetsutnyttelse (ulike rom/ fasiliteter til ulike formål sett i sammenheng).

6.4.2 Innhold sett opp mot prisprofil og klausulerte avtaler

For å nå ulike målgrupper er prisprofil og miks av aktiviteter som er gratis, lavt priset eller priser satt ut fra kommersielle hensyn viktig å ha et bevisst forhold til. Barn og unge har generelt lav betalingsevne, og nabolaget rundt har svært delt betalingsevne.

De ulike alternativene har ulik profil med tanke på pris, men prisen vil også i stor grad avhenge av i hvilken grad kommunen tar på seg å drifte aktiviteter/ legger inn klausuler i leiekontrakter som igjen vil bety lavere leieinntekt.

I figuren under har vi skissert en antatt fordeling av tilbud med ulik prisprofil for de ulike alternativene. Med full utbygging av kultursal i hall 4 legges det til grunn priser som for øvrige kommersielle tilbud innen konsert- og events scenen i Oslo. I den andre enden av skalaen vil «park under tak» være gratis, men tilbudet av aktiviteter er jo da også fraværende.



Illustrasjon 101 Alternativenes prisprofil

Det anbefales at man i forprosjektfasen har et bevisst forhold til variasjon i prisprofil når både aktivitetstilbud og driftsorganisering, inkludert klausuler/ krav til lavpristilbud fra eventuelle private/ frivillige leietakere, for å sikre en robust finansiering over tid også av den totale driftsorganiseringen der husleie, FDV-kostnader og nødvendige årsverk for å drive og koordinere aktivitetene i mer- og flerbrukshuset Lokomotivverkstedet inngår i vurderinger av kostnadsmessige konsekvenser for kommunen.

6.5 Nyttevirkninger

De ulike konseptene for Lokomotivverksted kan gi varierende nytte for brukerne, noe som vanskelig lar seg verdisette i kroner. Kriteriene som benyttes i vurderingen av samfunnsnytte er utledet fra skal-kravene, kommunemålene og effektmålene. Ved vurdering av nyttevirksomheter er det lagt til grunn at de fleste effektene slår inn når driftsperioden starter, det vil si når ny og

rehabilitert bygningsmasse står ferdig. Unntak er noen av miljøvirkningene som slår inn allerede i prosjektperioden.

I den såkalte pluss-minus-metoden som ofte brukes ved nyttevurderinger, legges dagens funksjonsnivå til grunn for null-alternativet, og dette beskriver baseline (0) for vurdering av alternativene. I denne utredningen er dagens funksjonsnivå svært lav, og null-alternativet beskriver ikke en videreføring av dagens situasjon, men en nødvendig oppgradering for å kunne ivareta kulturminnet. Null-alternativet må i nytteverdivurderingen regnes mer som et null+-alternativ, som vurderes opp mot dagens situasjon. Det blir ikke relevant å gi null-alternativet 0 i score her, da den representerer en større investering som vil generere samfunnsverdi.

Alle alternativer sammenlignes i det videre med dagens situasjon. Ingen vil ha negativ virkning sett opp mot gjeldende funksjonsnivå, så det legges til grunn en 6-delt skala, der 0 beskriver en ubetydelig konsekvens og fem pluss tegn (+++++) beskriver en meget stor positiv virkning. I denne utredningen er det ikke aktuelt å se på virkning per bruker eller per brukergruppe, da disse dimensjonene er ukjente her. Det er vanskelig å vurdere nyttevirkningene i denne KVUen basert på annet enn faglige antagelser, da den har få gitte faktorer, som kjente brukere og definerte problemstillinger knyttet til spesifikke aktiviteter.

Tabell 32 Investeringens nyttevirkinger

	Dagens situasjon	Null-alternativ	Del-funksjon	Fler-funksjon	Spesial-funksjon
Mangfoldig og utadrettet møteplass	0	++	+++	++++	+++
Arealeffektivt sam- og flerbrukshus	0	+	+++	+++++	+++
Formidlingsarena for middelalderbyen	0	+	++	+++	++++
Sikre vern av kulturhistoriske verdier	0	++++	++++	++++	+++
Ivareta vern gjennom aktiv bruk	0	++	+++	++++	++++
Bedre kulturell infrastruktur i nærområdet	0	++	++++	+++++	+++++
Vitalisere Middelalderparken	0	++	++++	+++++	+++++
Virkning for næringsliv og turisme	0	++	+++	++++	+++++
Tilgjengelighet og universell utforming	0	+	+++	+++	+++
Sosial bærekraft	0	++	++++	++++	+++
Økonomisk bærekraft	0	+++	+++++	+++++	+++
Miljømessig bærekraft	0	++++	++++	++++	+++
Fleksibilitet, generalitet og elastisitet	0	++	+++++	+++++	+++
Oppsummert	0	+28	+47	+55	+47

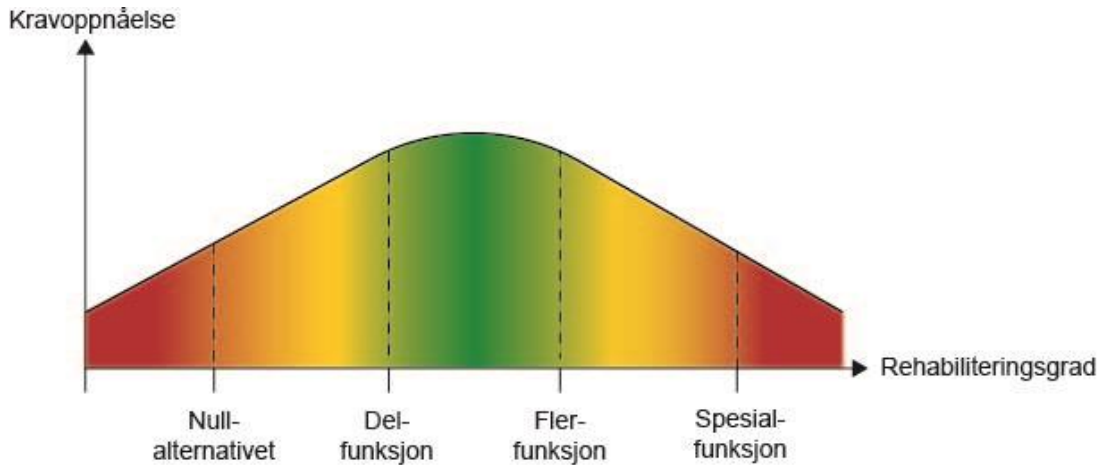
Tabell 33 Forklaring på vurderingene av nytteverdier

Vurderingskriterier	Forklaring
Mangfoldig og utadrettet møteplass	Konseptene antas å ha en økende positiv effekt frem til en viss grad av spesialisering av bygget. Økt grad av profesjonalisering vil tvinge enkelte brukergrupper ut pga. konsekvenser som økt leie, økte billettpriser o.l.
Arealeffektivt sam- og flerbrukshus	Med arealeffektivt sam- og flerbrukshus, menes effekten hvert konsept har på den effektive bruken av bygget. Den positive effekten vil øke frem til en viss grad av spesialisering. Økt profesjonalitet og høyere krav til enkelte arealer, minsker muligheter for åpen sambruk pga. at arealer kan være avsatt til produksjon og forestillinger o.l..
Formidlingsarena for middelalderbyen	Som formidlingsarena antas konseptet med en fullt utviklet kultursal å gi mest positiv effekt. De ulike arealene i bygget kan egne seg til forskjellige typer formidlingsaktivitet.
Sikre vern av kulturhistoriske verdier	Sikring av kulturhistoriske verdier har jevn positiv effekt fra null-alternativet frem til og med Flerfunksjon. Spesialfunksjon har mindre positiv effekt da tiltakene som iverksettes i det konseptet kan tenkes å gå på bekostning av byggets særpreg i enkelte arealer.
Ivareta vern gjennom aktiv bruk	Den positive effekten på dimensjonen vern gjennom aktiv bruk kan på generelt grunnlag sies å øke med økende grad av permanent bruk og kjente driftere.
Bedre kulturell infrastruktur i nærområdet	Den kulturelle infrastrukturen for «alle» brukergrupper vil øke med økende grad av tilpasning av bygget frem til et visst nivå.
Vitalisere Middelalderparken	Lokomotivverkstedet som et vitaliserende hjerte i Middelalderparken vil ha en økende positiv effekt parallelt med bredden i tilbudet i bygget og profesjonalitet i drift.
Virkning for næringsliv og turisme	For næringsliv og turisme vil et oppgradert bygg ha størst positiv effekt.
Tilgjengelighet og universell utforming	Forutsetningene for å tilrettelegge for tilgjengelighet og universell utforming vil øke frem til et visst nivå der det flater ut.
Miljøvirkninger – sosial bærekraft	For miljødimensjonen sosial bærekraft vil alle konsepter ha positiv effekt, men konsept Delfunksjon og Flerfunksjon tenkes å kunne ha den største effekten. I Spesialfunksjon antas det at billettpriser, matpriser o.l. øker og vil ekskludere noen grupper.
Miljøvirkninger – økonomisk bærekraft	Det argumenteres for at det er størst økonomisk bærekraft for kommunen i konseptene Del- og Flerfunksjon. I disse konseptene kan det tilrettelegges for mye aktivitet uten at investeringen overgår nytten.
Miljøvirkninger – miljømessig bærekraft	Alle konsepter har god miljømessig effekt da de alle har som mål å ivareta og benytte en viktig bygningsressurs. Spesialfunksjon kan sies å tilføre unødvendig mange nye materialer og teknikk som må oppgraderes jevnlig, derfor er den positive effekten lavere der.
Fleksibilitet, generalitet og elastisitet	For dimensjonen fleksibilitet, generalitet og elastisitet vil også en medium grad av tiltak gi mest positiv effekt. Jo mer spesialisert konseptet er, jo dårligere vil det skåre her.

Oppsummert viser nytteverdivurderingen at konseptet Flerfunksjon vil gi høyest grad av nyttevirksomhet, altså størst positiv effekt på de dimensjonene de gjenværende alternativene ble vurdert på.

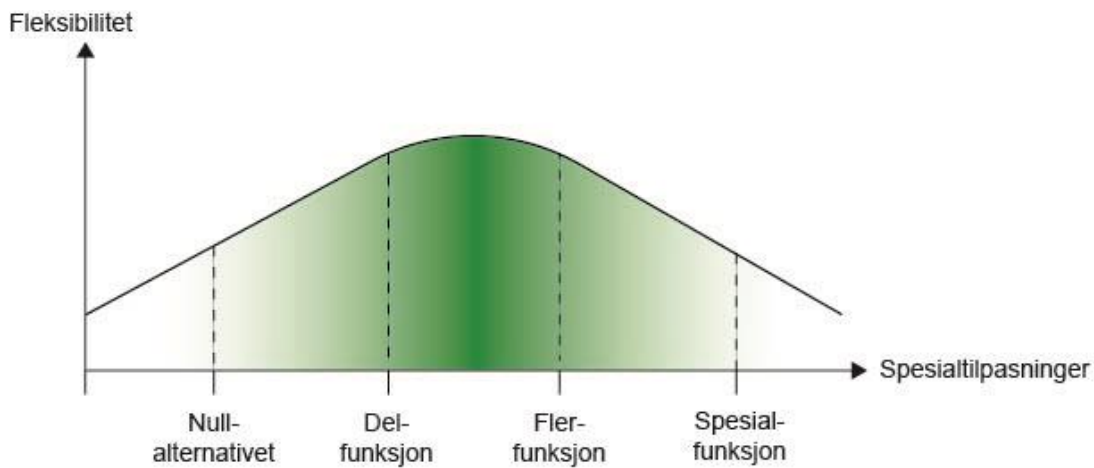
6.5.1 Andre virkninger

Under er de fire gjenværende alternativene lagt inn i en graf som viser sammenhengen mellom kravoppnåelse (y-akse) og rehabiliteringsgrad (x-akse). Grafen viser at mulighetsrommet der kravoppnåelse og rehabiliteringsgrad balanseres best, finnes i området mellom alternativ Delfunksjon og alternativ Flerfunksjon.



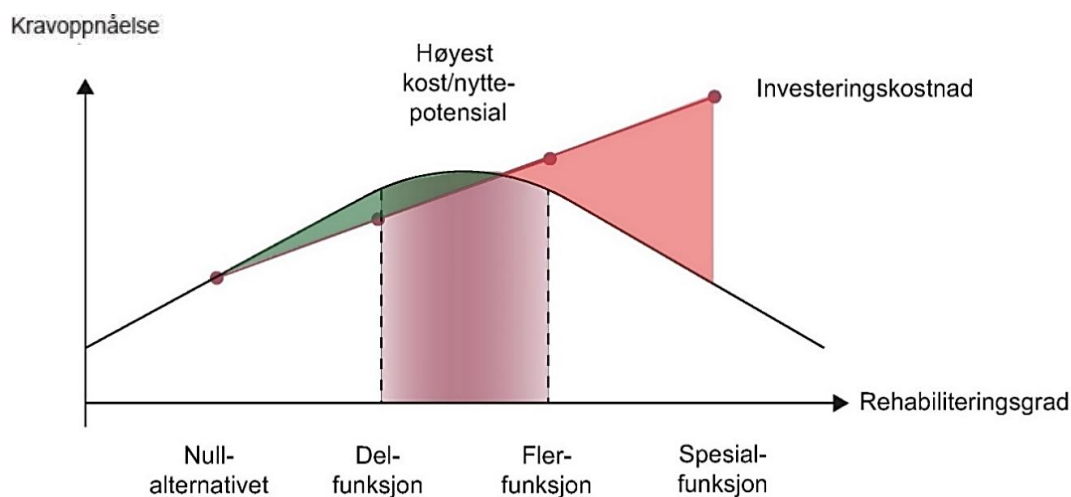
Illustrasjon 102 Sammenhengen mellom kravoppnåelse og rehabiliteringsgrad

Grafen kan også si noe om fleksibilitet (y-akse) opp mot grad av spesialtilpasning (x-akse), og den ser omtrent lik ut.



Illustrasjon 103 Sammenhengen mellom fleksibilitet og spesialtilpasning

Kurvene illustrerer at grad av kravoppnåelse er lav i både minimums- og maksimumsalternativene, representert i gule mot røde soner. Større grad av aktivitetstilpasning åpner for økt fleksibilitet, men kurven viser også at tilpasningen på et tidspunkt får negativ effekt på fleksibilitetsgraden, samtidig som det også kommer i konflikt med sentrale elementer i bestillingen, som nøkternhet, flerbruk, merbruk og sambruk.



Illustrasjon 104 Sammenhengen rehabiliteringsgrad og kravoppnåelse, og kost/nyttevurdering

Grafen over viser hvordan rehabiliteringsgrad og kravoppnåelse henger sammen med kost/nytte-vurderingen. Det er viktig å påpeke av grafene over kun er ment å illustrere vurderingene av konseptenes virkning på disse gitte faktorene. De er ikke basert på forholdsmessige tallgitte virkninger.

7 Driftsmodeller og økonomi

Dette kapitlet tar utgangspunkt i bestillingen, der det står at «Alternative driftsmodeller skal vurderes parallelt». Da det oppfattes som helt sentralt for å utvikle et Lokomotivverksted som fungerer godt i drift, og som har så lave driftskostnader som mulig, må forhold omkring driften utredes godt. Kapitlet erstatter her «Vurdering av egnethet for OPS» i veilederen for KVU, da OPS beskrives kort i eget avsnitt under.

Lokomotivverkstedet kan for tiden ikke leies ut av sikkerhetsmessige årsaker. Som denne KVUen viser, er potensialet stort for å skape en levende og fleksibel møteplass i tråd med bestillingen, sentralt plassert i den rehabiliterte Middelalderparken.

En formålstjenlig og samtidig bærekraftig bruk forutsetter at program, rehabiliteringskonsept, finansiering og drift ses i sammenheng. I det videre beskrives forutsetninger for å kunne velge driftskonsept og utleiestrategi. Deretter skisseres tre hovedmodeller for drift av bygget. Disse er igjen knyttet til alternativene presentert i kapittel 6.

7.1 Forutsetninger for å kunne velge driftskonsept og utleiestrategi

Oslobygg har utarbeidet utkast til utleiestrategi for bygg som står ledige uten at et klart formål er definert. Endelig disposisjon for hvilke temaer som skal dekkes i utleiestrategien er fremdeles under utvikling (2024), men de viktigste elementene er definert og brukes som utgangspunkt i den videre diskusjonen.

For å kunne definere utleiestrategi, inkludert driftskonsept, må det først vurderes hvilke typer formål, aktiviteter og leietakere som ønskes for det aktuelle bygget. I dette tilfellet svarer behovsanalysen i denne KVUen ut det som normalt kalles en markedsanalyse. For å sikre god bruk av bygget, bør det også vurderes grad av fleksibilitet i bruksmulighetene. Skal det være stor grad av allsidighet eller skal det tilpasses et spesifikt formål? Bestillingen av KVUen er tydelig i forventningen om et bygg som legger til rette for flerbruk, merbruk og sambruk, beskrevet i kapittel 6. I utleiestrategien skal det også vurderes hvilken samfunnsnytte utleie av bygget bidrar med. Dette er ivarettatt i utredning av behov, mål og krav, se kapittel 3, 4 og 5.

Prissetting er en sentral rammebetingelse for driften. Til kommunale formål er gjeldende føring at leietaker skal betale kostnadsdekkende husleie. Dette inkluderer kapitalkostnad som dekker investeringen og FDVU-kostnader for løpende forvaltning, drift og vedlikehold i leieperioden.⁹⁹

Kontor og andre kommunale behov som normalt kan leie lokaler i det private markedet, regnes ikke som kommunalt formål i denne sammenheng. Disse behovshaverne må leie til markedspriser på lik linje som andre aktører. Utleie av eiendom er generelt unntatt lov og forskrift om offentlige anskaffelser, under forutsetning av at det leies ut til markedspriser. Det må da fastsettes konkurransedyktige leiepriser basert på markedet og byggets unike egenskaper. I praksis hentes det inn takst fra profesjonelle takseringsfirma for å fastsette markedsleie. Det kan gis

⁹⁹ Byrådssak 317/19 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak, kap. 5.1 og brev fra byrådsavdeling for Næring og eierskap til Oslobygg KF, datert 07.01.2022, saksnr. 20/1327-25 (unntatt offentlighet)

rabatter for lokale kulturaktører eller ideelle organisasjoner via utlysninger. Det må også vurderes om prisene skal variere avhengig av sesong eller arrangementstype. Igjen vil det for kommersielle aktører være markedspriser som er gjeldende.

Da bygget ikke er utleiebart i dagens stand, med mindre leietaker påtar seg rehabiliteringsansvaret, må bygget rehabiliteres før det er klart for utleie. Prissetting og drift/vedlikeholdsbehov henger sammen med hva som avsettes til investering i standardheving før utleie kan igangsettes. Det må planlegges for verdibevarende vedlikehold av bygget. Det må i tillegg vurderes hvordan fremtidige vedlikeholds- og utskiftingskostnader dekkes gjennom husleien sett opp mot leieavtalens varighet og behov for fremtidige tiltak sett opp mot istandsettingen som gjøres i utgangspunktet. For eksempel vil alternativ 0 ha et annet istandsettingsbehov frem i tid enn de øvrige alternativene. De øvrige driftskostnadene, som forvaltning, drift, renhold, energi mm., må enten regnes inn i husleien eller avregnes og viderefaktureres/ belastes leietaker direkte.

Alle aktivitetene kan drives av både kommersiell og offentlig aktør, men det anbefales at servering settes ut til kommersiell drifter. Dette er et tilbud som ikke naturlig ligger inn under Oslo kommunes tjenestetilbud.

En husleiekontrakt med leietaker av serveringslokale er normalt priset som en andel av omsetningen. Prosentsatsene varierer typisk i et spenn på 7-12%. For kommersielle aktører med spesielt gunstig beliggenhet og mulighet for utvidet åpningstid, vil satsen kunne være enda høyere. For å kunne realisere bestemte konsepter, kan utleier benytte klausulerte avtaler med spesifikke krav til leietaker. Har utleier spesielle krav til serveringstilbudet, som for eksempel lav prisprofil, rabatter for bestemte brukere og målgrupper, begrensninger i alkoholservering og lange åpningstider, vil prosentsatsen ligge i det lavere sjiktet.

Når det gjelder fordeling av investeringskostnader, er det vanligst at utleier står for fastmontert utstyr og leietaker for det mobile utstyret. En «bare-house»-modell hvor leietaker bærer alle investeringskostnader er mulig å benytte, men investeringer knyttet til fastmontert utstyr kan fort bli gjenstand for kompliserte oppgjør ved eventuell oppsigelse eller avvikling. Fordeling av felleskostnader er som regel regulert som i standardavtaler.

Det er for tidlig å anslå antatt omsetningsnivå på et serveringstilbud i full drift. Dette vil være helt avhengig av programvalg, målgruppe, åpningstider og sesongvariasjoner. Den vanligste avtaleformen i serveringsbransjen er en kombinasjon av minsteleie og omsetningsbasert leie (brutto omsetning). Minsteleien betales ikke om utleiers andel av brutto omsetning overskrider nivået for minsteleie. Utleiers prosentvise andel av leietakers brutto omsetning, vil igjen variere med beliggenhet, sesongfølsomhet, mulige åpningstider, fordeling av driftskostnader, utstyrsmessige investeringer og den generelle beskaffenheten på lokalene.

Oslo Kommune har selv direkte erfaring med leiemodeller knyttet til serveringstilbud, som vil være relevante å benytte som utgangspunkt for en eventuell fremtidig leieavtale i

Lokomotivverkstedet, blant annet fra aktører i nærområdet som Deichmanske bibliotek og MUNCH.

7.2 Tre hovedmodeller for drift

Det vurderes tre hovedmodeller for drift av Lokomotivverkstedet:

1. Kommunalt driftsansvar
2. Privat leie og driftsansvar
3. Offentlig-privat samarbeid (OPS)

Modellene innebærer ulike måter å fordele utleiers og leietakers ansvar med tanke på konseptvalg, drift, vertskapsfunksjoner og økonomisk risiko.

Arealet i Lokomotivverkstedet muliggjør å kombinere flere driftsmodeller innenfor byggets rammer. Modellene som beskrives i det følgende kan i prinsippet benyttes uavhengig av endelig konseptvalg.

Den faste kostnadsbasen knyttet til teknisk drift og vedlikehold av bygget vil i stor grad være konseptuavhengig, men selvsagt variere noe i forhold til type bruk. Antatt husleienivå vil derfor også være rimelig fast (eksklusive subsidierte modeller), men inntektsmodellen kan variere. Det vil for eksempel kunne være mulig å differensiere arealene, hvor deler av arealene leies ut til kommersielle aktører til markedspris og andre deler til ideelle aktører til subsidiert leie, avhengig av formål og konsept.

7.2.1 Kommunalt driftsansvar

I denne modellen har kommunen direkte ansvar for utleie og drift. Kommunen vil selv velge leietakerne, inngå leieavtaler og ha driftsansvaret for bygningen, herunder planlegging og avvikling av aktivitetene.

Fordeler:

- Kommunen kan sikre at bygget brukes i tråd med kulturpolitiske mål og lokalbefolkningens behov (ref. behovsanalyse)
- Kommunen kan tilby rimeligere priser for frivilligheten og lokale kulturaktører gjennom utlysninger og subsidierte leiemodeller
- Kommunen har kontroll på utleien, som kan gi større fleksibilitet og mulighet til å fylle bygget med leietakere og aktiviteter i tråd med kommunens identifiserte behov

Utfordringer:

- Byråkratiske beslutningsprosesser
- Årlige budsjettinnspill vurderes opp mot andre kommunale formål og vil kunne gi uforutsigbare rammer for drift da kostnadene fort kan komme i konflikt med andre prioriteringer
- Kommunen må håndtere alle aspekter av driften, inkludert vedlikehold, programmering og markedsføring
- Det vil kunne kreve flere kommunalt ansatte i driftsfunksjoner
- Om det er Oslo kommune som leier ut reguleres dette ut fra tre ulike prinsipper:
 - 1) Kostnadsdekkende husleie
 - 2) Markedsleie
 - 3) Subsidiert leie (Kulturetaten)

- Krav til utlysning av arealer kan gi en mindre hensiktsmessig leietakerprofil, da utvelgelsen via utlysning gir mindre mulighet til fritt å velge aktører

7.2.2 Privat leie- og driftsansvar

I denne modellen leies Lokomotivverkstedet ut til en ekstern, privat aktør som får fremleierett og ansvaret for driften. Det å innfri hele eller deler av kravspesifikasjonen kan være en del av betingelsene gitt i leieavtale.

Fordeler:

- Raske beslutningsprosesser og effektiv drift
- En privat aktør kan ha større nettverk innenfor kulturfeltet og fritt kunne sette sammen aktører
- Større og friere mulighet til å fremleie til arrangementer og derigjennom styrke inntjeningspotensialet
- Kan tilføre spesialisert kompetanse og bedre tilgang til ekstern finansiering
- Kan med erfaring, kompetanse og relevant nettverk være bedre i stand til å utvikle mer drivverdige konsepter enn kommunen selv

Utfordringer:

- Tap av direkte kontroll for kommunen
- Prisene kan bli høyere for leietakere (men nivå på fremleie kan reguleres i leieavtalen)
- Eventuelt høyere priser vil kunne virke ekskluderende for ikke-kommersielle/ ideelle aktører

7.2.3 Offentlig-privat samarbeid (OPS)

I denne modellen samarbeider kommunen med private aktører for å drive og leie ut Lokomotivverkstedet.

Fordeler:

- Kombinerer kommunens ressurser med den private sektorens effektivitet
- Dele risiko og ansvar
- Større anledning til å blande kommersielle prosjekter og utleie med kommunens behov for å kunne tilby rimeligere lokaler til kulturfeltet

Utfordringer:

- Krever god koordinering og aktivt samarbeid
- Tydelig definisjon av roller og ansvar er nødvendig.
- Mål- og prioriteringskonflikter mellom kommersielle og ikke-kommersielle aktører

Denne modellen åpner opp for et samarbeid, hvor kommunen selv vil kunne drive deler av tilbudet, mens private aktører har ansvar for andre deler. Det er naturlig å se for seg en ansvarsfordeling ut fra bestemte soner av bygget, men det er løsbart å tenke sambruk av arealer for å sikre høyest mulig utnyttelse av byggets kapasitet.

7.3 Organisasjon og overordnet koordinering

Både driftsorganisering (FDV) og behov for organisasjon for å drifte aktivitetene i Lokomotivverkstedet er omtalt i hhv. avsnitt 6.3.2 og 6.4.1. Disse rollene og oppgavene må

ivaretas uavhengig av om det er kommunal eller privat drift. Hvem som har ansvaret og bærer kostnaden for de ulike rollene/ oppgavene vil avhenge av avtaleformer og driftsmodeller. Dette omtales i det videre.

7.3.1 Avtaleformer og nye driftsmodeller

Det er en rekke prosjekter som har gitt relevant erfaring å ta utgangspunkt i ved en fremtidig detaljering av driftsmodell og avtaleform. Modell to, privat leie- og driftsansvar, og modell tre, offentlig-privat samarbeid, kan kombineres med tydelige betingelser gitt i leiekontrakt - i tråd med eier og utleiers formål med Lokomotivverkstedet. En kontrakt som beskriver leietakers forpliktelse til å realisere Oslo kommunes formål med Lokomotivverkstedet vil innebære reduserte leieinntekter for kommunen, men samtidig kunne dra nytte av fordelene - samt redusere risikoen ved - utfordringene beskrevet over. Slike modeller har tidligere vært utprøvd og lå for eksempel til grunn for aktivitetene i (gamle) Deichman før ny eier overtok.

En utvidet variant av denne modellen ble beskrevet i «Mulighetsstudie for Nasjonalgalleriet», utarbeidet av Sparebankstiftelsen DnB på oppdrag fra Kulturdepartementet.¹⁰⁰ Utover driftsansvar, ble det her lagt til grunn at leietaker finansierer og gjennomfører hele rehabiliteringen etter avtalte krav. Utleier fraskriver seg løpende eierbelastninger og ordinære leieinntekter, men sikrer samtidig grunnlaget for å få innfridd egne krav og forventninger til program, rehabilitering og fremtidig drift. I mulighetsstudien for Nasjonalgalleriet beskrives en modell hvor leietaker leier bygget «as is» (bare-house-modell) for 1 kr i 50 år.¹⁰¹ Leietaker bærer kostnader og risiko i forbindelse med rehabiliteringen. Videre har leietaker ansvar for å realisere konseptvalget, det vil si program, organisering og drift, lagt til grunn i leieavtalen.

Et eksempel på lignende modell som er realisert, er Arendal kommunes vedtak om å leie ut den kommunalt eide «brannstasjonstomta» til foreningen GAME NORGE i 40 år for 1 kr. GAME NORGE er forpliktet til å realisere og drifte et GAME STREETHOUSE, et gateidrettshus for barn og unge etter modell av danske GAME, ref. møte med GAME (vedlegg 15).

7.3.2 Pilotering

Uavhengig av modellvalg vil en form for pilotering av aktivitet, drifts- og organisasjonsmodeller underveis være hensiktsmessig. Her har KUL relevant erfaring fra driften ved Gamle Munch.

En trinnvis tilnærming vil ikke bare redusere eierrisikoen, men også styrke beslutningsgrunnlaget før endelig konsept og driftsmodell velges.

En forutsetning for uttesting av aktiviteter vil være en rehabilitering som minimum svarer til nivået beskrevet i alternativ 1, Delfunksjon.

7.3.3 Levende møteplasser

I rapporten «Fra sentrumsdød til sentrumsglød» (NIBR, 2018) beskrives de negative effektene av tomme lokaler og hvilket potensial som ligger i å gjøre disse til åpne møteplasser. Selv om det er bredt dokumentert at inkluderende møteplasser bidrar til å styrke nærmiljøet, har det vist seg vanskelig å sikre varig og stabil drift. Funnene i nevnte rapport har blant annet lagt grunnlag for prosjektet «Fremtidens nabolagshus i fortidens bygg».¹⁰² Prosjektet er et

¹⁰⁰ Mulighetsstudie for Nasjonalgalleriet: [Nasjonalgalleriet+ arkivet \(nasjonalgalleriet-arkiv.netlify.app\)](#)

¹⁰¹ Definisjon «bare-house leieavtale»: [Byggordboka - Bare-house leieavtale](#)

¹⁰² Fremtidens nabolagshus i fortidens bygg: [Utvikler modell for nabolagshus | SoCentral](#)

samarbeid mellom SoCentral, OsloMet, Fortidsminneforeningen, Riksantikvaren og OBOS, og har som mål å utvikle et praktisk rammeverk og en verktøykasse for bærekraftig drift av nabolagshus. Mål i prosjektet er blant annet:¹⁰³

- styrke lokale ildsjeler i utvikling og drift av eksisterende bygg
- øke bruken av kulturminner/ kulturmiljø
- ta bedre vare på eksisterende bygg
- senke terskelen for nye partnerskap og oppstart av nabolagshus
- øke investeringsviljen i restaurering og drift av fremtidens nabolagshus

Ved en videre utvikling av Lokomotivverkstedet, kan det være relevant å undersøke hvorvidt Lokomotivverkstedet kan inngå som et referanseprosjekt.

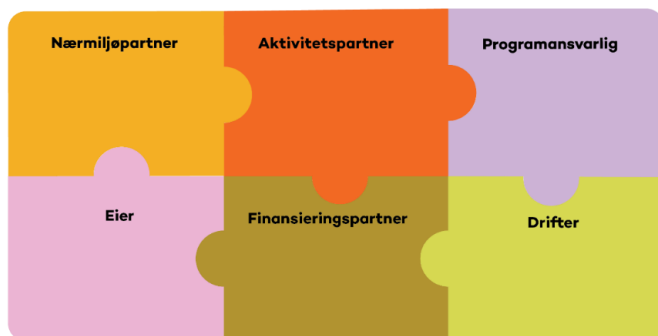
7.3.4 Nye modeller under utprøving

En rekke nye stedsutviklingsprosjekter pågår for tiden, flere av disse handler om å skape ny aktivitet i eldre, fraflyttede bygg. Prosjektene er ofte komplekse, og tradisjonelle modeller for utleie og drift vil kunne virke begrensende.

Forskere ved OsloMet har i samarbeid med miljøet i SoCentral utviklet byggekloss-modellen som beskriver ulike men gjensidig avhengige roller og funksjoner. Gjennom praksisnære eksempelstudier pekes på følgende suksesskriterier for gode møteplasser:¹⁰⁴

- Tydelig, forpliktende fordeling av økonomisk ansvar for eierskap og drift
- Partnerskapsmodellene må være elastiske
- Koordinatorens avgjørende rolle må anerkjennes
- Forankringen hos aktørene, og i lokalsamfunnet rundt

Biermannsgården på Sagene er ett av seks caser som ble valgt ut i studien (illustrasjon 106). Der pågår det en rehabilitering av den fredete 1700-tallsbygningen parallelt med pilotering av aktiviteter og modeller for fremtidig organisering og drift. Informantene som ble intervjuet pekte på gjensidig avhengige roller som inngår i et tett samarbeid for å få til robuste modeller. Dette er oppsummert i modellen under.



Illustrasjon 105 Byggeklossmodellen, kilde: SoCentral og OsloMet

¹⁰³ Fremtidens nabolagshus i fortidens bygg, om prosjektet: [Fremtidens nabolagshus - Om prosjektet \(socentral.no\)](http://socentral.no)

¹⁰⁴ Hvordan sikre sosial infrastruktur i nabolaget: [Hvordan sikre sosial infrastruktur i nabolaget? - Slite](#)

Benyttet på et utvalg pågående prosjekter, vil det kunne illustreres på denne måten:¹⁰⁵

Sosial infrastruktur: bystue/nabolagshus		Partnerskapsmodell					
	Sosial infrastruktur	Eier	Finanseringsparter, bygg	Drifter (daglig drift, vedlikehold)	Programansvarlig	Nærmiljøpartnere	Aktivitetspartnere
Vernede bygg 	Biermannsgården 	De Biermannske Legater	BufDir (finansiert aktivitet og modell-utvikling), Sparebankstiftelsen DNB (aktivitet, istandsetting), Uni stiftelsen og Byantikvaren (istandsetting)	Stiftelsen Drivhuset og Sentralen AS	SoCentral AS og Programrådet	Sagene skole, FAU, velforening, Arbeider-museet, Løkkebakken vei, lokale sameier	Stiftelsen Skapia, Kompass & Co, Culture Incubator, Drivhuset, Sentralen Ung, Fortidsminneforening
	Petersborg-huset 	Ferd, utbygger	Ferd, utbygger	finansieringsparter, 6 Sameier (ca. 600 leil) gir 1 kr pr dag pr leil	Kirkens bymisjon, koordinator	(Seks sameier)	(Sameier, FAU, lokale org)
Bygg som skal rives 	Startblokka 	OBOS	OBOS	Brøbekken 50 AS: OBOS, Aspelin Ramm, Bydel Bjerke. Pådriv	Ledelsen i Vollbekk fabrikker: ansatt koordinator (fabrikksjef)	Bydel Bjerke, Canvas cafe, lokale lag og enkeltpersoner	66 oppstartsbedrifter og foretak, idretts-org, arbeidstreningstil-tak, nærmiljøorg, kulturaktører, virksomheter som benytter konferanselokaler
	Vollebekk fabrikker 	(StorOslo Eiendom)	(StorOslo Eiendom)	(50% Bydel Bjerke v/Groruddal-satsningen, 50% StorOslo Eiendom)	(Innleid koordinator som har vært med fra start)	(Velforeninger, sameier, Bydel Bjerke)	(Kunstnere, sosiale entreprenører, lokale organisasjoner, Bjerke videregående, NAV, Bydel Bjerke, små oppstartsbedrifter, BUA, idrett)
Nye (deler av) bygg 	Kongla 	Sameiene i felleskap	Selvaag bolig, (utbygger)	Selvaag bolig, sameiene	Ansatt nabolagsvert (koordinator)	(Sameiene)	(Sameier, historielag, babyyoga etc)

Illustrasjon 106 Partnerskapsmodell

Begrepet nabolagshus benyttes som oftest om bygninger av mindre omfang enn Lokomotivverkstedet, men modellen er likevel anvendelig og tydeliggjør at det ved en fremtidig utvikling av bygget må arbeides med å definere de ulike rollene og samtidig sikre nødvendige rammebetingelser for et godt samarbeid dem imellom.

¹⁰⁵ Hvordan sikre sosial infrastruktur i nabolaget? - Slite

Miljøet i SoCentral er også involvert i Startblokka, en møteplass for kreative næringer, hvor det nå pågår et arbeid for å utvikle og beslutte modell for videre eierskap og drift.¹⁰⁶ Startblokka er et samarbeidsprosjekt mellom Bydel Bjerke ved Groruddalssatsingen og den private eiendomsutvikleren Stor-Oslo Eiendom, som står for utviklingen av Linderudløkka. Pr. juni 2024 er ikke modellen besluttet, men det foreslås å opprette en stiftelse (Stiftelsen Startblokka) som forvalter formål, og et ideelt AS (Startblokka AS) som gjennomfører formålet. Stiftelsen vil ha 100% eierskap til Startblokka AS. En stiftelse er selveid og styres kun av sitt formål. Et ideelt AS eid av en stiftelse er kontrollert av stiftelsen og stiftelsens formål.

Det argumenteres for at modeller som dette kan bidra til å løse to hovedutfordringer:

- Realisere formål av ikke-kommersiell/ ideell karakter
- Åpne opp for flere finansierings- og inntektskilder

Erfaringene fra pågående prosjekter som nevnt over har overføringsverdi for en fremtidig utvikling av Lokomotivverkstedet.

7.4 Ekstern finansiering

I det videre benyttes et skille mellom finansiering av selve rehabiliteringen, og finansiering av utstyrsmessig tilrettelegging for aktiviteter.

7.4.1 Rehabilitering

7.4.1.1 Private finansieringsordninger

Det er lite sannsynlig å få private bidrag til finansiering av rehabilitering av bygg i det offentlige eie. Da Lokomotivverkstedet er et viktig kulturminne, vil det imidlertid kunne være mulig å få privat finansiering til den delen av rehabiliteringen som omfattes av fredningsbestemmelsene. En forutsetning for å få finansiell støtte til dette, vil typisk være at rehabiliteringen utføres i tråd med prinsipper for tradisjonshåndverk og at det under utførelsen legger til rette for kompetanseoverføring. Prosjektet har undersøkt mulighetene for dette i møte med prosjektet Håndverksløftet og Sparebankstiftelsen DNB, avdeling nærmiljø og kulturarv, se referat i vedlegg 15.¹⁰⁷

Videre vil det kunne være mulig å søke ekstern finansiering til sikring av kulturminneverdiene, for eksempel fra Stiftelsen UNI.¹⁰⁸

7.4.1.2 Offentlige finansieringsordninger

Tilskudd til lokale kulturarenaer

Det finnes en spillemiddelordning for kultur der det kan søkes om tilskudd til kulturhus. Dette er statlige midler som forvaltes av fylkeskommunene.¹⁰⁹ En forutsetning er at kulturhusene- eller lokalene skal være kulturelle møtesteder i lokalmiljøet. Midlene kan blant annet brukes til ombygging eller modernisering av kulturarealer.

¹⁰⁶ Startblokka: [Startblokka - Starten på et nytt byområde i Oslo, og du er invitert!](#)

¹⁰⁷ Håndverksløftet: [Talent Norge | Håndverksløftet - Ny storsatsing er i gang](#)

¹⁰⁸ Stiftelsen UNI: [Stiftelsen UNI \(stiftelsen-uni.no\)](#)

¹⁰⁹ Tilskudd til kulturhus: [Kulturhus - Oslo kommune](#)

Tilskudd til areal for egenorganisert fysisk aktivitet

Hvis aktivitetshus blir en del av bygget, kan det ifølge Bymiljøetatens spillemiddelkonsulent være relevant å søke om spillemidler til nærmiljøanlegg for relevante arealer. I Bestemmelser for tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2023 er nærmiljøanlegg definert som «...et utendørs anlegg eller område for egenorganisert idrett eller annen fysisk aktivitet som ligger i tilknytning til bo- og/eller oppholdsområder». Denne søknadskategorien forutsetter at det ikke skal drives organisert idrett på arealet. Da bestemmelsene for spillemidler er under revidering, er det nødvendig å sjekke hva som er gjeldende bestemmelser på aktuelt søknadstidspunkt.

7.4.2 Utstyr og bygningsmessige tilpasninger

Uavhengig av konseptvalg, vil det være betydelige kostnader knyttet til utstyr og bygningsmessige tilpasninger. Det er i KVU-fasen for tidlig å beskrive hva slags utstyr som gjelder, men programmodulene som beskrives i denne KVUen vil typisk innebære maskinpark (verksted), apparater (aktivitetshus) og AV-utstyr (kulturhus). Her vil det være flere mulige finansieringskilder, hovedsakelig private stiftelser som:

- Bergesenstiftelsen¹¹⁰
- Gjensidigestiftelsen¹¹¹
- Kronprinsparets Fond¹¹²
- Olav Thon-stiftelsen¹¹³
- Stiftelsen Dam¹¹⁴
- OBOS¹¹⁵
- Sparebankstiftelsen¹¹⁶

Det offentlige kan stå som søker, men det er vanlig at tilskuddsgiver vurderer hvorvidt tiltakene det søkes om bør anses som en del av det offentliges oppgave.

Om Oslo kommune for eksempel velger å realisere prosjektet «Aktivitetshus», som beskrives i egen KVU,¹¹⁷ er det sannsynlig at sjansen for å motta støtte til utstyr og bygningsmessige tilpasninger vil være lavere enn om det er en ekstern aktør som Fellesverkstedet, Tverga, GAME eller liknende som søker om det samme.

Ved tyngre installasjoner, i type og kostnad, vil tilskuddsgiver typisk kreve dokumentasjon fra utleier som formelt bekrefter ønsket formål og viser langsiktighet i leieavtalen. Det vil også som regel kreves at utstyret følger brukeren. Hvis brukerens aktivitet avvikes, vil det kunne forutsettes at utstyret skal kunne gå videre til en annen bruker med ideelt formål, også om dette finnes sted i andre lokaler.

¹¹⁰ [Bergesenstiftelsen](#)

¹¹¹ [Om Gjensidigestiftelsen - Gjensidigestiftelsen](#)

¹¹² [Velkommen | Kronprinsparets Fond](#)

¹¹³ [Vedtekter for Olav Thon Stiftelsen - Olav Thon Stiftelsen](#)

¹¹⁴ [Programmer - Stiftelsen Dam](#)

¹¹⁵ [OBOS gir tilbake | OBOS](#)

¹¹⁶ [Sparebankstiftelsen | Forside](#)

¹¹⁷ Aktivitetshus, KVU levert fra OBF til BYM/KON 15.02.2023.

I noen tilfeller vil det regnes nedskrivningsverdi på installasjoner. Dette i tilfeller hvor utleier er kommersiell og installasjonene vurderes å kunne heve byggets verdi, funksjon og attraktivitet. Hvis leieforholdet opphører, kan giver kreve eventuelle restverdier tilbakebetalt.

7.5 Utfordringer knyttet til MVA

Husleien vil avhenge av leietakers MVA-status. Om en leietaker fremleier til en annen leietaker er det siste ledds MVA-status som avgjør om utleier får kompensert MVA-kostnaden eller ikke. Da MVA-kompensasjon utgjør opptil 25% vil dette ha stor økonomisk betydning.

For å ha rett til MVA-kompensasjon fra kommersielle leietakere må leietaker være avgiftspliktig. Et eksempel på formål som ikke er fradragspliktig er undervisning. Om det leies ut til privat aktør som driver undervisning vil utleier da ikke ha rett på fradrag for MVA verken på inngående kapitalkostnader (justeringsregler i justeringsperioden på ti år etter ferdigstilt byggeprosjekt) eller FDVU-kostnader.¹¹⁸

Om man ikke leier ut til privat aktør, men likevel skal ha rett til MVA-kompensasjon, må leietaker være en kommune, fylkeskommune, interkommunalt selskap, barnehage, kirkelig fellesråd/ menighetsråd eller private/ ideelle virksomheter som utfører lovpålagte helse-, undervisnings- eller sosiale tjenester for kommuner eller fylkeskommuner. Det er også en forutsetning at leietaker er registrert i MVA-registeret.¹¹⁹

Ved skifte av leietaker kan MVA-status endres. Det er da viktig at husleien justeres iht. MVA-status, slik at utleier får betalt for den reelle kostnaden ved bygget uavhengig av om inngående MVA blir kompensert/fradragsført eller ikke. I praksis betyr det at leiekostnaden blir opptil 25% høyere for en leietaker som ikke er avgiftspliktig. Det vil også kreve økte administrasjonskostnader ved endring av andel avgiftspliktige/kompensasjonsberettigede leietakere. Da er det spesielt justeringsreglene i justeringsperioden på ti år etter ferdigstillelse av byggeprosjekt man må ha kontroll på i, tillegg til oppsplittinger av kostnader utleier har til f.eks. drift og vedlikehold, der noe av inngående MVA kompenseres/ fradragsføres og noe ikke gjør det.

7.6 Salg

Som nevnt i alternativanalysen er det med utgangspunkt i føringer i «Ledige bygg»-prosjektet drevet av EBY vurdert salg som et eget alternativ i utredningen. Generelt kan det skilles mellom at bygget selges som det er eller istandsettes før salg. Da byggets tilstand er dårlig, det er fredet og det er ferdig regulert sett opp mot utearealet, vil et salg i praksis ha størst virkning som «sparte kostnader» for kommunen frem i tid, fremfor et stort inntektspotensial dersom man ikke istandsetter det i forkant. Dersom man i tillegg selger med betingelser om formålsrealisering (hel eller delvis) vil salgsprisen sannsynligvis reduseres ytterligere. Her vil salg av gamle Deichman være en nyttig referanse.

Dersom man ønsker å øke salgsprisen må Oslo kommune påregne betydelige rehabiliteringskostnader forut for et salg, grunnet byggets tilstand og krav til fredning. Det

¹¹⁸ Merverdiavgiftsloven §§ 26 b til 26 e og forskrift nr. 132 – justeringsreglene - Skatteetaten, avsnitt 8

¹¹⁹ Kompensasjonsmelding for merverdiavgift - Skatteetaten

anses som usannsynlig at salgsinntekten vil kompensere fullt ut de kostnader man legger i istandsetting av bygget, men dette må utredes nærmere når taksering av bygningsmassen foreligger og ses opp mot estimert istandsettingskostnad. Ved en fremtidig prisvurdering må alle begrensninger knyttet til eiendommen være kjent og ligge til grunn for den totale vurderingen.

Et eventuelt salg kan enten gjøres:

- Uten øvrige betingelser enn de formelt gitte (fredningsbestemmelser, regulering mm.), eller
- Med tilleggsbetingelser knyttet til kjøpers ansvar for å realisere Oslo kommunes forventninger til bruk, slik det beskrives i denne KVUen

8 Sammenstilling og tilrådning



Illustrasjon 107 Alternativ 4 Spesialfunksjon. Dette alternativet avviker fra alternativ 3 først og fremst ved at hall 4 (nærmest i bildet) har en teknisk oppgradering og et amfi. Atelier Oslo

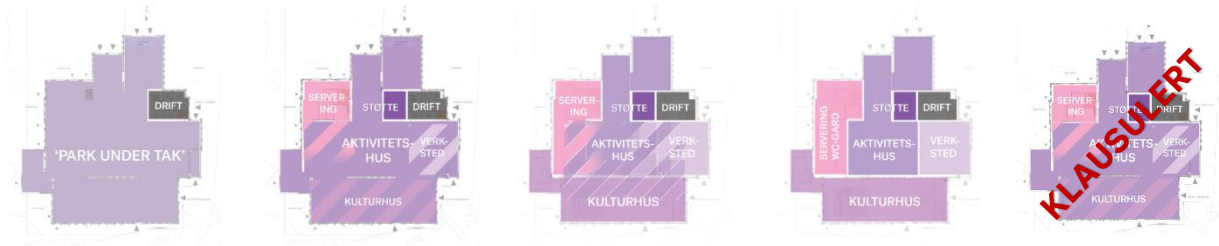
8.1 Sammenstilling av analysen

Lokomotivverkstedet ligger i hjertet av Middelalderparken, sentralt plassert midt mellom «den gamle» og «den nye» byen. Bygningen er en bevaringsverdig kultureiendom med et stort vedlikeholdsetterslep. Som følge av dette forfallet er det liten aktivitet der i dag. Det er en forutsetning for videre bruk av bygget at det rehabiliteres. Rehabiliteringsbehovet er følgelig avledet som det prosjektutløsende behovet for KVUen.

Plikten til å ivareta kulturminner er lovhjemlet i Kulturminneloven § 17, og noe kommunen som eier og forvalter av bygget må overholde. Dette leder til beskrivelsen av null-alternativet, alternativanalysens bunnlinje, som etter malen skal representere «den minste investeringen som kan gjøres som anses forsvarlig». I mange utredninger er null-alternativet presentert som en videreføring av dagens situasjon, med få eller ingen tiltak. I KVU Lokomotivverkstedet representerer null-alternativet en omfattende rehabilitering av et kulturminne, hvilket innebærer en vesentlig investering for Oslo kommune.

Det er på tross av forfallet ikke vanskelig å se kvalitetene og potensialet i eiendommen Bispegata 16. De høyloftede, solide hallene med støpejernssøyler og store vindusfelt, har få begrensninger når det kommer til egnethet for aktivitet. Inn under bestillingens føring «aktivitet innenfor det utvidede kulturbegrep» spenner det seg ut et stort mulighetsrom, som i denne utredningen er forsøkt sammenfattet og forenklet til tre hovedprogrammer; kulturhus, aktivitetshus og verksted.

En kombinasjon av respekten for kulturminnet og brannforskriften setter begrensninger for utnyttelsen av bygget, og gir et tak på to tellende etasjer. Dette har gitt klare rammer for mulighetsrommet knyttet til rehabiliteringen.



Etter en grovsortering av alternativer utledet fra mulighetsrommet i første fase, er det i alternativanalysen vurdert fire alternativer for utvikling av Lokomotivverkstedet, inkludert nullalternativet. Med bakgrunn i det EBY-styrte prosjektet «Ledige bygg» er et klausulert salg omtalt som et femte alternativ. Dette alternativet har ikke blitt analysert og prissatt på samme måte som de andre alternativene, men kun beskrevet overordnet i tekst.

Tabellen under oppsummerer kost-/ nytte vurderingen av de fire utviklingsalternativene.

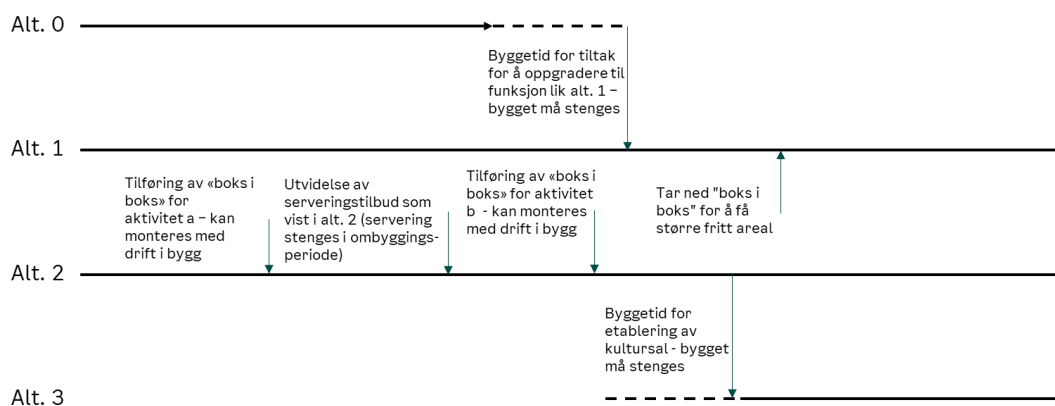
Tabell 34 Kost/nyttevurdering av KVVUens fire alternativer, oppsummert

		Null-alternativ	Del-funksjon	Fler-funksjon	Spesial-funksjon
Prosjektkostnad – P50 (MNOK inkl. MVA)		104,9	199,8	261,8	307,7
Nyttevirkninger	Mangfoldig og utadrettet møteplass	++	+++	++++	+++
	Arealeffektivt sam- og flerbrukshus	+	+++	+++++	+++
	Formidlingsarena for middelalderbyen	+	++	+++	++++
	Sikre vern av kulturhistoriske verdier	++++	++++	++++	+++
	Ivareta vern gjennom aktiv bruk	++	+++	++++	++++
	Bedre kulturell infrastruktur i nærområdet	++	++++	+++++	+++++
	Vitalisere Middelalderparken	++	++++	+++++	+++++
	Virkning for næringsliv og turisme	++	+++	++++	+++++
	Tilgjengelighet og universell utforming	+	+++	+++	+++
	Sosial bærekraft	++	++++	++++	+++
	Økonomisk bærekraft	+++	+++++	+++++	+++
	Miljømessig bærekraft	++++	++++	++++	+++
	Fleksibilitet, generalitet og elastisitet	++	+++++	+++++	+++
Rangering		4	2	1	3

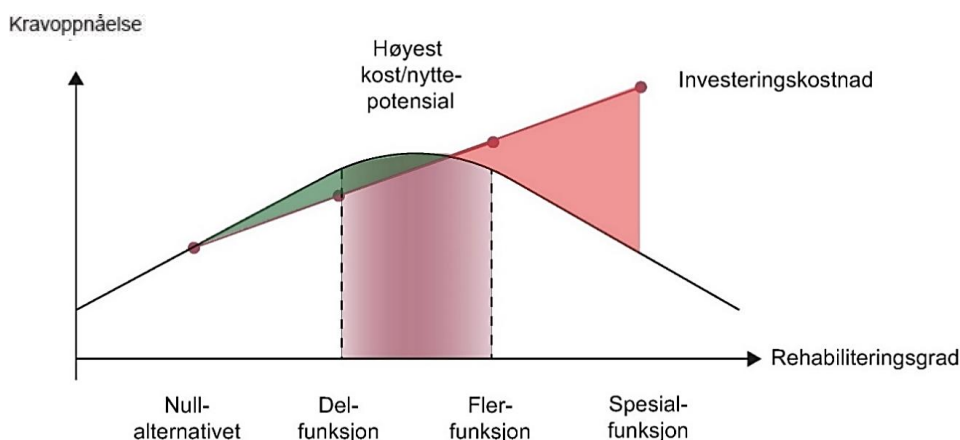
8.2 Tilrådning

Alternativ 2 Flerfunksjon er rangert som nummer en i kost-/nyttevurderingen av de fire utviklingsalternativene. Dette alternativet svarer fullt ut alle skal-krav og forventes å gi flest positive nytteeffekter. Alternativets estimerte prosjektkostnad (P50) er som forventet det nest høyeste, da det som skiller alternativene er en økende grad av bygningsmessige tiltak.

Alternativ 2 er sammen med alternativ 1 Delfunksjon ansett å være de mest tilpasningsdyktige alternativene. Med dette menes at det er stor mulighet til å endre planløsning og programmering, og øke eller redusere areal. Som figuren under viser er det stor fleksibilitet og elastisitet mellom alternativ 1 og alternativ 2, mens en utvikling til alternativ 3 vil kreve at hele eller deler av bygget stenger ned under byggetiden.



Alternativ 1 Delfunksjon rangeres som nummer to. Den positive nytteeffekten er vurdert likt som for alternativ 3 Spesialfunksjon, men Delfunksjon svarer bedre på skal-kravene og har en vesentlig lavere antatt prosjektkostnad. Grafen under er et bilde på kost-/nyttepotensialet for de analyserte alternativene, som viser at Delfunksjon og Flerfunksjon (og spennet mellom disse) balanserer kravoppnåelse, rehabiliteringsgrad og kost bedre enn de to andre alternativene.



Null-alternativet anbefales ikke, da det for en relativt høy kost gir begrensede nytteeffekter sett opp mot de andre alternativene.

Alternativ 3 Spesialfunksjon, er et investeringssteg opp fra Flerfunksjon. Det lar seg gjøre å oppgradere Flerfunksjon til Spesialfunksjon, om det skulle vise seg å være stort behov for en kultursal med høyere teknisk ytelse. Det anbefales imidlertid å se dette an, da behovsanalysen viser at det først og fremst er lavterskelaktiviteter og møteplasser for et mangfoldig fellesskap, uten høye kontingenter eller inngangspriser, det er behov for i bydel Gamle Oslo.

Merk: Selv om alternativ 2 anbefales, understrekes det at en endelig programmering mer sannsynlig vil ligge i spennet mellom alternativ 1 og 2. Prosjektkostnaden (P50) antas følgelig å ligge i spennet mellom 200-260 MNOK inkl. MVA. Ettersom det er alternativ 2 som anbefales, legges det i denne KVVUen til grunn en P50 tilsvarende alternativ 2 på 261,8 MNOK inkl. MVA. Dersom man velger driftsmodell og/ eller organisering som gjør at man utløser enten offentlige eller private tilskudd (se avsnitt 7.4), vil dette kunne redusere investeringskostnaden.



Illustrasjon 108 Nye Lokomotivverkstedet, nordfasade. Atelier Oslo

8.3 Føringer for neste fase

Forhold det anbefales å se nærmere på og interessenter og aktører det oppfordres til å opprettholde dialog med i en forprosjektfase beskrives i fortsettelsen.

8.3.1 Overordnet prosjektstrategi

Ved valg av kontraktstrategi kan man overordnet dele kontraktsform inn i tre kategorier; total-, utførelse- og samspillsentrepriser. Totalentrepriser defineres ved at prosjekteringsansvaret ligger hos entreprenøren og utførelsesentrepriser ved at prosjekteringsansvaret ligger hos byggherren. I samspillsentreprise er det mulig med flere ulike gjennomføringsmodeller, men det er uavhengig av gjennomføringsmodell vanlig at byggherre og samspillsentreprenør samspiller i tidlig prosjekteringsfase.

8.3.1.1 Entrepriseformer

Totalentreprise

Totalentrepriser gir normalt mindre byggherrerisiko i gjennomføringsfasen enn utførelsesentrepriseformer da totalentreprenør er ansvarlig for detaljprosjektering og bygging. Entrepriseformen er best egnet for ukompliserte bygg som er relativt enkle å spesifisere på et funksjonskravnivå i forprosjektet.

Utførelsesentreprise

Utførelsesentreprise gir byggherren større kontroll over designet, men krever også mer innsats, kompetanse og ressurser innen prosjektering da byggherre er ansvarlig for hele eller deler av detaljprosjekteringen. Ulemper med utførelsesentreprise kan være mange og kompliserte grensesnitt samt at byggherre har risiko for det prosjekterte underlaget.

Samspillsentreprise

I samspillsentreprise samhandler byggherre og entreprenør i tidligfase (optimalt sett fra oppstart skisseprosjekt) med hensikt å planlegge for gode løsninger i gjennomføringen av prosjektet. Prinsipielt er samspillsentreprise en gjennomføringsmodell. Normalt kontraheres en entreprenør med prosjekteringsgruppe der skisse-/ forprosjekt styres gjennom en kontrakt med rådgivergruppen frem mot en omforent løsning med målpris, og så inngås en totalentreprise basert på målprisen for gjennomføringen av prosjektet, men det kan også gjennomføres som samspill med incitament.¹²⁰ Samspill passer godt for prosjekter med høy kompleksitet som krever tett koordinering mellom de ulike fagområdene i tidlig fase. Entrepriseformen krever høy grad av tillitt mellom partene.

8.3.1.2 Anbefalt kontraktstrategi

Rehabilitering av Lokomotivverkstedet vil være komplisert med høy risiko som kommer til å kreve stor grad av samarbeid mellom byggherre, rådgivere og entreprenør. For å håndtere risiko tidlig i prosjektet samt utnytte entreprenørs kompetanse er vår vurdering at samspillsentreprise er mest fordelaktig kontraktstrategi.

I det videre arbeidet vil det være viktig å knytte til seg entreprenører og rådgivere med erfaring fra rehabilitering av vernede bygg. Dette bør skje allerede før oppstart av skisseprosjekt.

For å sikre riktig kompetanse hos prosjekterende er det hensiktsmessig om valgt samspillsentreprenør i dialog med Oslobygg kontraherer rådgivere. Det må også vurderes om det er behov for at kritisk kompetanse hos underentreprenører tas inn allerede fra og med skisseprosjektet.

8.3.1.3 Organisering og ansvarsfordeling

Gjennom riktig teamsammenstilling sikrer man høyt presterende team med riktig kompetanse til rett tid basert på prosjektets størrelse og kompleksitet. Et høyt presterende team er den

¹²⁰ Veileder om samspillsentreprise: [samspill-med-vedlegg.pdf \(eba.no\)](#)

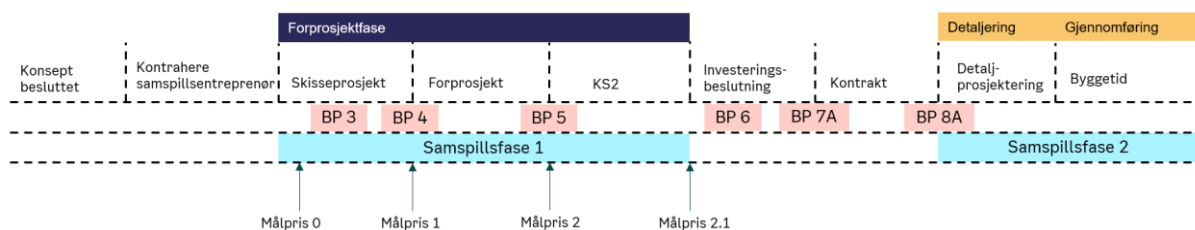
viktigste enkeltfaktoren for å nå behov, mål og krav i prosjektet. Dette legger man til rette for gjennom å følge Oslobyggs prosjektmodell.

8.3.1.4 Håndtering av risiko

Usikkerhetsbildet i et prosjekt er i konstant endring gjennom hele prosjektet. Det er derfor viktig å ha fokus på usikkerhet gjennom hele prosjektet gjennom å bevisst søke å kontrollere usikkerheten som kan true eller forsterke oppnåelsen av effekt- og resultatmål. Håndtering av usikkerhet er svært viktig. Det er derfor ikke mulig å sette bort usikkerhetsstyring til en entreprenør, prosjekteringsgruppe eller underleverandør. Usikkerhet håndteres ved å identifisere usikkerhetene, vurdere usikkerhetene opp mot konsekvens og sannsynlighet, planlegge tiltak for å respondere på de viktigste usikkerhetene samt iverksette tiltak og følge opp.

8.3.2 Fremdrift

Med utgangspunkt i samspillsentreprise er videre fremdrift illustrert under. Prosjektet vil følge Oslobyggs prosjektmodell, med de beslutningspunkter (BP) som følger av denne. Fra samspillsentreprenør er kontrahert antas det at forprosjektfase vil ta ca. to år, men tidsforbruk vil være avhengig av valgt konsept samt tidsbruk knyttet til beslutningspunkter. Regulering er ikke hensyntatt. Tidsforbruk for detaljering og gjennomføring av prosjektet vil være avhengig av valgt konsept.



Illustrasjon 109 Videre fremdrift for utviklingen av Lokomotivverkstedet med utgangspunkt i samspillsentreprise

8.3.3 Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR

Utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og Bane NOR ble godkjent i Bystyret 27.04.2022. Formålet med avtalen er å regulere ansvar for finansiering, prosjektering og opparbeidelse av P1-P3 til offentlig park i henhold til rekkefølgebestemmelsene i reguleringen «Nytt dobbeltspor Oslo - Ski, Follobanen - Detaljregulering med konsekvensutredning - Follobanen - S-4735».

OFB har i forbindelse med KVVU-arbeidet utarbeidet et notat som belyser punkter av særlig interesse i Utbyggingsavtalen og vurderer konsekvensene av disse for prosjektet Lokomotivverkstedet (vedlegg 11). Det er viktig å hensynta føringene fra utbyggingsavtalen i det videre arbeidet.

8.3.4 Grunnundersøkelser

Det bør foretas en oppgradert undersøkelse av grunnen under bygget, da den foreliggende rapporten¹²¹ ikke gir et godt nok bilde av hvor omfattende tiltak som må gjennomføres med tanke på fjerning av forurensede masser og en evt. sikring mot avgassing fra grunnen inne bygget. NIKU og Riksantikvaren må kobles på dette arbeidet, da det ikke er helt avklart om det fortsatt kan finnes kulturminner i grunnen under bygningen.

8.3.5 Opprettholde dialog med relevante interessenter og aktører

8.3.5.1 Plan- og bygningsetaten

Bygget har formell status som lokomotivverksted (verksted/ lager), og en bruk av bygget som møteplass med tilbud om ulike kulturelle aktiviteter vil utløse krav om søknadspliktig bruksendring. Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for Lokomotivverkstedet vil kunne ta flere år, da detaljreguleringsprosesser i Oslo kommune erfaringsmessig tar rundt 5 – 6 år. PBE har i møter nevnt muligheten for å søke dispensasjon fra dette kravet. En slik prosess er imidlertid alltid forbundet med en viss risiko, og det er ikke gitt at søknad om dispensasjon innvilges. Hvis det i første omgang kun skal gjennomføres en begrenset rehabilitering kun for å bevare kulturminnet, uten tilpasning til publikumsbruk (nullalternativet), vil dette kanskje være mulig uten å søke dispensasjon. Hvilket konsept som videreføres i en eventuell forprosjektfase vil gi retning til videre dialog med PBE.

8.3.5.2 Byantikvar og riksantikvar

Byantikvaren er saksbehandler for Lokomotivverkstedet, mens Riksantikvaren har ansvaret for grunnen i området rundt bygget. Det er avholdt flere møter med både byantikvar og riksantikvar i prosjektet. Denne dialogen må følges opp i forprosjektfasen.

8.3.5.3 Politiet

I arbeidet med KVUen er det opprettet en god dialog med politiet for å sikre at Lokomotivverkstedet så godt det lar seg gjøre utvikles til et bygg det er trygt for alle å komme til og å bruke. Det anbefales at denne dialogen opprettholdes i neste fase av arbeidet.

8.3.5.4 FutureBuilt

På Lokomotivverkstedet er det dialog med FutureBuilt for å se på om prosjektet kan være et aktuelt forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet. FutureBuilt er et innovasjonsprogram og et utstillingsvindu for ambisiøse prosjektet i byggenæringen, og skal vise at det er mulig å utvikle bærekraftige og attraktive nullutslippsbyer. Det anbefales å videreføre denne dialogen i forprosjektfasen.

8.3.5.5 Bydel Gamle Oslo

I bestillingen er god medvirkning vektlagt, og det står at bydel Gamle Oslo skal involveres i arbeidet. Bydelen har god kunnskap om tilbudet for og behovet til innbyggerne som bor i

¹²¹ Vedlegg 7: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16

området rundt Lokomotivverkstedet, og det er derfor viktig å holde kontakt med bydelen i det videre arbeidet.

8.3.6 Driftsmodeller og organisering

For å sikre muligheten for ekstern finansiering av rehabiliteringen av bygget bør det så tidlig som mulig tas stilling til om man vil involvere eksterne bidragsytere til historisk restaurering og for eksempel benytte dette i opplæringsøyemed. I så tilfelle kan dette utløse mulig ekstern finansiering, ref. beskrivelsen i avsnitt 7.4.1. Dette må også ses opp mot entreprisform da dette vil være et premiss for en samspillsentreprise. Tilsvarende gjelder for eventuelle offentlige investeringstilskudd.

Videre bør det allerede i skisseprosjektfasen planlegges for hvem som skal drifte de ulike programmene som er foreslått. De ulike foreslåtte husleiemodellene vil ha innvirkning på fordeling av investeringskostnader, som fast inventar, noe som igjen vil ha påvirkning på både prosjektkostnad (P50) og kommunens husleieinntekter som begge skal legges frem ifm. ekstern kvalitetssikring 2 (KS2). Også eventuelle klausuler, som krav til prisprofil, åpningstider og tilbud, bør avklares tidlig da dette som beskrevet også vil ha påvirkning på husleienivået som kan forventes fra eventuelt eksterne leietakere.

Når driftsorganiseringen er fastsatt bør denne også forankres politisk for å sikre robust finansiering av nødvendige roller for å sikre god koordinering og drift av aktivitetene i Lokomotivverkstedet, se avsnitt 6.4.1.

8.3.7 Eventuelt salg

Dersom det besluttes å selge bygget må det før salget entydig beskrives hvilke klausuler som ligger til grunn for salget.

Lovmessige begrensninger, som vernebestemmelser for selve bygget og tilgrensende utomhusområder, følger av byantikvarens og riksantikvarens myndighet og bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Videre vil gjeldende reguleringsbestemmelser også ligge til grunn med de muligheter en eventuell kjøper har til å omregulere etter kjøpet.

Det må tidlig besluttes om Oslo kommune ønsker å gjøre hele eller deler av istandsettingen av kulturminnet før et eventuelt salg. Som beskrevet i avsnitt 7.6 antas det at full investeringskostnad for istandsetting mest sannsynlig ikke vil betales fullt ut av en eventuell kjøper. Det kan vurderes å gjøre istandsetting av fasader og vinduer iht. kulturhistoriske premisser, da gjerne i tråd med de forutsetninger som legges til grunn for å søke om ekstern finansiering ref. beskrivelse i avsnitt 7.4.1.1. Dette vil bidra til å redusere kostnaden for Oslo kommune og øke sannsynligheten for at kostnaden for kommunen i større grad speiles av kjøpsprisen.

Dersom Oslo kommune ønsker å selge bygget med klausuler, som krav til at gitte aktiviteter skal være i bygget, en gitt prisprofil for ulike tilbud, gitte åpningstider, med mer, må dette være entydig beskrevet i forkant av salgsprosessen. Jo flere begrensninger som legges på kjøper, dess lavere antas prisen å være.

8.3.7.1 Medvirkning

Det er relevant å ta opp tråden fra innspillsrunden i behovsanalysen. Det vil også være viktig å involvere de lovpålagte organene for medvirkning, som rådet for personer med funksjonsnedsettelse, det sentrale eldreråd, sentralt ungdomsråd, utvalget for flerkulturelle minoriteter og utvalget for kjønns- og seksualitetsmangfold. Det er også viktig å forsøke å involvere barn og unge tidlig i prosessen, da dette erfaringsmessig tar lang tid å få organisert.



Illustrasjon 110 Nye Lokomotivverkstedet sett fra amfiet

Referanseliste

Referanser til nettsider som ligger i fotnoter er ikke listet opp her.

Arnesen, Daniel (2020): Frivillighet i en storby: Kommune og frivillig sektor i Oslo. Rapport fra senter for forskning på sivilsamfunn og frivillig sektor.

Bakken, Anders (2019). Idrettens posisjon i ungdomstida. Hvem deltar, og hvem slutter i ungdomsidretten? NOVA Rapport 2/19. Oslo: OsloMet.

Byrådssak 317/19 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak

Byrådssak 300/18 om Oslo kulturskole

Byrådssak 18/19 Kunstbyen – Oslo kommunes kunstplan

Byrådssak 152/11

Byrådssak 164/18 Arrangementsstrategi for Oslo kommune

Byrådssak 317/19 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak

Concept rapport Nr. 5 (2014): Bedre behovsanalyser. Erfaringer og anbefalinger om behovsanalyser i store offentlige investeringsprosjekter.

Concept rapport Nr. 4 (2018): Systemanalysen.

Handlingsprogram (2023): Delprogram nærmiljø, Departementene.

HAV Eiendom og Rodeo arkitekter (2021): Grønlikaia. 10 anbefalinger for østkantens fjordby. Rapport fra medvirkningsprosessen.

Kommuneplanen 2015: Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn

Kulturetaten (2014): Middelalderbeltet - En helhetlig utviklings- og tiltaksplan for Middelalderbeltet, et kulturarvsted i Oslo 2017-2020

Menon-publikasjon nr. 24 a (2022): Analyse av varige sysselsettings-, verdiskapings-, skatte- og velferdseffekter av Grønlikaia.

Norsk institutt for by- og regionsforskning (2018): Fra sentrumsdød til sentrumsglød, nr. 6

NIKU oppdragsrapport 61/2017: Bispegata 16, Oslo.

NOU 1991: 31 Oslo Middelaldermuseum - Senter for opplevelse, aktivitet og kunnskap
Oslo kommune (2021): Middelalderbeltet - En helhetlig utviklings- og tiltaksplan for
Middelalderbeltet, et kulturarvsted i Oslo 2017-2020.

St. meld. nr. 8 (1973-1974): Om organisering og finansiering av kulturarbeid.

Vedlegg

- V1: Oppdrag om utarbeidelse av konseptvalgutredning for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16
- V2: Prioriteringer etter behovsanalysen i KVV av Lokomotivverkstedet - svar fra KON
- V3: Reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099)
- V4: Landskapsplanen for Middelalderparken (2016)
- V5: Oppdragsbrev Ledige bygg, fra BBU til EBY
- V6: Rapport: Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16
- V7: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16
- V8: Vurdering av WSPs «Rapport om Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16»
- V9: PBEs godkjenning av landskapsplanen, 2016
- V 10: Utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og Bane Nor
- V11: Notat: Utbyggingsavtalen - konsekvenser for utviklingen av Lokomotivverkstedet
- V 12: Innspill fra innspillsverktøyet Microsoft Forms, fullstendig liste, Excel
- V 13: Interessenter i kategorien virksomheter og foretak
- V 14: Henvendelse til kommunale etater
- V 15: Referat fra erfaringsmøter
- V16: Rapport fra prosjektgruppen
- V 17: Prissatte kostnader og usikkerhet - KVV Lokomotivverkstedet