



LOKOMOTIVVERKSTEDET

Konseptvalgutredning

Del 1 Behovsanalyse



Utført av Oslobygg KF for Kulturetaten

Innhold

1	Om behovsanalysen	5
1.1	Innledning	5
1.2	Rammebetingelser for investeringen.....	6
1.3	Forutsetninger for investeringen.....	7
1.3.1	Ingen behovsplan for kultur	8
1.3.2	Kulturetatens utviklingsstrategi for egen eiendomsportefølje	9
2	Dagens situasjon og forventet utvikling.....	9
2.1	Eiendommen Bispegata 16	9
2.1.1	Tilstandsanalyse	11
2.1.2	Miljørapport	12
2.1.3	Fredning - Kulturminneloven	12
2.1.4	Vern – Plan- og bygningsloven.....	13
2.1.5	Forventet utvikling	14
2.2	Prosjektet Middelalderparken i Program Middelalderbyen.....	15
2.2.1	Landskapsplanen.....	15
2.2.2	Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR.....	17
2.2.3	Utviklingen av planene for Middelalderbyen og Middelalderparken.....	17
2.3	Bydel Gamle Oslo.....	18
2.3.1	Sosioøkonomiske forhold	18
2.3.2	Områdesatsing og områdeløft	19
2.3.3	Kartlegging av eksisterende tilbud.....	19
2.3.4	Større pågående prosjekter i bydelen/nær Bispegata 16.....	20
2.3.5	Forventet utvikling i bydel Gamle Oslo	21
2.4	Kulturtilbud i Oslo – en situasjonsbeskrivelse.....	21
2.4.1	Kulturtilbud og kulturbruk – utfordringer i levekårsutsatte områder	22
2.5	Fysisk aktivitet i indre by – dagens situasjon og utfordringer.....	23
3	Interessent- og aktøranalyse.....	24
3.1	Metode	24
3.2	Interessenter og aktører	25
3.3	Innspill	25
3.3.1	Innbyggerinnspill	27
3.3.2	Innspill fra virksomheter/foretak	28
3.3.3	Innspill fra barn og unge ved Gamlebyen skole og KIGO (Kultur i Gamle Oslo)	29
3.4	Kommunale behov	32
3.4.1	Bydelens innspill til behovsanalysen	32
3.4.2	Kulturetatens innspill til behovsanalysen.....	32
3.4.3	Andre kommunale behov	33
3.5	Eventuelle behovskonflikter	34
4	Finansiering og drift	35

5	Miljøambisjoner i Oslo kommune	36
6	Et klart uttrykt behov.....	36
6.1	Videre arbeid.....	37

Tabeller:

Tabell 1 Rammebetingelser	6
Tabell 2 Forutsetninger	7
Tabell 3 Estimerte kostnader for grunnleggende rehabilitering av bygningsmasse	14
Tabell 4 Aktører	25
Tabell 5 Interessenter.....	25
Tabell 6 Arealbehov for kultur i Oslo.....	33
Tabell 7 Kommunale behov	34
Tabell 8 Behovskonflikter	35
Tabell 9 Oppsummering av behovene.....	37

Illustrasjoner:

Illustrasjon 1: Norges Statsbaner, Verkstedet, Bispegata 12. Norsk Jernbanemuseum	9
Illustrasjon 2: Utsikt fra Ekebergskrenten. Avis Oslo.	10
Illustrasjon 3-6: Foto hentet fra tilstandsrapport.....	11
Illustrasjon 7-8: Situasjonsplan fra miljørapport. Poreluftsprøver/prøvepunkter miljøprøver	112
Illustrasjon 9: Landskapsplanen fra 2016	Feil! Bokmerke er ikke definert. 5
Illustrasjon 10: Oslo kommune Planinnsyn. Plansaker (pågående)	20
Illustrasjon 11-12: Fra avis Vårt Oslo 26.10.2019/24.12.2021.....	26
Illustrasjon 13-14: Utredning middelaldermuseum 1991/1996.....	27
Illustrasjon 15-16: Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet. Privatperson.....	27
Illustrasjon 17-18: Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet. Virksomhet/foretak	28
Illustrasjon 19-21: Tegninger fra Gamlebyen skole AKS	30
Illustrasjon 22-23: Tegninger fra Gamlebyen skole AKS	31
Illustrasjon 24: Tegninger fra KIGOkru	31
Illustrasjon 25-26: Tegninger fra KIGOkru	32

Vedlegg:

V1 - Oppdrag om utarbeidelse av konseptvalgutredning for Lokomotivverkstedet, Bispegata 16
V2 - Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt. 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd
V3 – Rapport. Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16
V4 – Rapport. Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken
V5 – Notat. Vurdering av WSPs «Rapport om Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16». 13.04.2023
V6 – Plan- og bygningsetatens godkjenning av landskapsplan, 2016
V7 – Innspill fra innspillverktøyet Microsoft Forms. Fullstendig liste. Excel
V8 – Oversikt interessenter virksomheter og foretak
V9 – Henvendelse til kommunale etater og foretak

Forord

Ifølge bestilling fra Kulturetaten (KUL) til Oslobygg KF (OBF) av 12.12.2022, skal første leveranse i arbeidet med konseptvalgutredning (KVU) for Lokomotivverkstedet være en behovsanalyse. Leveransen skal oversendes til KIF senest 4 måneder etter mottatt oppdrag, altså 12.04.2023. Denne fristen ble avtalt forlenget til 01.09.2023, på grunn av behovsanalysens omfang og mangel på tilgjengelige ressurser hos Oslobygg KF i den gjeldende perioden.

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

Oslo kommunes mal for konseptvalgutredning er i hovedsak fulgt i disponeringen av dokumentet. Behovsanalysen tilsvarer kapittel 3 i en ferdigstilt KVU. 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.

Rapporten er utarbeidet av Stine W. Torbergesen og Mari H. Opsahl fra Kulturetaten og Anne-Lene Bakken Ulseth, Bjørn Brekke og Linda Ø. Nikolaisen fra Oslobygg KF, med sistnevnte som ansvarlig prosjektutvikler og redaktør.

Oslo 01.09.2023

Zorica Gavric
Ansv. Seksjonsleder, Oslobygg KF

Linda Ørbekk Nikolaisen
Ansv. Prosjektutvikler, Oslobygg KF

1 Om behovsanalysen

1.1 Innledning

I bestillingen¹ fra KIF til KUL 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».

To sidestilte behov er utgangspunkt for og beskrives i bestillingen - behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet. Dette har bidratt til å øke kompleksiteten i behovsanalysen. Behovet for rehabilitering kan defineres som det prosjektløsende behovet. Behovet for aktivisering blir da et latent behov, altså et behov som utløses om prosjektet gjennomføres. Behovene er allikevel gjensidig avhengig av hverandre i den forstand at om denne KVUen skulle avdekke at det ikke finnes noen samfunnsbehov som kan dekkes gjennom bruk av bygget, må avhending eller en annen mer hensiktsmessig strategi for bygningens videre liv vurderes.²

Det er i bestillingen angitt en rekke skal-krav til utformingen av konseptene. Disse er generelle og åpne og bidrar ikke til å avgrense utredningens omfang i vesentlig grad. Krav formulert i bestillingen er bl.a. 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 mer-, fler- og sambruk. Lokomotivverkstedet skal også være en «mangfoldig møteplass for lokalbefolkningen og for byens øvrige befolkning».

Kulturaktiviteter, og spesielt produksjons- og visningslokaler for kunst og kulturuttrykk, nevnes i bestillingen. Det er i utredningen derfor lagt vekt på hvilke behov Kulturretaten har registrert for kulturfeltet, bl.a. gjennom sine jevnlig arealbehovskartlegginger. Videre er det som nevnt et krav i bestillingen om 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.³ Det er i behovsanalysen derfor relevant å avdekke behov for fysisk aktivitet som kan være egnet for bygget.

Ingen målgrupper er gitt prioritering i bestillingen, med unntak av «lokalbefolkningen» og «byens øvrige befolkning». Lokalbefolkningen antas å være innbyggere i bydel Gamle Oslo. Bydel Gamle Oslo er en bydel med store sosioøkonomiske forskjeller, samtidig er det også en bydel som de senere årene har hatt en massiv boligekspansjon. Målgruppen for drift og aktivitetstilbydere er aktører som opererer innenfor det utvidede kulturbegrepet, men kulturaktivitetene kan ifølge bestillingen «kombineres med enkelte andre aktiviteter for et bredt tilbud». Da aktivitetene som skal tilbys i Lokomotivverkstedet har som mål å treffe et variert publikum og virke som et positivt tilskudd i lokalmiljøet, er det nødvendig å få en overordnet oversikt over det eksisterende aktivitets- og tjenestetilbudet i nærområdet. På grunn av den store byutviklingsaktiviteten og status hos de pågående plansakene her, har det vært vanskelig å si noe sikkert om det planlagte tilbudet, bortsett fra for de kommunale tilbudene som følger f.eks. byggingen av Bjørvika skole. En mer målrettet kartlegging vil foretas i alternativanalysen.

Noen av de populære tilbudene i området er resultater av lokale innbyggerinitiativer. Flere er rettet mot barn og unge, som er en prioritert målgruppe både i kommuneplanen og for det lokale bydelsutvalget i bydel Gamle Oslo. I front for vellykkede innbyggerinitierte prosjekter står ofte lokale ildsjeler. Disse ressursene er viktige informanter og støttespillere for et prosjekt som Lokomotivverkstedet. Det er ikke gjort en full kartlegging av disse tilbudene og ressursene i behovsanalysen, men dette vil prioriteres i forkant av arbeidet med alternativene i fase 2.

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

² Vedlegg 2, Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. **Unntatt offentlighet § 14 1. ledd**

³ St. meld. Nr. 8 (1973-1974) Om organisering og finansiering av kulturarbeid.; og [Introduksjon til kulturbegrepet - Kultur og samhandling - NDLA](#)

Behovsanalysen skal bidra til å identifisere om tiltakene er relevante i forhold til samfunnsmessige behov. I analysens første del beskrives dagens situasjon og forventet utvikling. I del to gjøres det rede for relevante kommunale behov, og interessenter og aktører beskrives tabellmessig. Avslutningsvis vil funnene oppsummeres og behovene samordnes og beskrives kortfattet.

1.2 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 KVVUen.

Tabell 1 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»
Lov om likestilling og forbud mot diskriminering	LOV-2017-06-16-51, Likestillings- og diskrimineringsloven	Inneholder blant annet lover om universell utforming
TEK17	FOR-2017-06-19-840, Byggeteknisk forskrift	Forskrift om tekniske krav til byggverk
SAK10	FOR-2010-03-26-488, Byggesaksforskriften	Forskrift om byggesak
Lokale kulturarenaer	Forvaltes av Fylkeskommunene	Støtteordning for kulturarenaer. I Oslo er det Kulturretaten som behandler disse søknadene. Avhengig av innholdet i Lokomotivverkstedet, kan denne tilskuddsordningen være relevant.

Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet 2023	Kultur- og likestillingsdepartementet	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.
Lov om kulturminner	LOV-1978-06-09-50, Kulturminneloven	

1.3 Forutsetninger for investeringen

Forutsetninger er valgte størrelser, faktorer eller parametere som inngår i planleggingen eller i analyser, men som er internt bestemte hos operativ bestiller.

Tabell 2 Forutsetninger

Forutsetninger	Kilde	Kommentarer
Reguleringsplan for Bjørvika-Bispevika-Lohavn (S-4099)	Kommunal- og distriktsdepartementet	Legger føringer for utbygging av Middelalderparken og området rundt parken.
Reguleringsplan Follobanen – Oslos del av nytt dobbeltspor Oslo – Ski (S-4735)	Samferdselsdepartementet	Beskriver krav til gjenskaping av det historiske landskapet i Middelalderparken med streter og allmenninger
Landskapsplan for Middelalderparken (2016)	Plan- og bygningsetaten	Landskapsplanen omtaler Lokomotivverkstedet i flere avsnitt, og vil ha betydning for løsninger knyttet til både rehabilitering og aktivisering av Lokomotivverkstedet.
Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bane NOR	Godkjent i Bystyret 27.04.2022	Definerer ansvarsfordelingen mellom Bane NOR og Oslo kommune for oppgradering av Middelalderparken.
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, meråpne og fylles med aktivitet.
Byrådssak 300/18 Sak om Oslo kulturskole	Oslo kommune	Oslo kommune skal videreutvikle kulturskoletilbudet slik at flere barn og unge får plass. Det skal være kulturskoletilbud i rimelig geografisk nærhet til alle barn og unge. Kommunens ambisjon om videreutvikling av kulturskolen vil også kunne ha betydning for utvikling av etatens eiendomsmasse.
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, servicerettet 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.
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.

1.3.1 Ingen behovsplan for kultur

Kulturetaten har siden 2016 bidratt med arealbehovskartlegginger for kulturfeltet. Det foreligger ikke en behovsplan for kulturfeltet, men det er et mål i Kulturetatens 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.

1.3.2 Kulturetatens utviklingsstrategi for egen eiendomsportefølje

Kulturetaten har utarbeidet en utviklingsstrategi for egen eiendomsportefølje, som vektlegger etatsens rolle som både tradisjonsbærer og utvikler. I tråd med prinsippet vern gjennom bruk, er det formulert en overordnet visjon for etatsens rolle som eiendomsforvalter: «Kultureiendommene skal være levende arenaer for kultur og frivillighet, utviklet i tråd med eiendommenes kulturminneverdi.»

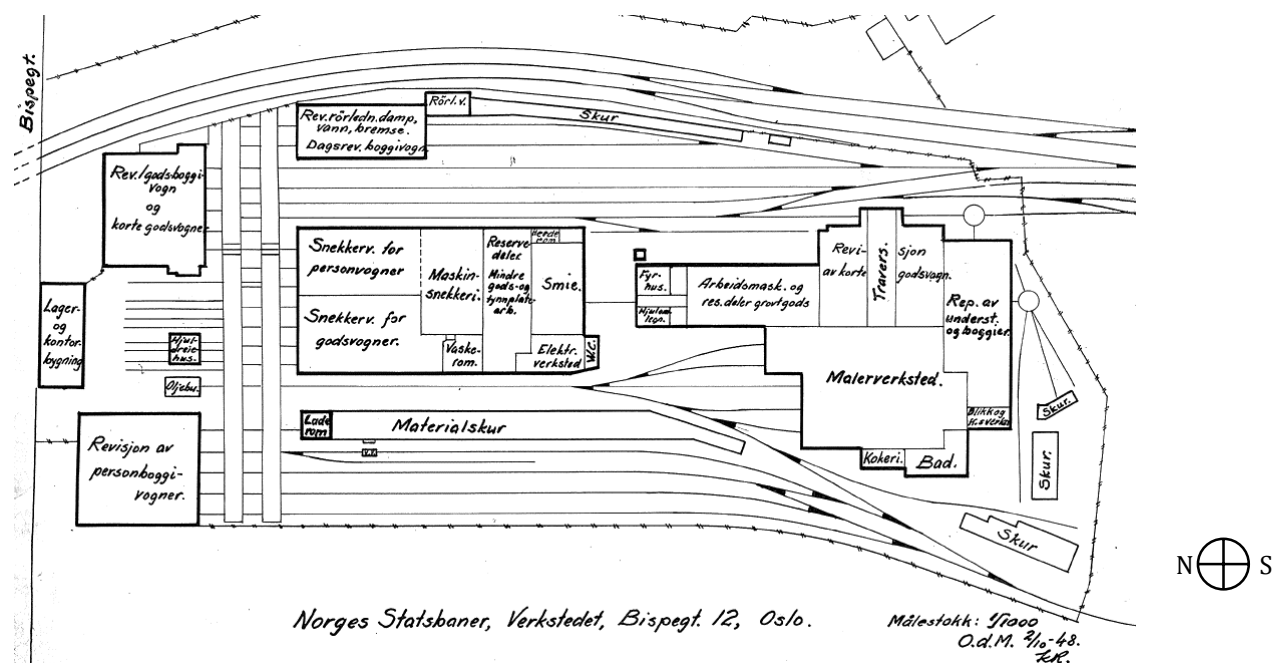
2 Dagens situasjon og forventet utvikling

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. Gjennom øvelsen etableres et utgangspunkt (en baseline) for alternativanalysen.

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 for det nært tilknyttede prosjektet Middelalderparken, deretter følger avsnitt som beskriver situasjonen for Bydel Gamle Oslo, for kulturlivet i Oslo og til sist anleggssituasjonen for fysisk aktivitet i området.

2.1 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. Verkstedsanlegget bestod av seks bygninger, to større og fire mindre, i tillegg til enkelte lager/skur.



Illustrasjon 1: Norges Statsbaner, Verkstedet, Bispegata 12. Norsk Jernbanemuseum

På tross av at bygget gjennomgikk endringer utover 1900-tallet, har det opprinnelige formuttrykket blitt ivaretatt. 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.



Illustrasjon 2: Utsikt fra Ekebergskrenten. Avisen Oslo.

I dag er det kun ett av byggene i det opprinnelige verkstedsanlegget som står igjen. Dette bygget, som i dag går under navnet 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 Kulturetatens (KUL) portefølje i 2019, og betegnes i dag som «ledig». Det bærer preg av forfall og kan ikke leies ut av sikkerhetsmessige årsaker. Vedlikeholdsetterlepet er stort og en rehabilitering vil være omfattende, tidkrevende og kostbar. Bestiller 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, konkretisert gjennom etablering av prosjektet «Ledige bygg». Prosjektet ble bestilt av Byrådsavdeling for Byutvikling (BYU) i 2022 og ledes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)⁴. Sett i sammenheng med det pågående prosjektet med opparbeidelsen av Middelalderparken, påpekes det i KVV-bestillingen at det er «et umiddelbart behov for å komme i gang med planlegging for byggets fremtidige bruk».

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.⁵⁶ Tilstandsanalysen ble vurdert av byggeteknisk avdeling i Oslobygg KF, med tanke på om det var nødvendig å supplere og/eller foreta nye undersøkelser i forbindelse med KVV-arbeidet. Oslobygg KF konkluderte med at tilstandsanalysen fra 2019 var tilstrekkelig grunnlag for utredningen.⁷ I tett dialog med Riksantikvaren (RA), Byantikvaren (BYA) og Plan- og bygningsetaten (PBE), vil det på grunnlag av disse undersøkelsene legges opp til ulike strategier/konsepter

⁴ Vedlegg 2: Oppdragsbrev Ledige bygg – etablering av prosjekt, fra BBU til EBY, datert 29.11.2022. Unntatt offentlighet § 14 1. ledd

⁵ Vedlegg 3, Rapport: Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16

⁶ Vedlegg 4, Rapport: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken

⁷ Vedlegg 5, Notat: Vurdering av WSPs «Rapport om Tilstands- og myndighetskontroll av Bispegata 16» 13.04.2023

for rehabilitering av bygget i alternativanalysen. Rehabiliteringskonseptene vil ses i sammenheng med utviklingen av Middelalderparken og konsepter for ønsket fremtidig bruk av Lokomotivverkstedet.

2.1.1 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 ivarett eiendommen på en god måte. Generelt er hele bygningskomplekset med en grunnflate på 4640m² i dårlig forfatning. De fleste bygningsdelene har tilstandsgrad 3 (TG3)⁸, den dårligste karakteren en bygningsdel kan oppnå (ref. NS3424).

Siden 2019 har Kulturretaten kun utført sentrale 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 total rehabilitering 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).



Illustrasjon 3-6: Foto hentet fra tilstandsrapport

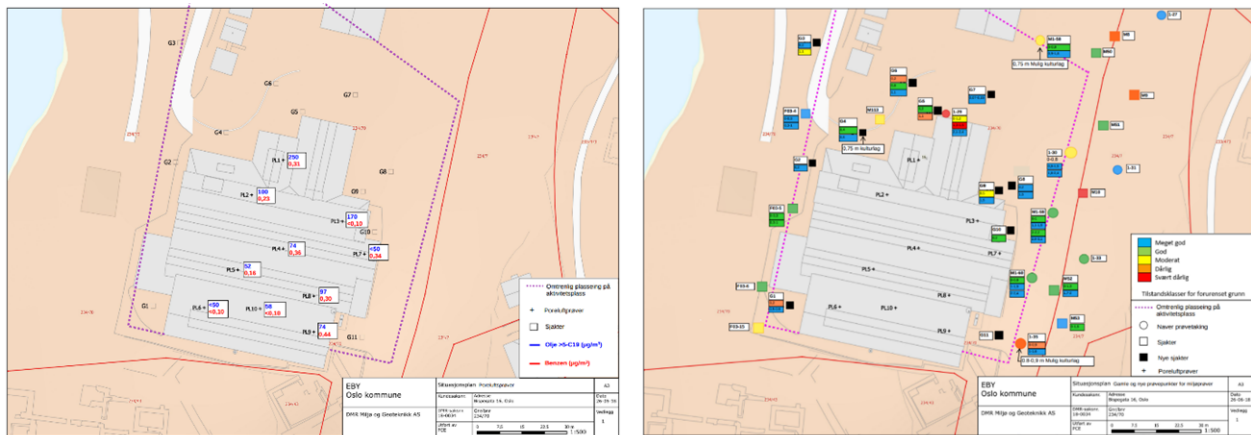
⁸ Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for den tilstanden et bygg eller en del/komponent har ift. et referansenivå. TG angis som TG 0 (ingen avvik) – TG 3 (store eller alvorlige avvik), avhengig av avvik på byggverket

2.1.2 Miljørapport

DMR Miljø og Geoteknikk utarbeidet en miljøteknisk datarapport og en tiltaksplan for miljøundersøkelsene i Bispegata 16 i 2018. Det ble påvist forurensning over normalen i 9 av 18 jordprøver. Det tyder også på at det kan finnes oljeforurensning grunn eller betong under nåværende dekker.

Anbefalt tiltak er som følger:

«Det anbefales at forurensning i klasse 4 og 5 oppgraves i det omfang det er mulig under 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 forurensningen (så det blir 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. Forurensningen er ikke avgrenset, så den nøyaktige utbredelsen kan ikke fastlegges med sikkerhet».⁹



Illustrasjon 7 og 8: Situasjonsplan fra miljørapport. Poreluftsprøver/prøvepunkter miljøprøver

Videre: «Det bemerkes at det kan være svartliste 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 opprensningen uttas det, som tillegg til de prøver som tidligere er tatt, til dokumentasjon for forurensningen i de dypere liggende lag, 8 supplerende prøver til dokumentasjon for tilstrekkelig opprensning. Konstateres det fortsatt forurensning over klasse 2 i prøvene fjernes dette i det omfang det er praktisk mulig av hensyn til kulturlaget og stabiliteten av bygget».¹⁰

2.1.3 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.*¹¹ 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

⁹ Vedlegg 4: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken, s.18

¹⁰ Vedlegg 4: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan Bispegata 16, Middelalderparken, s. 19

¹¹ Lov om kulturminner [kulturminneloven] - Kap. II. Automatisk fredete kulturminner. - Lovdata

opp mot tiltakets private eller samfunnsmessige betydning. I praksis kan dette være et valg mellom å bevare kulturlagene på stedet, eller undersøke dem arkeologisk før de fjernes.

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, Bispealmenningen. 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.¹²

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.

2.1.4 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 handlerom for hva som tillates av endringer. 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».¹³ 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 tilsidesettes vesentlig. Videre er det krav om at fordelen 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.¹⁴

Lokomotivverkstedet er inkludert i verneplan for jernbanebygninger (1997).¹⁵

¹² NIKU Oppdragsrapport 61/2017

¹³ [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Kapittel 12. Reguleringsplan - Lovdata](#)

¹⁴ [Når eiendommen er bevaringsverdig - NEF.no](#)

¹⁵ Verneplan for jernbanebygninger, <https://banenor.brage.unit.no/banenor-xmlui/handle/11250/155059>

2.1.5 Forventet utvikling

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. Det er grunnet byggets tilstand at bygget i dag er ledigstilt.

Tabell 3 Estimerte kostnader for grunnleggende rehabilitering av bygningsmasse (2019-kroner)

4	D	Sum entreprenørkostnad		eks mva	88 282 999
5	E	Prosjekteringskostnad, %andel av A+B	15 %	eks mva	11 035 375
6	F	Totalkostnad eks mva, sum D+E		eks mva	99 318 374
7	G	Merverdiavgift	25 %	mva	24 829 594
8	H	Totalkostnad inkl mva		inkl mva	124 147 968
1	A	Sum estimerte kostnader		eks mva	56 591 666
2	B	Uforutsatte kostnader, %andel av A	30 %	eks mva	16 977 500
3	C	Rigg og drift kostnader, %andel av A+B	20 %	eks mva	14 713 833

Tiltaksbehovene vil være de samme som foreslått i 2019, dvs. totalrehabilitering av bygget. Rehabiliteringen ble i 2019 estimert til ca. 124 millioner kroner, i dagens kroneverdi ville dette ha tilsvart til ca. 150 millioner kroner. Dette tilsvarer en prisstigning på 20,8% basert på en grov beregning med utgangspunkt i Byggekostnadskalkulator (ssb.no), sammenlignet med tall for boligblokker.

Oslobygg KF tror at dette estimatet er for lavt og at de faktiske kostnadene kan være mye høyere. Det kan være hensiktsmessig å gjennomføre en ny beregning av hva de faktiske kostnadene vil være, dersom en kostnadsramme er avgjørende for en videre beslutning/endelig utfall. Før det eventuelt utføres en ny kostnadsberegning må ambisjonene og standarden for oppgradering være tydelig avklart.

Oppfølgingsprosjektet Ledige bygg som Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) gjør på oppdrag fra Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) har følgende oppdragsbeskrivelse¹⁶:

«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».

«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 (salgs mål/ investeringsmidler), 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 PBL, vil det ikke være aktuelt å rive bygget for å frigjøre tomten til annen kommunal bruk. Behovet for en avklaring av både finansiering og fremtidig drift av bygget blir allikevel viktig i det videre arbeidet med KVUen.

Kulturetaten jobber med å avvikle alle leieforhold 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 på et minimum.

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

2.2 Prosjektet Middelalderparken i Program Middelalderbyen

Kulturetaten 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 og aktiviteter i området. Området er i dag preget av det pågående arbeidet etter Follobaneutbyggingen. Oppdraget er å skape et sammenhengende kulturarvsted i restene etter Oslos middelalderby.¹⁷ Når Middelalderparken åpnes er potensialet for aktivitet i Middelalderbyen bedre enn tidligere,¹⁸ 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 landskapsplan¹⁹ som skulle godkjennes av Plan og bygningsetaten (PBE).

2.2.1 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:²⁰

«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 diskret 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».

«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».

¹⁷ Middelalderbeltet - En helhetlig utviklings- og tiltaksplan for Middelalderbeltet, et kulturarvsted i Oslo 2017-2020. Jf. byråds sak 136/2013 og bystyresak 42/2014

¹⁸ 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.

¹⁹ 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)

²⁰ Vedlegg 6: Plan- og bygningsetatens godkjenning av landskapsplanen, 2016. Omtales heretter som Godkjenningsbrevet, 2016.

«Det er lagt opp til en diskret 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».²¹



Illustrasjon 9: Landskapsplanen fra 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 merbruk, flerbruk og sambruk.

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

- Parkering inne i parken begrenses til absolutt minimum²².

²¹ Godkjenningsbrevet, 2016.

²² Godkjenningsbrevet, 2016, s. 11: Bilparkering: Landskapsplanen 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 korttidsparkeringsplasser på Aktivitetsplassen, som opplyst på nevnte sted i Planbeskrivelsen, for nødvendig drift. 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.

- 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.²³

Utover dette fremmer PBE i sine vurderinger også²⁴:

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

2.2.2 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. Her ble ansvarsfordelingen mellom Bane NOR og Oslo kommune definert. Gjennomføringsstrategien innebærer i store 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 ferdigstillelse 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

2.2.3 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 arbeider Kulturetaten med en videreutvikling av landskapsplanen, som viser helheten av tiltakene Oslo kommune skal utføre, med de dispensasjoner som har oppstått underveis.

²³ Fra Godkjenningsbrevet, 2016. Amfi og aktivitetsplass etableres av Bane NOR innen åpning av Middelalderparken.

²⁴ Fra Godkjenningsbrevet. Videre forslag: Vestre strete gjenskapes som en forbindelse mellom Oslo torg og Kongsbergen og Mariakirken i sør, med en bro over den foreslåtte Aktivitetsplassen og inn i Lokomotivverkstedet. Kongsborgen kan ses fra 2. etasjen i bygget. I Bane NORs rammesøknad 1 søkes om dispensasjon fra dette punktet. Det er ikke realiserbart før Lokomotivverkstedet er rehabilitert. Vestre strete markeres likevel over aktivitetsplassen

Den nye Middelalderparken er planlagt åpnet 17. august 2024, nøyaktig 400 år etter den siste brannen i middelalderbyen Oslo. Parken skal da ha et sammenhengende terreng med helhetlig beplantning, møblering og parkinfrastruktur. 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 2025. Videre skal det rekonstrueres et bryggeanlegg med sjøboder ved Clemensallmenningen.

I tillegg til Lokomotivverkstedet ligger Oslo Ladegård, Saxegaarden²⁵ 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).

2.3 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.

2.3.1 Sosioøkonomiske forhold

Gamle Oslo er en av de raskest voksende bydelene i Oslo. Bydelen har 60 000 innbyggere, og er dermed byens nest mest folkerike bydel. 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.²⁶ 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.²⁷ 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 enn gjennomsnittet for Gamle Oslo.

Lokomotivverkstedet og Middelalderparken ligger i delbydel Bispevika, som inkluderer områdene Sørenga, Loenga, Grønli og Bjørsvika 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.

²⁵ 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.

²⁶ Kilde: Bydelsfakta: [Bydel Gamle Oslo - Bydeler - Oslo kommune](#)

²⁷ Kilde: Demografi Fjordbyen 2022, Plan- og bygningsetaten: [showfile.asp \(oslo.kommune.no\)](#)

2.3.2 Områdesatsing og områdeløft

Det finnes i dag tre områdesatsinger i Oslo kommune, der Oslo indre øst-satsingen er en av dem.²⁸ 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.

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 2023 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 deltakende" (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 KVVUen.

2.3.3 Kartlegging av eksisterende tilbud

Det ble gjennomført en overordnet kartlegging av eksisterende kultur- og aktivitetstilbud i behovsanalysen. 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 behovsinnsnitt og det videre arbeidet i alternativanalysen.

Institusjoner:

- Den Norske Opera og ballett i Bjørvika
- Deichmann Bjørvika
- MUNCH - Munchmuseet i Bjørvika

Kultur:

- Middelalderbyen - Konserter og aktiviteter på Oslo ladegård
- SALT Art & Music - Konserter, teater, sauna mm
- Modus - Senter for Middelaldermusikk
- Akerselva trebåtforening - Museumshavn ved Akerselvas elvebredde 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.

Rekreasjon:

- Urbant landbruk i Landbrukskvartalet
- Losæter – Urbant landbruk/park med spiselige planter

²⁸ Kilde: [Områdesatsingene i Oslo - Byutvikling - Oslo kommune](#)

- 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 som skal stå ferdig sommeren 2023.
- 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 aktivitet²⁹:

- 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).

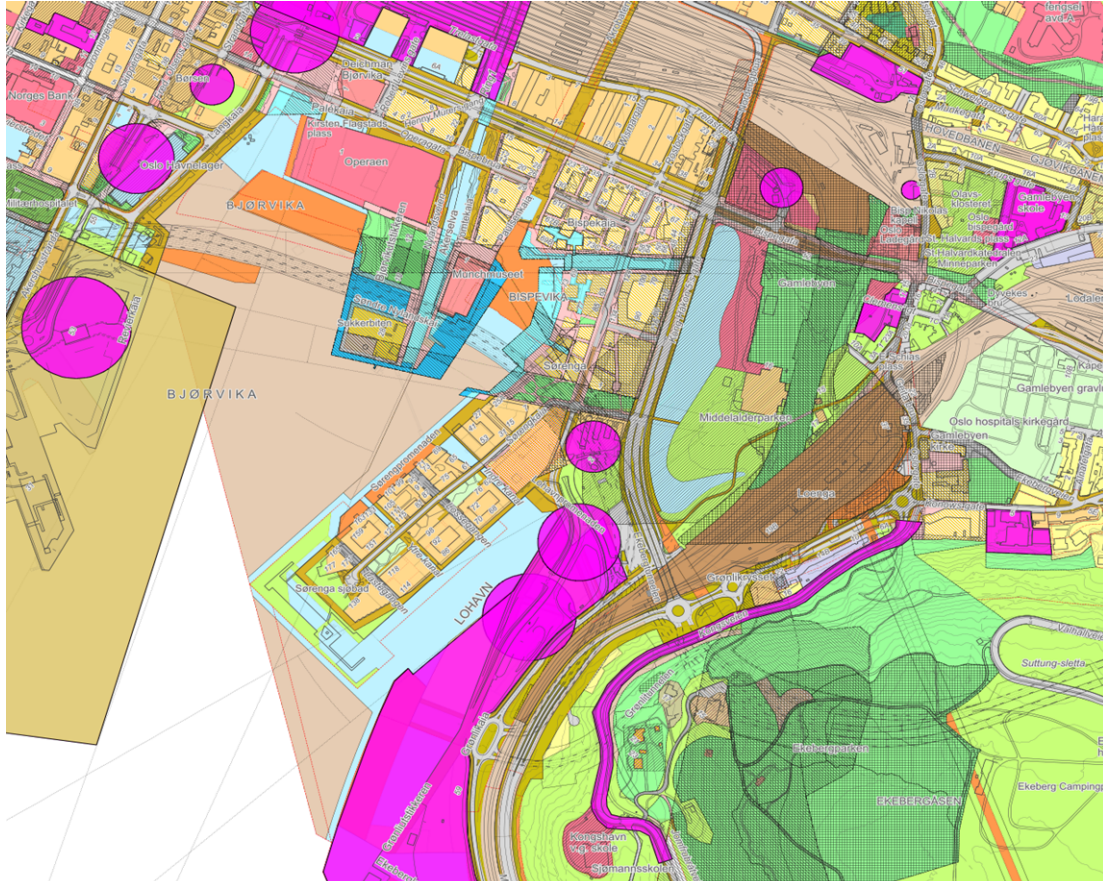
2.3.4 Større pågående prosjekter i bydelen/nær Bispegata 16

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. Høringsfrist 4. september 2023.
- 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.
- 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 bosted fengselet.
- Oslo gate, fra Schweigaardsgate til Bispegata - Miljøgate. Planlagt gjennomført i 2027.

²⁹ 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.

- 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. Ferdigstilles våren 2024.



Illustrasjon 10: Oslo kommune Planinnsyn. Plansaker (pågående).

2.3.5 Forventet utvikling 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 2024/2025.³⁰ 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).

En befolkningsvekst som beskrevet over krever også en utvikling i møteplasser og fritidstilbud. Dagens tilbud innenfor det utvidede kulturbegrep presenteres i kapittel 2.4 og 2.5.

2.4 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.

³⁰ Analyse av varige sysselsettings-, verdiskapings-, skatte- og velferdseffekter av Grønlikaia, Menon-publikasjon nr. 24 a/2022.

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.³¹ Innenfor det organiserte kulturlivet finner vi 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.³² Byrådets føringer er viktige for Kulturetatens arbeid med å tilrettelegge for kulturarenaer over hele byen.

Kulturetaten i Oslo kommune har fagansvaret for kunst og kultur i kommunen og skal tilrettelegge for et bredt og mangfoldig kulturtilbud i Oslo. Gjennom tilskuddsordninger og avsetninger fordeles i 2023 samlet 376 millioner kr til aktører innen kunst, kultur og frivillighet.³³ Kulturetaten 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. Kulturetaten tilrettelegger også andre kommunale bygg for kulturaktivitet. Kulturskolen gir tilbud til over 10 000 elever³⁴, og har undervisning spredt mange steder i byen. For økonomiplanperioden er byrådets ambisjon å øke antallet kulturskoleplasser med 5000, og det er derfor realisert eller i ferd med å realisere nye anlegg bl.a. på Voldsløkka, Manglerud og Mortensrud.

2.4.1 Kulturtilbud og kulturbruk – utfordringer i levekårsutsatte områder

Oslos kulturliv bærer preg av sentralisering og konsentrasjon av arenaer i indre by. Det er stor variasjon mellom bydeler i 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. Kulturetaten 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.³⁵ 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 man 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.

³¹ Frivilligheten i en storby – Kommune og frivillig sektor i Oslo, (D. Arnesen, Institutt for samfunnsforskning, 2020:8, s 5)

³² Tildelingsbrev 2023 for Kulturetaten

³³ Budsjett 2023 - kap. 500 - tilskudd og avsetninger til kunst og kultur

³⁴ Antall elevplasser i kulturskolen er 10 419 per utgangen av 2022. (GSI). Måltallet for 2023 er 11 200.

³⁵ <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13461161-1661758519/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Groruddalssatsingen/Groruddalssatsingen%202007-2016/Dokumenter%20Groruddalssatsingen/Rapport%20fra%20Kulturbruksunders%C3%B8kelse%202021.pdf>

- 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 var bla 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 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.

2.5 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 for øvrig.³⁶ 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 KVV-en meldt inn aktivitetshus for egenorganisert fysisk aktivitet som et behov som kan dekkes i Lokomotivverkstedet (se tabell 7).³⁷ 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 street-basket, street-dance, parkour, skate og musikkverksted.³⁸

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).

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.

³⁶ I Behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030 er indre by definert som bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo.

³⁷ 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.

³⁸ [GAME Streetmekka København - GAME Denmark](#)

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 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.

3.1 Metode

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

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.³⁹

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. På møtet kom om lag 70 personer, som enten representerte seg selv eller en 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 hjemmeside, 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 video av bygget og omgivelsene. Det ble også lagt inn en lenke til et digitalt innspills skjema. I dette skjemaet ble relevant informasjon om avsender registrert, samt avsenderens innspill (informasjon om innspillene kommer senere).

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 plakaterne 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

³⁹ Concept rapport Nr.5, Bedre behovsanalyser; Erfaringer og anbefalinger om behovsanalyser i store offentlige investeringsprosjekter

3.2 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 4 Aktører

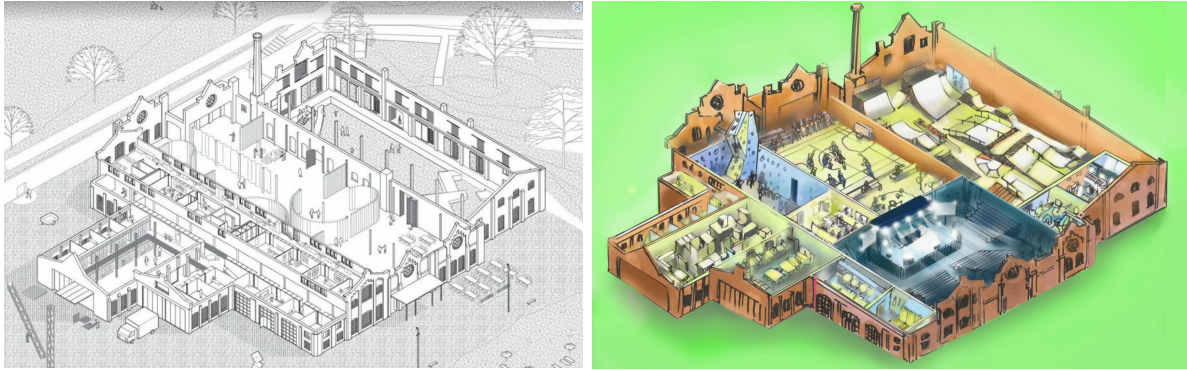
	Forventning (0-3)	Påvirkningsevne (0-3)
Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet	3	3
Kulturetaten	3	3
Byantikvaren	3	3
Riksantikvaren	3	3
Plan- og bygningsetaten	3	3
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	3	3
Bydel Gamle Oslo	3	3
Bymiljøetaten (idrettsavdelingen)	2	2
Norsk institutt for kulturminneforskning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

Tabell 5 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

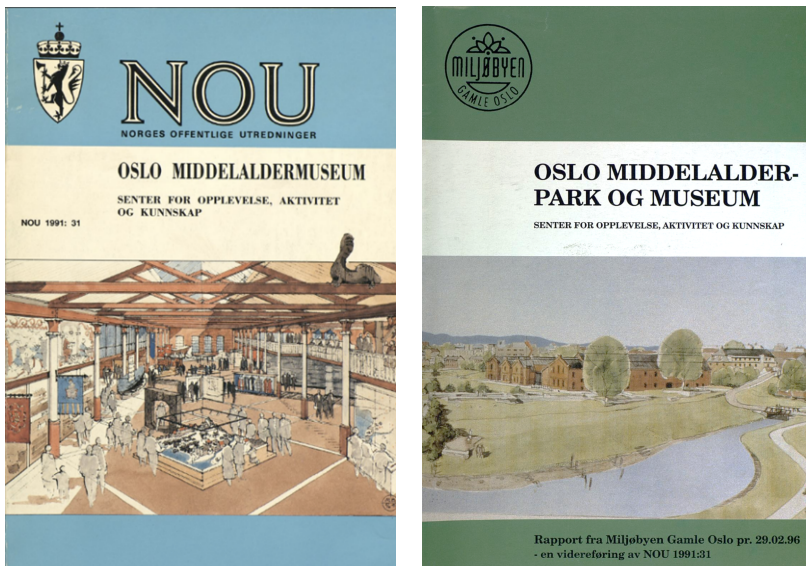
3.3 Innspill

Interessen for Lokomotivverkstedet er tydelig. Kulturetaten 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 11 og 12: 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 Oslo⁴⁰. 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. Flere av argumentene i utredningens anbefaling er nå foreldet, men det er allikevel fortsatt betydelig aktivitet fra antikvariske kretser, middelalderforskere og forskjellige organisasjoner for å få realisert disse planene. 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».



Illustrasjon 13 og 14: Utredning middelaldermuseum 1991/1996

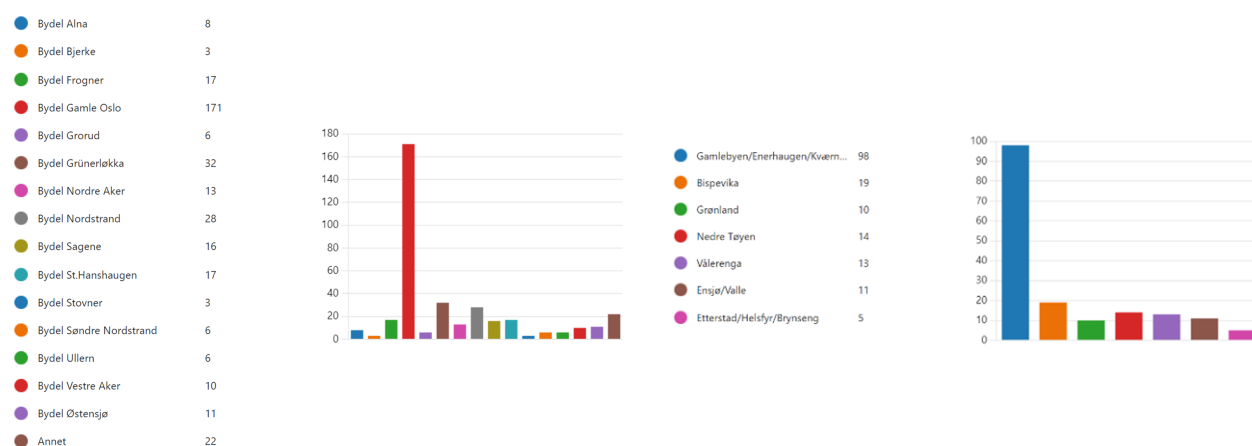
Allerede i oppstarten av KVV-arbeidet fremsto interessentbildet som komplisert. Flere viktige interessenter med klare agendaer og gjennomarbeidede konsepter hadde allerede etablert seg i prosjektet. På samme tid ligger Lokomotivverkstedet i en bydel med store levekårsutfordringer og i et nabolag hvor beboerne bør få sin stemme hørt.

⁴⁰ NOU 1991: 31 Oslo Middelaldermuseum - Senter for opplevelse, aktivitet og kunnskap

Innspillsrunden⁴¹ 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. Alle bidrag er i første omgang sortert tematisk for å kunne si noe om de tendenser som står frem i det samlede innspillsmaterialet. Alle innspill vil enkeltvis tas med videre til den neste fasen av KVVUen. Kulturetaten vil i samarbeid med Bydel Gamle Oslo også ta med seg kunnskapen innspillene gir i den videre utviklingen av de resterende bygningene i Middelalderbyen.

3.3.1 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.



Illustrasjon 15 og 16: 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 lavterskel tilbud som ikke koster penger, lokaler til private arrangementer, øvingsrom for lokale band og kulturaktører samt behov for verksted til å reparere ting, ha workshops m.m.

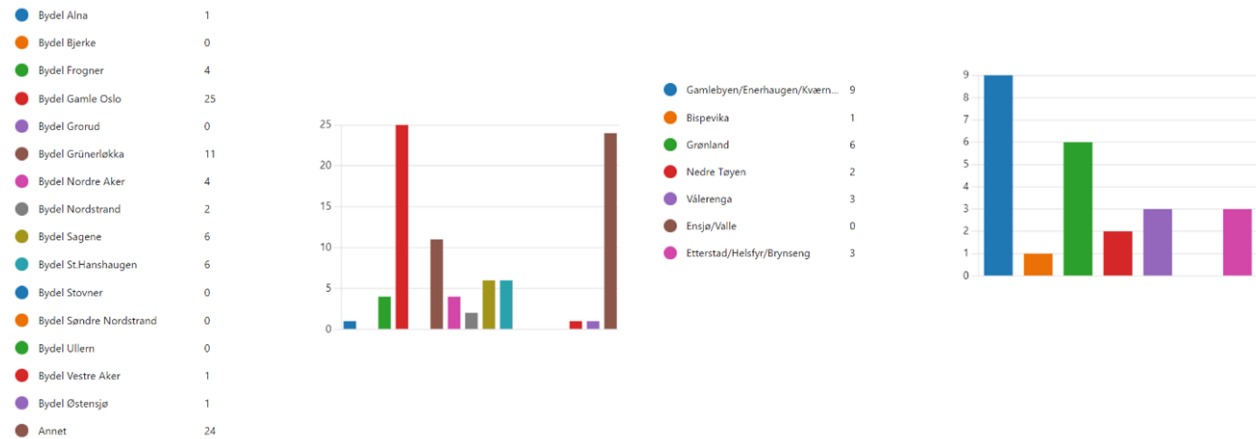
Behovet for en møteplass er et tema som nevnes i flertallet av innspillene. Treffstedene presenteres gjennom ideer i form av åpne kulturhus, kafeer, markeds plasser (gjerne sesongbaserte), spisesteder, steder for egenorganisert fysisk aktivitet, dansesaler, øvingslokaler, scener til konserter eller scenekunst, 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.

⁴¹ Vedlegg 7: Innspill fra innspillsverktøyet Microsoft Forms. Fullstendig liste. Excel

3.3.2 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 17 og 18: Bydelstilhørighet/Delbydelstilhørighet. 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.

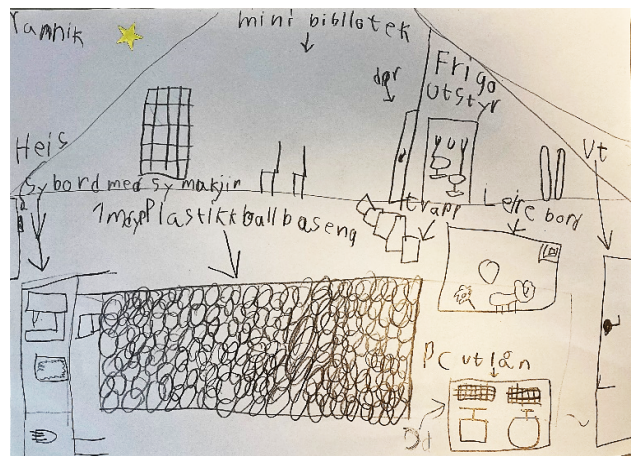
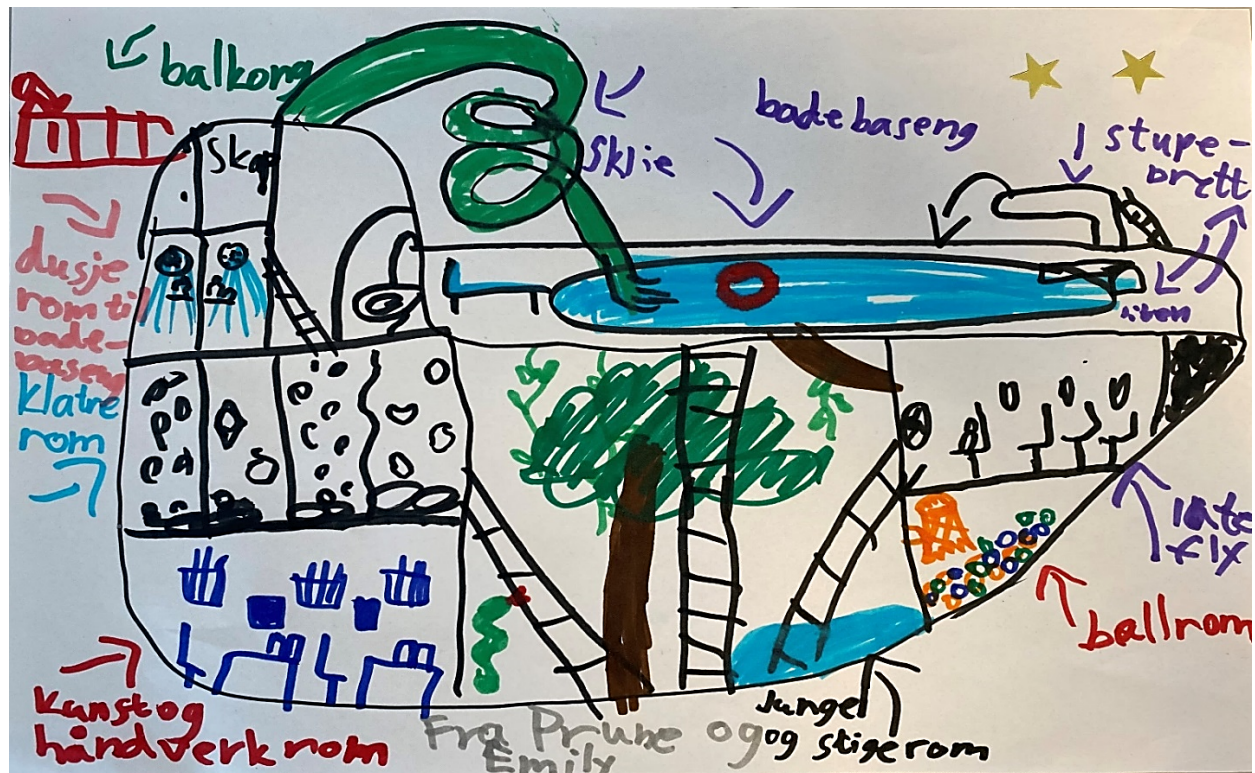
Egenorganisert idrett, fra buldring og klatring, til kampsport, skating, bueskyting og fekting, meldes som et behov i området. Videre ønskes muligheter for kulturnæring, mathall, serveringssteder, seremonirom og sosialt entreprenørskap i bygget.⁴²

⁴² Vedlegg 8: Interessenter i kategorien virksomheter og foretak.

3.3.3 Innspill fra barn og unge ved Gamlebyen skole og KIGO (Kultur i Gamle Oslo)

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 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.

Både Gamlebyen AKS og KIGO 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, virker forebyggende mot tilsvarende negativ utvikling i ungdomsmiljøer.



Illustrasjon 19-21: Tegninger fra Gamlebyen skole AKS.



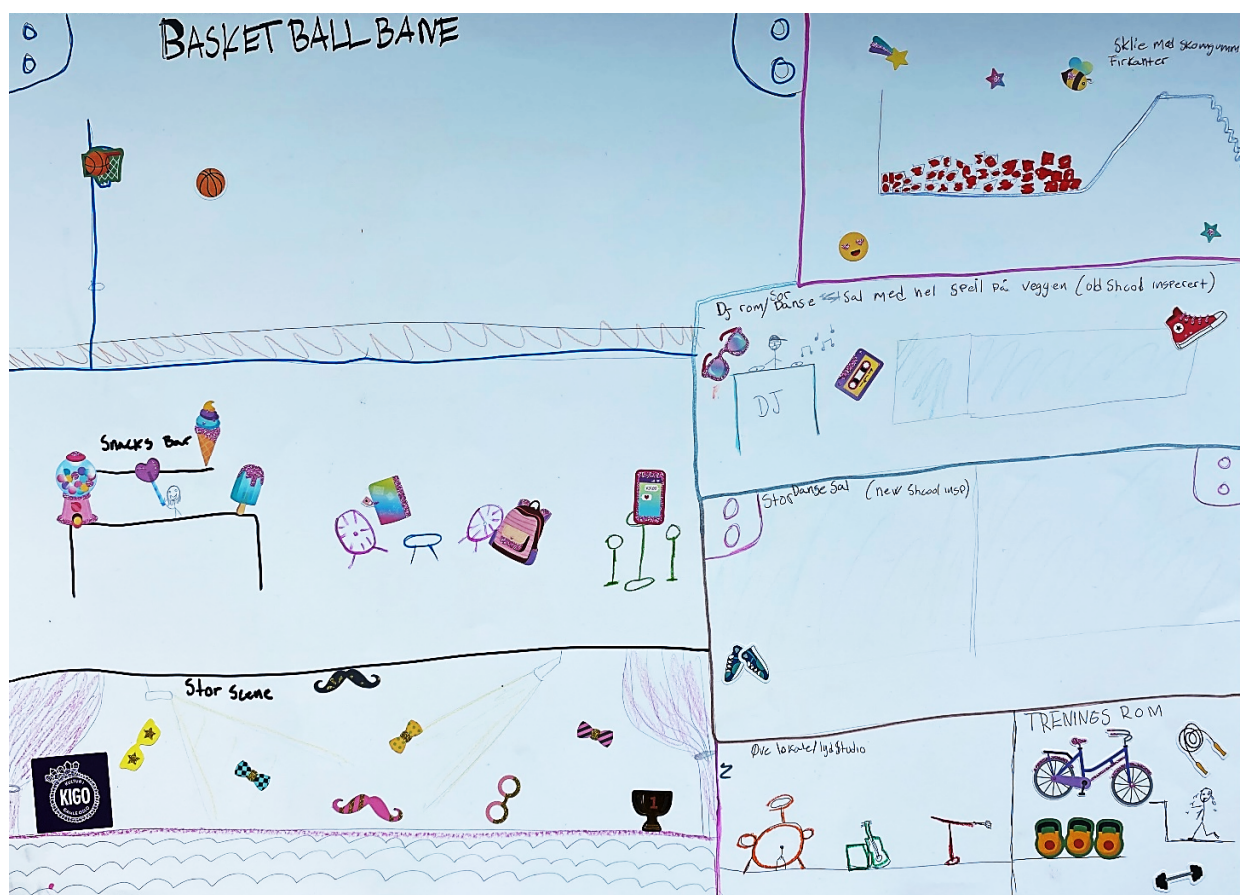
Illustrasjon 22-23: Tegninger fra Gamlebyen skole AKS.

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. Hensikten 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.⁴³



Illustrasjon 24: Tegning fra KIGOkru

⁴³ KIGO - Kultur i Gamle Oslo



Illustrasjon 25-26: Tegninger fra KIGOkru

3.4 Kommunale behov

Privatpersoner og representanter for virksomheter har fått mulighet til å komme med innspill gjennom den digitale løsningen som ble etablert for prosjektet, disse er oppsummert over. I bestillingen står det at det også 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 Kulturetatens behov. Før de andre etatenes behov presenteres, vil bydelens og Kulturetatens behov beskrives.

3.4.1 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. BGO har uttrykt et ønske om å få KVVUen til behandling slik at BU kan utforme lokalpolitiske føringer for bruk. Behovsanalysen ble forankret hos bydelsadministrasjonen i et møte 23.08.23, mens det i fase 2, Alternativanalysen, vil gjennomføres en politisk forankring av KVVUen i bydelen gjennom å sendes den til behandling i BU.

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

3.4.2 Kulturetatens innspill til behovsanalysen

Kulturetaten (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. Kulturetaten har ansvar for Oslo kommunes kunstsamling og kunstordningen, som sørger for at det produseres kunst for byens offentlige rom. Kulturetaten 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, Vigelandsmuseet, kunsten i Vigelandsparken, Oslobiennalen og Oslo kulturnatt.

Kulturetaten kartlegger arealbehov og melder inn til tverrsektoriell eiendomsstrategi i regi av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I Kulturetatens 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.

3.4.2.1 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 skal syta for økonomiske, organisatoriske, informerende 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 (Kulturetatens) og de arealbehovene som tilhører kultur- og frivillighetsfeltet, men ikke nødvendigvis skal eller bør drives av kommunen.

Tabell 6 Arealbehov for kultur i Oslo

	Arealbehovskategori	Beskrivelse
Kulturetatens tjenestetilbud	Kulturskole	Arealbehov på ca 46 000 m2 til nye kulturstasjoner. ⁴⁴
	Produksjons- og øvingslokaler	Arealbehov på ca 20 000 m2 for etablering av produksjons- og øvingslokaler i kommunal forvaltning. ⁴⁵
	Magasinkapasitet – Oslo byarkiv og Oslo kunstsamling	Arealbehov på ca 5000 m2. ⁴⁶
Kulturfeltets arealbehov for øvrig	Lokale kulturhus	Arealbehov på ca 20 000 m2. ⁴⁷
	Utearenaer for større arrangement/konsserter	Arealbehov på ca 200 000 m2. ⁴⁸

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 KVVU en egen utredning på arrangementskapasiteten i Middelalderparken.

3.4.3 Andre kommunale behov

I et formålsprosjekt hvor det i KVVU-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 KVVU 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 investeringsprosjektet⁴⁹. I e-posten ble de ulike kommunale aktørene oppfordret til å melde eventuelle

⁴⁴ Forankret i byrådssak 300/18 om Oslo kulturskole.

⁴⁵ Forankret i byrådssak 18/19 Kunstbyen – Oslo kommunes kunstplan,

⁴⁶ Forankret i hhv. arkivlova samt byrådssak 152/11, og regelverket for Oslo kommunes kunstdordning, sak 308 jf. byrådssak 152/11.

⁴⁷ Forankret i kommuneplanens bestemmelser om kulturell infrastruktur (Kommuneplan 2015 § 11.2)

⁴⁸ Forankret i byrådssak 164/18 Arrangementsstrategi for Oslo kommune.

⁴⁹ Vedlegg 9: Henvendelse kommunale etater.

behov skriftlig innen en gitt dato. De som ikke svarte på e-posten, ble kontaktet pr telefon. De kommunale behovene oppsummeres i tabellen under.

Tabell 7 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 Aktivitetsal for bordtennis, dans, fekting, kampsport Klatre- og bulldresenter 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
Helseetaten	Vurderer egne behov, kommer tilbake i neste fase
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

3.5 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 sentralbeliggenhet 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 8 Behovskonflikter

Behovskonflikt	Mulige tiltak
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 grupper angående eierskap til bygget	Jobbe aktivt med problemstillingen allerede i arbeidet med konseptvalgutredningen. Tydelig beslutning på fordeling av driftsansvar.
Ulike driftsmodeller Ulike driftsmodeller for byggets aktiviteter kan skape konflikt mellom de som må betale mer enn andre for leie.	Nøye evaluering og vurdering av driftsmodeller Tydelig beslutning om driftsmodell.

4 Finansiering og drift

Lokomotivverkstedet eies av Oslo kommune og forvaltes av Kulturetaten, og inngår Kulturetatens totale eiendomsportefølje. Begrensede rammer til drift og vedlikehold av hele porteføljen har medført at blant annet Lokomotivverkstedet ikke har blitt vedlikeholdt, ivaretatt og aktivisert etter Kulturetatens ønske.

Eiendomsporteføljen i Kulturetaten driftes og vedlikeholdes etter budsjetttrammene gitt i sak 1 i byrådsbudsjettet. Kultureiendommene er en del av Oslos kulturelle infrastruktur og er kulturhistoriske eiendommer. De fleste av kultureiendommene tilbys til subsidierte leiepriser til kunstnere, kulturinstitusjoner og frivilligheten. Kulturetaten er den eneste kommunale aktøren som har mandat til å subsidiere husleie til arbeidslokaler til kunstnere og frivilligheten generelt. Dette begrenser inntektsgrunnlaget og medfører en utfordring for en helhetlig forvaltning, drift og verdibevarende vedlikehold, sett i et livssyklusperspektiv.

Det er utarbeidet driftsplaner og gjennomført overordnet tilstandskartlegging for alle kultureiendommene. Disse danner grunnlag for vedlikeholdsplaner for den enkelte eiendom. Vedlikeholdsetterslepet er betydelig

for deler av bygningsmassen. Kulturetaten har i påvente av et større investeringsbehov kun håndtert eiendommen på minimumsnivå for å hindre eskalerende skader på bygningen. Forsvarlig drift av et bygg av størrelse som Lokomotivverkstedet vil forutsette en sammensetning av leietakere, med en andel som kan betale markedsleie, for å kunne balansere driftsfølgkostnadene.

Rehabiliteringen og aktiviseringen av Lokomotivverkstedet vil være en betraktelig investering for Oslo kommune. I bestillingen av KVVUen står derfor tydelig at prosjektet skal vurdere alternative finansieringskilder og -modeller i utredningen. Mulig ekstern finansiering kan for eksempel komme som støtte fra fond for universell utforming, Sparebankstiftelsen, Miljødirektoratet, stiftelser og fond. Ulike driftsmodeller skal også utarbeides, og en driftsfølgeanalyse av de ulike konseptene vil være nødvendig. Dette inngår i fase 2 av utredningen, alternativanalysen.

5 Miljøambisjoner i Oslo kommune

Klima og miljøhensyn skal ivaretas ved utviklingen av Lokomotivverkstedet. Det vil bli gjennomført klimavurderinger i tidligfase for å synliggjøre effekten av rehabiliteringen opp mot Oslo kommunes utslippsmål for materialbruk i byggeprosjekter. Mye av bygget skal bevares og materialer av god kvalitet skal kartlegges for ombruk, noe som også vil bidra til reduserte klimagassutslipp.

Utviklingen av Lokomotivverkstedet skal også ha mål om å få til gode og energieffektive løsninger for å sikre et godt inneklima og et lavt energiforbruk når bygget tas i bruk. Lokal fornybar energiproduksjon og energikilder vil utredes i KVVU-arbeidet.

Byggeplassen vil være en utslippsfri byggeplass, inkludert utslippsfri massetransport samt oppvarming på byggeplass. Overvann skal håndteres åpent, lokalt og naturlig på planområdet, og det økologiske mangfoldet vil bli kartlagt og søkt ivaretatt.

6 Et klart uttrykt behov

I bestillingen fra KIF til KUL står det at «Hensikten med KVVUen 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 KVVUen, behovet for rehabilitering av bygget og behovet for å fylle det med aktivitet. Behovene skal sortere under «et utvidet kulturbegrep», de skal være åpne og utadrettede og det skal legges opp til mer-, fler- 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.

I denne behovsanalysen, som er første leveranse i arbeidet med konseptvalgutredningen, 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 gjøres det rede 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, men kan allikevel sorteres inn i syv hovedretninger (se tabell under). Barn og unge er en prioritert målgruppe for mange. 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 9 Oppsummering av behovene

Innbyggerinnspill	Musikk/teater/scene Aktivitetshus/fritidsklubb/kulturskole Museum/formidling/læring Dans Eventlokaler/konsertsted/utleie Kulturhus/Allhus Egenorganisert idrett Produksjon/verksted/atelier Møteplass/marked Annet
Innspill fra virksomheter	Kulturhus med møteplasser, scener, verksted, kulturell næring og formidling av historien
Gamlebyen skole og KIGO	Ulike varianter av allhus med kultur og fysisk aktivitet
Kommunale behov:	
Bydel Gamle Oslo	Kommer tilbake i neste fase
Kulturetaten	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 aktivitet Aktivitetssal for bordtennis, dans, fekting, kampsport Klatre- og buldresenter Skateboard Bueskytterhall
Utdanningsetaten	Mulig behov for sambruk av kulturarealer på dagtid
Helseetaten	Vurderer egne behov, kommer tilbake i neste fase

6.1 Videre arbeid

Det prosjektutløsende behovet i denne konseptvalgutredningen er behovet for rehabilitering av Lokomotivverkstedet. Tilstandsanalysen viser at bygget er i dårlig forfatning, og det står i dag ubrukt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Analysen konkluderer med at bygget i sin helhet har vært forsømt, både gjennom manglende vedlikehold og ved tiltak som ikke har ivaretatt eiendommen på en god måte. Lokomotivverkstedet har på bakgrunn av sin historikk og oppbygning en høy kulturhistorisk verdi og er en vesentlig del av kulturarven som må bevares. En oppgradering av bygget til et nivå der det igjen kan brukes av publikum er en nødvendighet, tilstandsanalysen anbefaler tiltak utført innen fem år (2024). En ytterligere grad av rehabilitering vil henge sammen med innholdet og de krav og føringer det setter til byggets kvalitet.

Selv om aktivisering av bygget ikke er det primære, prosjektutløsende behovet i denne konseptvalgutredningen, er det den delen av behovsanalysen som har vært mest utfordrende og tidkrevende. Behovsanalysen gjennomføres uten definerte målgrupper eller kjente brukere, driftere og driftsform er

ukjent, og det samme gjelder for finansieringsløsningene. Mangelen på disse sentrale og førende faktorene gir en behovsanalyse på et relativt overordnet nivå. Det er imidlertid ikke vanskelig å lese tendenser og videre retning ut fra materialet som foreligger, men arbeidet må anses som en iterativ prosess som krever videre bearbeiding i forbindelse med den forestående alternativanalysen.

Behovsanalysen viser en enighet mellom interessentene om at Lokomotivverkstedet bør gjøres tilgjengelig for offentligheten og videreutvikles som en møteplass for både lokale innbyggere og tilreisende. Det virker å være et unisont ønske om å skape rom for fellesskap og å tilføre positive kvaliteter til området. I hvilken grad byggets innhold skal rette seg mot nasjonale eller lokale interesser, avklares i neste fase.

I alternativanalysen skal ulike konsepter utarbeides og kalkuleres. En måte å løse dette på kan være å utarbeide ulike aktivitetskonsepter, rehabiliteringskonsepter og drifts- og finansieringskonsepter, for så å kople disse sammen til ulike, helhetlige konsepter.

Det vil jobbes videre med behovene som er avdekket i behovsanalysen i den neste fasen. Medvirkning fremstår som spesielt viktig i dette KVV-arbeidet og disse prosessene vil få mye fokus og kreve tilrettelegging. Lokomotivverkstedet har potensiale til å romme mange ulike tilbud. Innspillsrunden viser at det er et ønske fra innbyggerne om at innholdet arrangeres som et sted hvor ulike mennesker møtes, som tilskuere eller utøvere, som arrangementstilbydere eller -brukere, som profesjonelle eller amatører. Som en parallell til Oslo Spektrum som Oslos storstue, kan bygget i Middelalderparken med dette representere Oslos kulturelle godstue – et godt sted for mange.

I tillegg til Lokomotivverkstedet ligger Oslo ladegård, Saxegaarden og Kulen i Middelalderbyen. Kommunen har her en genuin mulighet til å utvikle eiendomsmassen på en enhetlig måte, 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.

Ulike eksterne fagressurser vil knyttes til prosjektet i den kommende fasen, både når det gjelder utforsking av mulighetsrommet for rehabilitering av bygget, lokal stedsutvikling, interessenthåndtering og medvirkning m.m. Interessenter vil følges opp gjennom involvering i ulike workshops og/eller ny innspillsrunde og det vil gjøres en vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å opprette en brukergruppe hvor et utvalg interessenter kan bidra med sin kompetanse innenfor ulike fagfelt/interesser.

Referanseliste

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.

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

Bydelsfakta: [Bydel Gamle Oslo - Bydeler - Oslo kommune](#)

Byantropologene (2022): Medvirkningsprosess: Hvordan kan Middelalderparken bli en god bydelspark?

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

Handlingsprogram 2023, delprogram nærmiljø, Departementene.

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

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

Oslo kommune (2021): Middelalderbeltet - En helhetlig utviklings- og tiltaksplan for Middelalderbeltet, et kulturarvsted i Oslo 2017-2020.

NIKU oppdragsrapport 61/2017: Bispegata 16, Oslo.

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

Områdesatsingene i Oslo: [Områdesatsingene i Oslo - Byutvikling - Oslo kommune](#)

Oslo kommune, Behovsplanen for idrett og friluftsliv 2021-2030.

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