URBACT HOVINBYEN

22.05.2018 PLAN- OG BYGNINGSETATEN, OSLO KOMMUNE

Magasinet du holder i hånda er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, og er resultatet av Oslos deltakelse i kunnskapsutvekslings-programmet URBACT Sub>urban. "Reinventing the fringe". De siste to og et halvt årene har ni europeiske byer samarbeidet om å finne nye og bedre måter å utvikle byens randsone. I Oslo har vi valgt å fokusere på fem case-områder: Bryn, Hasle, Haraldrud, Vollebekk og Kjelsrud. Vi har med dette satt i gang spennende prosesser som har gitt konkrete resultater og lærdom til det videre arbeidet med Hovinbyen. Et mangfoldig arbeid krever et mangfold av stemmer. Her har noen av de som har vært med de siste to årene bidratt med sitt perspektiv på hvordan vi kan gjenoppfinne byens randsone.

Fotoserie

En februardag i Hovinbyen

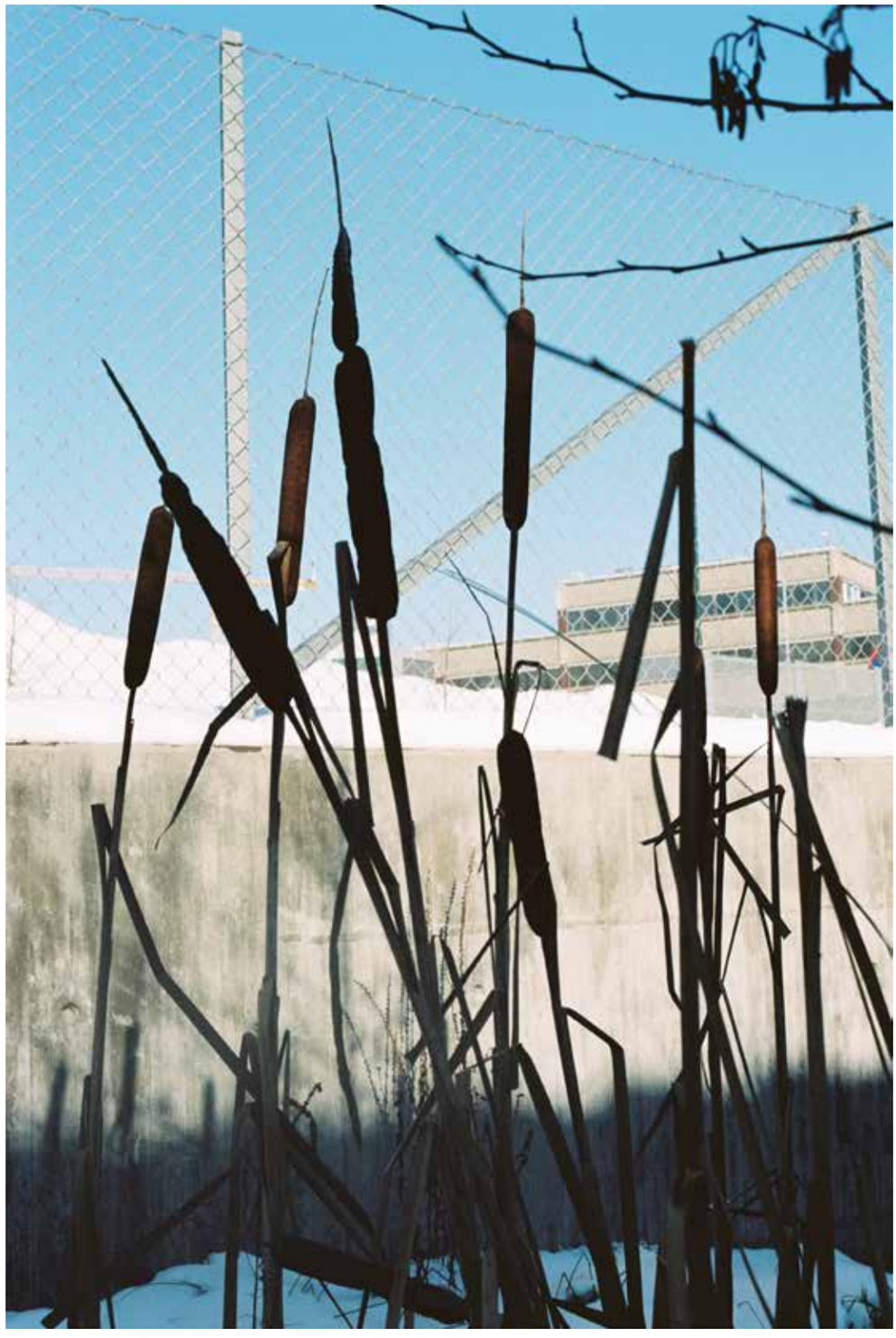
VI SENDTE Erik Mowinckel ut til case-områdene Bryn, Hasle, Vollebekk, Haraldrud og Kjelsrud for å prøve å fange stemningen i Hovinbyen en helt vanlig februardag i 2018.

Erik er kunstner og fotograf, utdannet ved Oslo Fotokunstskole og Einar Granum Kunstskole. Erik ga ut sin første fotobok, "Slør", i 2017, og arbeider for tiden med to nye. Bildene hans har vært utstilt i Oslo, Bergen og New York.

Når Erik fotograferer, vandrer han rundt til fots, uten å vite på forhånd hva han leter etter. Selv om denne metoden er spontan, er det som regel noen fellestrekk mellom de motivene som fanger oppmerksomheten hans. Motivene er gjerne hverdagslige og lite bemerkelsesverdige, men ved nærmere øyesyn gir de en fornemmelse av at det er noe mer som skjuler seg bak, noe som griper tak i følelsene våre på en måte som er vanskelig å sette fingeren på.

ALLE FOTO: ERIK MOWINCKEL

KF 89098



BIDRAGSYTERE
Anne Beate Hovind
Anne Dubrau
Ann-Mari Steinsland
Arild Eriksen
Einar K. Holthe
Elin Hoff Johansen
Ellen Pande-Rolfsen
Ellen S. de Vibe
Even Smith Wergeland
Erik Mowinckel
Gry Eliesen
Haakon Haanes
Ingvild Kvalheim
Isabelle Verhaert
Ivan Tosics
Johnny Gimmestad
Kirsten Kvam
Lars Martin Dugstad
Lars-Petter Pettersen
Lis Merethe Homdal
Maarten van Tuijl
Magnus Berg Jørgensen
Marita Holhjelm
Nadine Holzheimer
Nina Kindt
Per Arne Alstad
Peter Austin
Ragnhild Olaussen
Ruben Steinum
Silje Hoftun
Sverre Landmark
Stina Låstad
Trine Bølviken
Vanessa Vindvik
Øystein Grønning

REDAKTØR
Haakon Haanes

TRYKK
Merkur Grafisk AS

FORSIDEILLUSTRASJON
Fragment

BAKSIDEBILDE
Erik Mowinckel

European Union
European Regional Development Fund

URBACT
Driving change for better cities

sub>urban

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakta

Sub>urban. Reinventing the fringe

URBACT

Silje Hoftun
Prosjektkoordinator
for URBACT
Plan- og bygningsetaten

URBACT er et EU-program som finansierer kunnskapsutveksling mellom europeiske byer. Ambisjonen er at dette skal bidra til at vi utvikler nye og mer bærekraftige løsninger på de felles utfordringene vi står overfor.

URBACT er organisert gjennom en rekke nettverk, som tar for seg ulike utfordringer i europeisk byutvikling. Målet er at byene i nettverket utformer handlingsplaner, i tett samarbeid og medvirkning med lokale aktører i byene, som sier noe konkret om hvordan de skal møte disse utfordringene.

Programmet oppmuntrer til kunnskapsutveksling innad i nettverket, og arbeider for å gjøre byråkrater mer handlekraftige når det kommer til å skape endringer i sine byer.

"Sub>urban. Reinventing the fringe" er et nettverk under URBACT III-programmet, som omhandler den urbane randsonen, området mellom den tette byen og forstedene. Kunnskap knyttet til det "å gjenoppfinne" den urbane randsonen, med mål om å motvirke byspredning, har blitt utvekslet gjennom syv transnasjonale møter og fire studieturer, samtidig som hver partnerby arbeider med en lokal handlingsplan.

Prosjektet følges opp av Maarten van Tuijl (temp.architecture, Amsterdam), og ledes av Antwerpen (Belgia). De andre partnerne i prosjektet er Baia Mare (Romania), Barcelona Metropolitan Area (Spania), Brno (Tsjekkia), Casoria (Italia), Düsseldorf (Tyskland), Solin (Kroatia) og Wien (Østerrike), i tillegg til Oslo.

Denne avisa er produktet av Oslos deltakelse i prosjektet, og er ment å vise mangfoldet av stemmer og perspektiver som har preget prosessen gjennom to og et halvt år med URBACT i Hovinbyen.

URBACT
Driving change for better cities

URBACT består av en rekke nettverk som involverer 300 byer, 29 land og 5000 aktive deltakere.

sub>urban

Sub>urban. Reinventing the fringe arbeider for å motvirke byspredning ved å gjenoppfinne byens randsone.

Leder

URBACT i Hovinbyen

Hovinbyen
Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør,
Plan- og bygningsetaten

I byutviklingssammenheng representerer Oslos randsone, Hovinbyen, med sin nærhet til sentrum, gode kollektivforbindelser og lavt utnyttede industri- og lagerområder, et stort potensial for å tilrettelegge for byens framtidige befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Siden Oslos byvekst er begrenset av fjorden og marka, er det naturlig å legge til rette for en gradvis utvikling av monofunksjonelle, lavt utnyttede og fragmenterte arealer til en del av den sammenhengende, tette, og mangfoldige byen.

Går vi nærmere inn i området, består imidlertid ikke Hovinbyen av livløse, fraflyttede områder uten funksjon, men har en sentral rolle i storbyens maskineri. Et sted hvor varer og tjenester produseres og leveres, slik det har vært gjort i flere hundre år. Over 55 000 mennesker har sin arbeidsplass i Hovinbyen og mer enn 40 000 mennesker har sitt hjem og hverdag her.

Når nye områder skal utvikles raskt kan noe av stedets identitet og egenart blir borte på veien. Hvordan kan vi drive byutvikling, i spennet mellom fortid, nåtid og fremtid, på en måte som skaper velfungerende, trivelige og inkluderende byområder hvor folk vil ønske å bo og arbeide?

Siden Oslo kommune ønsker å være en pådriver for en nyskapende og bærekraftig byutvikling, er vi nødt til å samle inn gode eksempler og erfaringer fra andre som arbeider med liknende problemstillinger, og utvide dagens verktøykasse for byutvikling. Deltakelsen i det europeiske kunnskapsutvekslingsprogrammet URBACT «sub>urban. Reinventing the fringe» har gitt oss muligheten til dette. Sammen med 8 andre byer har vi i to og et halvt år søkt etter løsninger på felles utfordringer knyttet til en gradvis og bærekraftig utvikling av byens randsone, for vår del gjennom fem pilotprosjekter i og i nærheten av Hovinbyen.

URBACTs utgangspunkt: Kunnskapsutveksling, utprøving og samarbeid har gitt oss en kjærkommen mulighet til å ta et skritt til siden og etablere rom for å tenke annerledes.

NORGES HUS: Ellen S. de Vibe under "Urban Challenges: Fringe solutions" i Norges hus i Brü

Pilotprosjektenes styrke er nettopp deres utprøvende karakter. Mye kan skje, og har skjedd, når aktører med ulike roller og utgangspunkt har satt seg rundt samme bord for å definere et felles prosjekt med mandat til å tenke annerledes. I dette rommet har prosessen fått en egenverdi, noe som har forløst både nytenkning, innsikt, gjensidig respekt og en modning av tankene våre om hva Hovinbyen er og kan bli. Bryn stasjonsområde er nå mer modent for videre utvikling en noen gang, og på Vollebekk og Hasle har samarbeid mellom ulike aktører bidratt til at vi har sett muligheter vi kanskje ellers ikke ville gjort.

Vi har benyttet muligheten til å utforske målsettinger i strategisk plan som er mindre utprøvd, som hvordan vi kan tenke annerledes for at eksisterende funksjoner skal kunne integreres i en ny og tett bystruktur. På kommunens tomt på Hasle har vi sett på muligheten for å integrere eksisterende riksanlegg for tennis og turn, slik at disse kan tilføre kvaliteter og spille mer på lag med lokale behov. Kanskje kan kommunen gå foran som et eksempel til etterfølgelse?

> "Små steg kan lede til store endringer."

En erkjennelse som er styrket gjennom erfaringer, både fra våre egne pilotprosjekter, og fra de andre europeiske byene i URBACT-nettverket, er at også små steg kan lede til store endringer. Visjoner og langsiktig tenkning er viktig for å gi retning og skape forutsigbarhet i det vi gjør, men det er ofte i vekselvirkningen mellom

ssel, en felles konferanse mellom EUROCITIES og URBACT-nettverkene Oslo har tatt del i. Foto: Sub>urban. Reinventing the fringe.

de små stegene og de store grepene at de nyskapende initiativene blir til. Små initiativ, som involverer nærmiljøet og andre lokale aktører, åpner opp for flere stemmer og en mer representativ deltakelse i byutviklingen, og utforsker muligheter som er forankret i stedet og reelle behov. Når dette bidrar til den permanente programmeringen av nye byutviklingsområder, kan vi få til en mer bærekraftig og inkluderende byutvikling.

Vi ser imidlertid at det også kan være en utfordring å jobbe i denne vekselvirkningen, både for utbyggere og planmyndighet, da det kan bidra til å skape usikkerhet rundt aktørenes roller i de formelle planprosessene og signalene fra kommunen. Særlig er nok dette tilfellet der det allerede pågår behandling av formelle planer. Disse rollene må håndteres bevisst, samtidig som utfallet av de to ulike prosessene kan gi merverdi for resultatet.

> **"I stedet for «nei, men» har vi i større grad valgt å si «ja, og»."**

Midlertidige prosjekter kan bidra til å modne områder og bygge identitet og forventning lenge før et område skal utvikles. URBACTs utprøvende og prosessorienterte arbeidsform har gitt oss en kjærkommen mulighet til å ta noen skritt til siden og skaffe oss tid og arenaer for å tenke annerledes. Det har munnet ut i flere eksempler på at små steg kan bidra til større endringer. Det er både Kulturtårnet på Haraldrud og Vollebekk fabrikker svært gode eksempler på.

Kommunen ønsker å gjøre sitt for å legge til rette for større grad av midlertidighet og utprøving i utviklingsområdene og en policy for midlertidighet er under utvikling som følge av arbeidet i pilotene.

URBACT-prosjektet har lært oss at dersom vi fokuserer mer på prosess, samarbeid og utprøving, kan det åpne nye mulighetsrom i byutviklingen, og gjøre det lettere å få til mer i komplekse urbane situasjoner. Kanskje er det nettopp denne holdningen som har bidratt til at vi har tillatt at ideen om et Hovinbysenter har fått vokse seg større enn vi først hadde kunnet forestille oss, og at vi sammen med ulike aktører har tro på at vi skal klare å åpne et senter for formidling og innovasjon i Hovinbyen forhåpentligvis allerede våren 2019. I stedet for «nei, men» har vi i større grad valgt å si «ja, og".

KUNNSKAPSUTVEKSLING om byutvikling mellom europeiske byer er kjernen i URBACT. Gjennom syv transnasjonale møter og tre st
erfaringer med andre byer som arbeider med de samme problemstillingene som vi står overfor i Hovinbyen. Foto: Sub>urban. Reinve

udieturer har Oslo fått muligheten til å dele
nting the fringe.

Innledning

Hvordan gjenoppfinne Hovinbyen?

URBACT
Silje Hoftun
Prosjektkoordinator
for URBACT
Plan- og bygningsetaten

I randsonen av Oslos bykjerne ligger Hovinbyen, et område som står overfor store endringer i tiårene som kommer. Oslo er en av byene som vokser raskest i Europa, men utbredelsen er begrenset av marka og fjorden. Omforming av eksisterende byområder er derfor den eneste veien å gå når Oslo skal vokse. Hovinbyen som begrep ble introdusert under arbeidet med Kommuneplanen for Oslo fra 2015, og blir brukt som en fellesbetegnelse på det enorme området mellom bykjernen og Groruddalen. Området preges av arealkrevende og bilbasert industri, lager og handel, samt en del spredte boligområder med liten tilknytning til hverandre og resten av byen. Lav utnyttelse og fysiske og mentale barrierer har skapt en oppfatning av Hovinbyen som et område som er avsondret fra resten av byen.

I REALITETEN er sentrale områder i Hovinbyen, som Bryn og Hasle, like nær Oslo S som Majorstua. Tilgjengeligheten med offentlig transport er god mange steder, og to t-banelinjer krysser Hovinbyen. Potensialet er enormt for å utvikle Hovinbyen steg for steg fra en underutnyttet, monofunksjonell barriere mellom byen og forstedene, til en tett, mangfoldig og sammenhengende del av byveven; en bro mellom bykjernen og Groruddalen. Den fysiske nærheten til bykjernen, underutnyttede grønne og blå kvaliteter, og ikke minst potensialet for fortetting og transformasjon, gjør Hovinbyen til Oslos viktigste utviklingsområde framover.

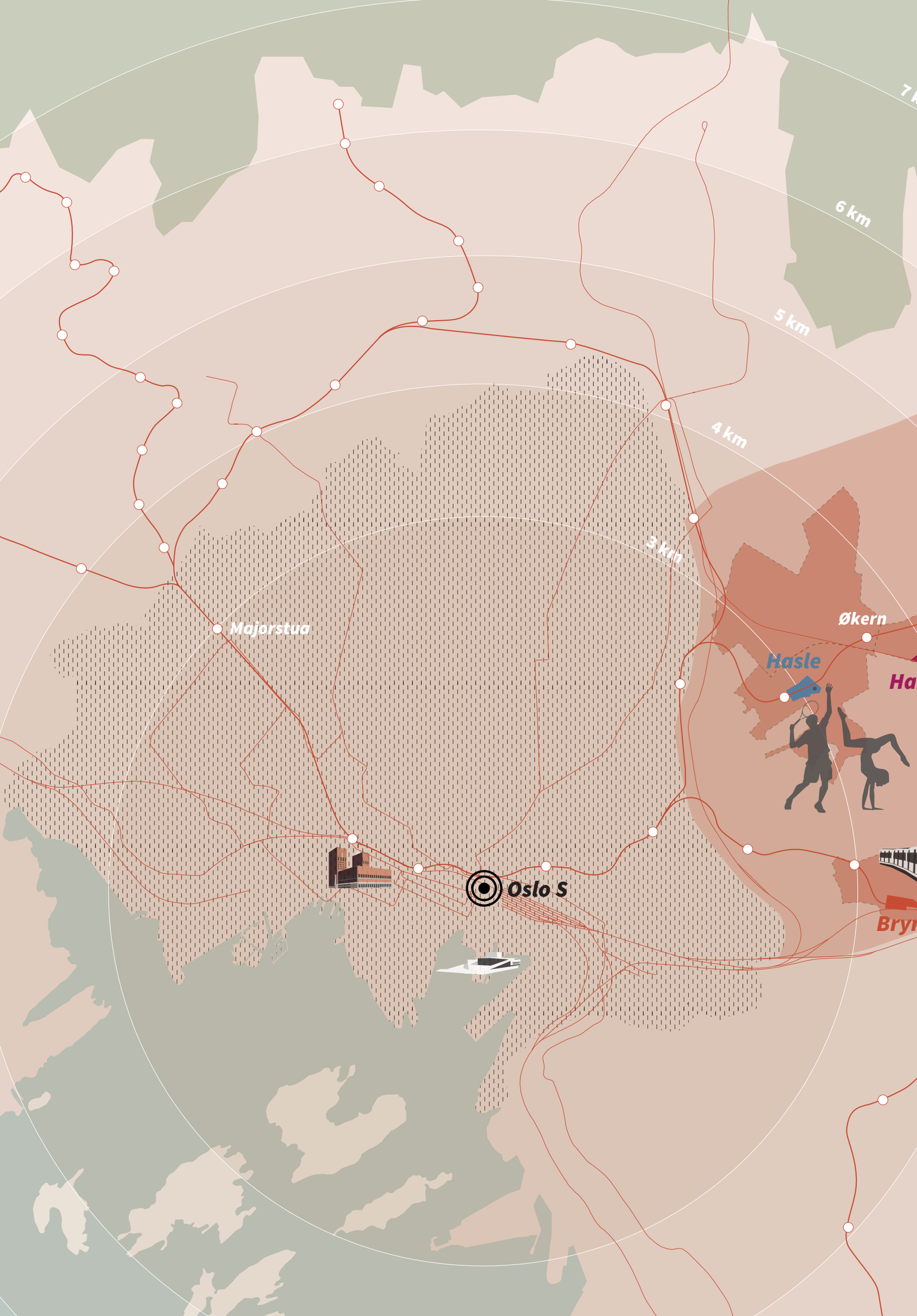
> "Arbeidet med å gjenoppfinne hva randsonen kan bety for vårt århundre er igang."

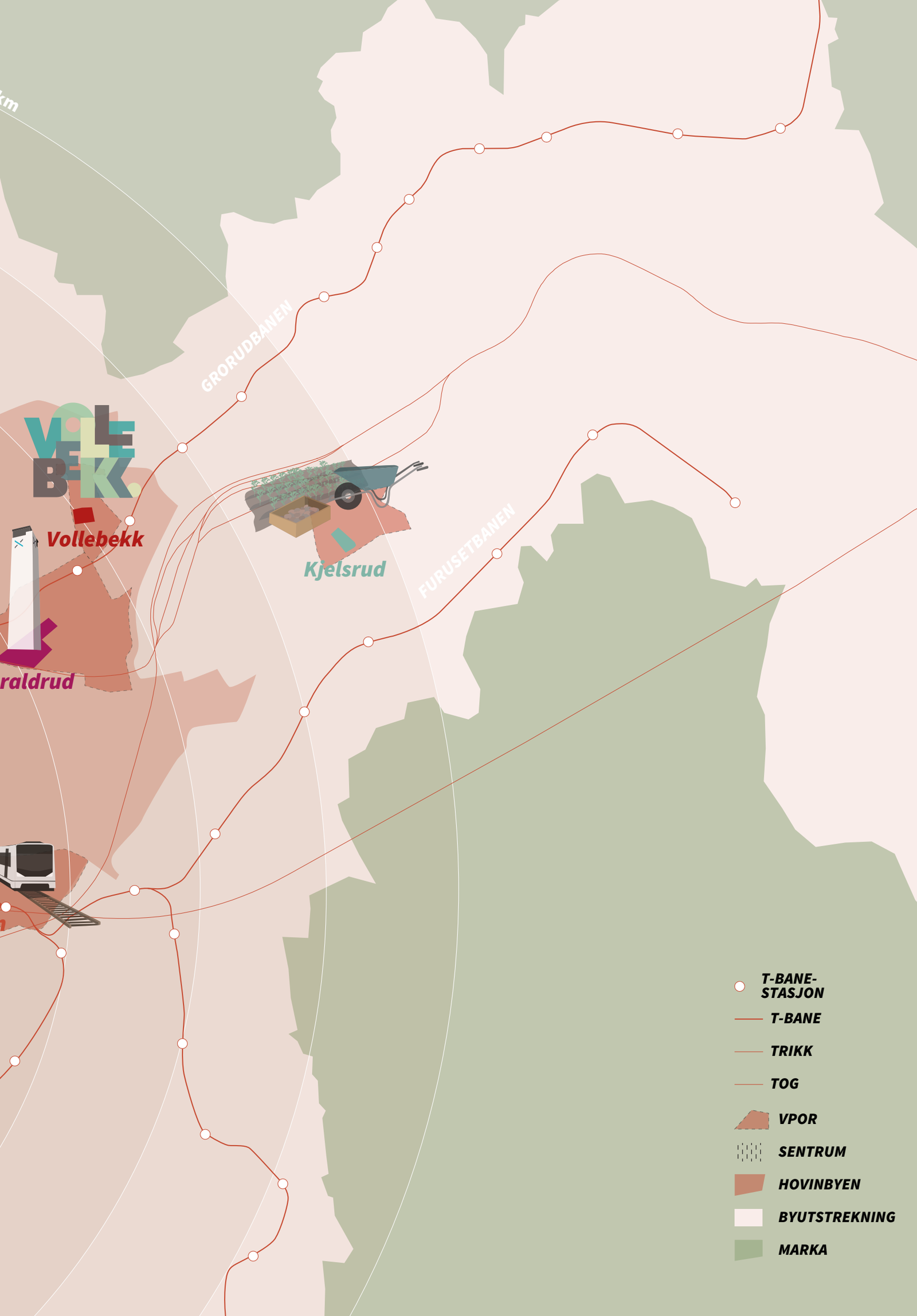
STRATEGISK PLAN FOR HOVINBYEN ble presentert for Byrådet i 2016. Ambisjonen er å transformere Hovinbyen til et sted for 100 000 nye innbyggere og like mange arbeidsplasser. Oslo ønsker å gjenoppfinne randsonen. Ikke ved å fjerne alt som er der i dag, men ved å forbedre sammenhengen med resten av byen, og legge til rette for et mangfold av funksjoner og intensivert bruk av området.

I EUROPEISK SAMMENHENG er Oslo langt fra alene om å se potensialet for fortetting i den urbane randsonen. De fleste europeiske byer har underutnyttede områder mellom den historiske bykjernen og forstedene, som vokste fram som følge av etterkrigstidens byutviklingsidealer. Med ny kunnskap og endrede forutsetninger har idealene forandret seg, og arbeidet med å gjenoppfinne hva randsonen kan bety for vårt århundre er igang. Det var derfor med store forhåpninger Oslo besluttet å delta i URBACT III-nettverket sub>urban. Reinventing the fringe.

ET AV HOVEDPUNKTENE i strategisk plan for Hovinbyen er at kommunen må ta en mer aktiv og involverende rolle enn i dag. For å oppnå dette må kommunen ta mer initiativ til samarbeid, både innad mellom de kommunale etatene, og utad med lokale aktører. Kommunen har både mulighet til å selv initiere, og tilrettelegge for at andre kan skape, nyskapende pilotprosjekter som kan bli rollemodeller for en mer bærekraftig randsone. For å forbedre sosial inkludering og skape en mer demokratisk by, er det viktig at utviklingen skjer på mange fronter, og at lokalbefolkningen er involvert og deltar i utviklingen. Som en forløper for permanent endring kan midlertidige prosjekter være et godt verktøy for å oppmuntre til byutvikling og involvering av nærmiljøet. Deltakelsen i "Reinventing the fringe" har gitt verdifulle erfaringer om hvordan Oslo kommune kan lære å stimulere til nyskapende prosjekter og eksperimentere med nye samarbeidsformer i Hovinbyen.

FEM CASE-OMRÅDER i og i nærheten av Hovinbyen ble valgt ut: Bryn, Hasle, Vollebekk, Haraldrud og Kjelsrud. Disse områdene skal fungere som piloter for utviklingen av Hovinbyen som helhet, og vil kunne gi verdifulle innspill til strategien for området. Gjennom arbeidet med pilotene har vi hatt muligheten til å utforske nye samarbeidsformer, tilrettelegge for mangfoldig byutvikling, og stedsskaping gjennom midlertidige og permanente prosjekter.


7 km
6 km
5 km
4 km
3 km
Majorstua
Økern
Hasle
Oslo S


km
GRORUDBANEN
FURUSETBANEN
Vollebekk
raldrud
Kjelsrud
T-BANE-STASJON
T-BANE
TRIKK
TOG
VPOR
SENTRUM
HOVINBYEN
BYUTSTREKNING
MARKA

I Oslo har vi jobbet med fem case-områder i og i nærheten av Hovinbyen. Case-områdene ble valgt ut for å utforske ulike måter man kan arbeide med å gjenoppfinne Oslos randsone, gjennom å tilrettelegge for en utvikling som tar utgangspunkt i det som finnes der i dag, med mål om en inkluderende og mangfoldig Hovinby. For å sikre at ambisjoner blir til konkret handling, må kommunen bli bedre på å skape rom for samarbeid, både mellom lokale aktører, mellom lokale aktører og kommunen, og innad i kommunen. Kommunen må dessuten selv ta initiativ til, og støtte opp om, nyskapende pilotprosjekter. I tillegg ønsket Oslo å lære hvordan man kan legge bedre til rette for midlertidige og permanente stedsskapingstiltak i utviklingsområdene i Hovinbyen.

Innledning

De fem case-områdene

Hovinbyen

Haakon Haanes
Prosjektassistent
for URBACT

Bryn

Bryn er et regionalt transportknutepunkt i kommuneplanen for Oslo. I 10-20 år har det vært ambisjoner om å transformere området fra et monofunksjonelt næringsområde til en tett, mangfoldig og inkluderende del av byen. For at dette skal skje er de mange grunneierne i området og kommunen nødt til å sette seg ned å bli enige om en helhetlig utvikling av området. I 2014 ble det laget en VPOR (veiledende plan for offentlige rom) for Bryn, likevel har det vært vanskelig å igangsette boligutvikling i området. URBACT-deltakelsen har gitt kommunen mulighet til å danne en samarbeidsgruppe med de private grunneierne og Sporveien. Gruppen har bidratt til en kommunal mulighetsstudie som viser hvordan området kan utvikles i tråd med alle partenes ønsker og ambisjoner.

Hasle

“Tennistomta” på Hasle er en kommunal festetomt, og leies av Oslo tennisarena og Oslo turnforening som har sine anlegg her. Tomta har imidlertid et potensial for en mye høyere og variert utnytting enn i dag. Gjennom URBACT-deltakelsen har det blitt dannet en ressursgruppe bestående av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo tennisarena, Oslo turnforening, bydel Grünerløkka og Plan- og bygningsetaten. I samarbeid med denne gruppen har Asplan Viak laget en mulighetsstudie som tar utgangspunkt i det som allerede finnes på tomta, tennis- og turnanlegg, og utforsker hvordan disse funksjonene kan bevares og utnyttes i en flerfunksjonell utbygging av området med boliger, idrett, park og nærmiljøfunksjoner.

Vollebekk

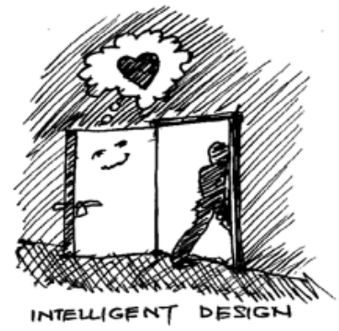
På Vollebekk planlegges det en omfattende utvikling i regi av Aspelin Ramm og OBOS. Gjennom URBACT-deltakelsen har Plan- og bygningsetaten spleiset eiendomsutviklerne med Bydel Bjerke, noe som har resultert i en rekke nyskapende midlertidige tiltak for områdemodning, i hvert fall i norsk målestokk. De siste to årene har de blant tatt initativ til en besøkskafé, en gatenavnkonkurranse, og ikke minst Vollebekk fabrikker, som tilrettelegger for at grønne og sosiale entrepenører kan bruke de tomme lokalene på Vollebekk gratis før de skal rives. Målet er at dette vil skape liv og aktivitet i området, grunnlag for nyskapende virksomheter og et godt og mangfoldig lokalmiljø.

Kjelsrud

Kjelsrud er det eneste av case-områdene som ligger utenfor Hovinbyen, og er det området som er minst modent for utvikling. Her har også Plan- og bygningsetaten samarbeidet med private grunneiere om områdemodningstiltak. Blant annet bidro PBE gjennom ByKuben og URBACT til å arrangere OASE:Kjelsrud, en byøkologisk minifestival på Kjelsrud gård. Det var også planer om å gjøre et forprosjekt om kunstnerboliger i området. For grunneierne på Kjelsrud ble det imidlertid for mye å kombinere formelt planarbeid med deltakelsen i URBACT, og de trakk seg derfor fra prosjektet etter litt over ett år.

Haraldrud

Haraldrud skal utvikles fra industriområde til boliger, forretninger og kulturfunksjoner. I og rundt de gamle lokalene der *Standard telefon og kabelfabrikk* (STK) holdt til, har Oxer eiendom ambisjoner om å skape Hovinbyens nye kulturelle hjerte, med et ombygd kabeltårn i sentrum. I samarbeid med Oxer eiendom har Plan- og bygningsetaten gjennom URBACT-prosjektet tilrettelagt for områdemodning gjennom midlertidige og permanente prosjekter i området. Som et resultat av denne prosessen ble det også arrangert en rundebordsamtale våren 2018 om hvordan kommunen bedre kan tilrettelegge for slike initiativ i framtida.



Erfaringer

The Hitchhiker's Guide to URBACT

Hovinbyen
Øystein Grønning
Faglig ekspert
for Oslos URBACT-prosjekt

URBACT. EN INTERGALAKTISK EVALUERING. Som den litterært interesserte vil huske, ble Slartibartfast tildelt en designerpris for Norge.[1] Mange år etter igangsatte de intergalaktiske myndighetene en form for dynamisk evaluering for å finne ut om Jorda var kommet videre med å finne spørsmålet til svaret på «spørsmålet om livet, universet og alt det derre»[2]. For å gi dybde til pågående søken etter spørsmålet deltok en rekke storbyer i Europa i evalueringen, som fikk kodeordet URBACT[3].

Men en måtte unngå at arbeidet blei forkludret av det opplagte, det som en alltid finner enkle og banale svar på. Derfor søkte en den ultimate innsikt i studiet av storbyenes sentrumsperiferi. Denne periferien hadde hatt ulike kallenavn, avhengig av tidsepoke og fagsjargong, som «landet» (ev. «skævven»), «forstedene», «industribeltet», og på 1980-tallet «mellomlandet». Den faglige sjargongen hadde til da ikke helt maktet å gripe områdenes iboende identitet.

> "En måtte unngå at arbeidet blei forkludret av det opplagte."

I Oslo tilfalt ansvaret for studien det intergalaktiske byrået PeeBee, som i storbyen var skjult bak en kommunal forkortelse av mer hverdagslig type. PeeBee valgte ut fem delområder og satte i 2016 i gang det som egentlig var jakta etter spørsmålet til svaret på Den Store Meningen, da svaret «42» ikke syntes å gi noe anvendelig grunnlag for å utvikle strategier eller generere handling og tiltak. Et underliggende motiv for studien var naturligvis å etterprøve Norges posisjon som intergalaktisk designikon, da studieobjektene ga grunnlag for å stille kritiske spørsmål til den opprinnelige designerprisens fortsatte gyldighet. Selv om den organiske designen hadde gitt opphav til begrepet intelligent teknologi, blei graden av intelligens nå gjenstand for granskning.[4]

UNDERSØKELSENE. URBACT satte i gang med stor bravado. Både administrasjon og politikk, og private aktører og deres rådgivere blei samla til en serie workshops. Til grunn for høyttenkinga lå viktige begrep som «midlertidighet» i formålsdrøftingene, i erkjennelse av at «permanens» ikke gir mening i en galaktisk tidshorisont. Velvillighet som grunnleggende dreiepunkt ga i tillegg en gjensidig aura av fortrolighet, og tilførte prosessen en tillitsfull nysgjerrighet som var fruktbar og sporet til idémakeri. Det relativt vidunderlige med prosessen, sett med haikerens sideblikk, er at når den får rang over resultatet styres den mot ukjent sted. Her har Bruce Mau kommet med vektig innsikt om drøftingsparet prosess og mål.[5]

Delområdene i Oslo blei gjenstand for det som på moderne amnorsk kalles brainstorming, norsk gaumdriv.[6] De viste seg å svare til forventningene. Både næringsaktørene med rådgivere og offentlige aktører med ulike hatter kom sammen til dyst, preget av

1. Slartibartfast hadde ansvaret for Norge da de intergalaktiske myndighetene konstruerte Jorda, en hemmelig superdatamaskin, og fikk en designpris for dette. Jorda er en datamaskin med organisk design, skapt for å finne spørsmålet til svaret på det store spørsmålet om livet, universet og alt det derre. Fra «The Hitchhiker's Guide to the Universe», opprinnelig en radioserie på BBC men seinere utgitt som bok, Douglas Adams 1978, norsk oversetting Sverre Knudsen, Peter Viedswang og Arne Berggren.

2. Svaret på meningen med livet, universet og alt det derre var 42, men selve spørsmålet forble uklart.

3. Egentlig «URBACT Sub>urban. Reinventing the fringe», tidvis oversatt med «å gjenoppfinne kanten». Men i intergalaktisk kontekst like gjerne det langt mer lovende «å gjenoppfinne det som er på kanten». Her dekker den enklere oversettingen slett ikke det opprinnelige ordets mangefasetterte betydning.

4. Eksempel på intelligent teknologi: Dører som sukker av nytelse hver gang noen går gjennom dem er vellykket. Heis med høydeskrekk er ikke vellykket. Fra «Hitchhiker's Guide». Journ.anm.: Bilen ses nå i økende grad på som ikke vellykket, mens den langt enklere sykkelen øker sin oppslutning, særlig i byene. Den personlige datamaskinen har vært betraktet som vellykket, men etter at den kom i allmenn bruk for 20 år siden er det registrert en nedgang i folks intelligens på gjennomsnittlig 6,7%. PC'en betraktes derfor i stigende grad som uintelligent teknologi.

5. Bruce Mau Manifesto for Growth punkt 3: Prosessen er viktigere enn resultatet. Hvis resultatet driver prosessen kommer vi bare dit vi allerede har vært. Hvis prosessen driver resultat veit vi kanskje ikke hvor vi havner, men vi vil vite at vi ønsker å være der.

alvorstung lyst og mild begeistring. Eksisterende bygninger og strukturer så seg utsatt for et slags Monopolspill der det eneste som syntes å gjelde var ønsket om at den produserende byen, den livgivende virksomheten, skulle få bevare sitt armslag. Og nå også med ingrediensen kunst, ikke som gjenstand men som produksjonsfelt.

HØYDEPUNKT. Et av møtestedene var toppen på OXER-tårnet. Det gamle STK-kabeltårnet inngikk i studien. Det var ikke laga for å frakte større folkemengder og rommet derfor ikke fasiliteter for det folk gjerne må når de drikker og spiser sammen. Løsningen ga en romlig kompleksitet som utdypet studiens tema på forbilledlig vis. Og det la ingen demper på trøkket. Kabeltårnet var et høydepunkt.

Å sette bygg i spill på det viset utløste en slags uventa spillegalskap uten plagsomme innslag av nostalgi.[7] Bygningene svevde på et vis i løse lufta mens hensikt, nytteverdi og framtid blei gransket på et vis de må ha opplevd som foruroligende sensuelt.[8] Men flommen av muligheter uten permanens som mål må ha stimulert de satte strukturene, for all verdens flytanker festa seg ved deres iboende men ikke-avdekkete potensial. Å la tankene fly rommes for øvrig av de egenskapene som kreves for intergalaktisk flyverksemd. Så vi fløy. Og vi gjorde det med glans.[9]

> “En tilstand av tillit, gjensidig respekt og forståelse har festa seg.”

En ufyselig hålkedag i 2017 fikk deltakere fra alle de 9 europeiske byene det intergalaktiske gaumdrivet til å ta helt av i et avskilta verksteds- og kontorbygg på Vollebekk, avrundet med OAF-møte og seinere sentrum-raids. Nok et høydepunkt innen den gjengse URBACT-folkloren. Et tredje var lynforedragene på Galleri ROM. Kveldskosen kom som en kondensert kanonade av kunnskap kretset rundt kjerna i URBACT. Folk langt utenfor prosjektet deltok. Både galleriet og PeeBee fikk betydelig cred for tiltaket. Bratt læringskurve fordi langhalmen hadde rødt kort.[10]

OG SÅ DA? Det store spørsmålet ved avslutningen er naturligvis: hva fikk vi til? Holder Norge på sin opprinnelige status som pris-verdig design? Tja. I alle fall er det etablert arenaer for endring som ikke fantes før, og en tilstand av tillit, gjensidig respekt og forståelse har festa seg. På begge sider av konvensjonelle skillelinjer har deltakere funnet viktige fellesrom. URBACT inngår med glans i det som innenfor urbanismefaget er den meget virkningsfulle reformistiske tradisjonen.[11]

De intergalaktiske myndighetene er forventningsfullt tilfreds og avventer nå tiltaksballet.

Øystein Grønning M.Arch. MNAL, Migrant AS, er en profilert arkitekt og planlegger med urbanisme som spesialfelt. Han har arbeidet mye med bymessige strategier og planer, samt med mulighetsstudier i flere av de større byene i Norge, i Palestina, Oman og Tyrkia. Han har også vært på å vinne internasjonale arkitektkonkurranser hjemme og ute.

Grønning underviser i urbanisme ved NTNU og KHiO, er sensor ved NTNU og AHO, og har vært gjesteprofessor i urban design og bærekraftig planlegging i Bratislava og Muscat.

Grønnings har bidratt til flere av arrangementene i regi av URBACT som ordstyrer, og har vært faglig ekspert for Oslos prosjekt.

---

6. Gaum: støy, jfr åtgaum (applaus), og driv, framdrift. «Jubeldrift».

7. Karl Ove Knausgård har med modernistisk presisjon på befriende vis satt nostalgien på sin rette plass: «Nostalgien er skamløs», tolka som at den spiller på våre sletteste instinkter fordi den bare refererer til «var», aldri til «hvordan» eller «hvorfor». «Ute av verden» 1998.

8. “Hitchhiker’s Guide» beskriver dynamikken i denne tilstanden i brytningspunktet mellom håndfast plassert og kanskje noe helt motsatt: «Romskipene hang over bakken på samme måte som en murstein heller ikke gjør det.»

9. Å fly kan ses som enkelt og hverdagslig men er det slett ikke. Det forutsetter I alle fall at en på grunnleggende sett gir slipp på tilvante forestillinger: «Kunsten å fly er som å kaste seg mot bakken – og bomme.» Fra «Hitchhiker’s Guide».

10. «Å treske langhalm»: å tvære ut, å sirkle rundt det opplagte.

11. Reformisme: å ta grep om hvert enkelt problem og finne løsninger som samla gir positive resultat. Motsatsen er utopismen, som vil endre hele samfunnet gjennom radikale åtgjerder. Sto sentralt i motsetningen mellom Ebenezer Howards Hageby-ideal og Le Corbusiers Ville Radieuse, og sosiallovgivningen i Storbritannia og Patrick Geddes’ flerfaglighet og samfunnsplanlegging.

BOOK OF IDEAS: De syv transnasjonale samlingene vi har deltatt på i forbindelse med "sub>urban. Reinventing the fringe". har resultert i syv "Book of Ideas", om ulike byutviklingstemaer til inspirasjon for alle partnerbyene i nettverket. Foto: Sub>urban. Reinventing the fringe.

Erfaringer

Kunsten å reise bort for å bli bedre hjemme

URBACT

Peter Austin
Spesialrådgiver,
Byrådsavdelingen for
byutvikling, Rådhuset

Oslo kommune har vært så heldig å få delta i hele to internasjonale storby-nettverk i en periode på fire år. I disse nettverkene har vi styrket kunnskapen vi trenger for å utvikle Hovinbyen. Tilskudd fra EU har gjort de mulig for byplanleggere fra hele Europa å besøke oss i Hovinbyen. Vi har også deltatt på internasjonale møter i partnerbyene våre. Vi har dessuten hatt tett kontakt med noen av Europas fremste eksperter innenfor byutvikling gjennom nettverkene, for eksempel Ivan Tosics, som også har bidratt til dette magasinet.

INTERNASJONAL INNOVASJON

Utviklingen av Oslo har alltid vært inspirert av utenlandske impulser. Byggestilen er påvirket av ideer som vi kan gjenfinne i arkitekturen i Paris eller Wien; infrastrukturen er basert på den samme teknologien som i flere europeiske hovedsteder; og både arealpolitikken og områdesatsing har hentet elementer fra storbyer i Danmark, England og andre land. Vi har også egne erfaringer som kan være interessante å lære bort til andre storbyer. Oslo- og Akershuspolitikernes handlingsfrihet som følge av bomringsystemet, og våre klimaløsninger for bygninger og transport skaper oppmerksomhet utad.

Oslo kommune har lenge hatt en aktiv og bevisst holdning til internasjonalt samarbeid. Bystyret ba i 2008 etater og ledere i alle sektorene om å se etter muligheter til å delta aktivt i europeiske storbynettverk. Gjennom disse nettverkene, og gjerne med støtte i EUs finansieringsprogram, har kommunen også deltatt i flere aktuelle prosjekter, noe som gir friske ressurser og større forpliktelse om byutvikling. Det er viktig å innhente og videreformidle ideer som vi kan bruke for å løse våre egne utfordringer, da det ofte er noe man allerede arbeider med i andre storbyer. Positiv og engasjert internasjonal deltakelse er også en god måte å markedsføre Oslo på. Og når samarbeidet lykkes, og vi kan reise hjem med noen gullkorn i bagasjen, har vi ofte viktige argumenter for å skape bedre rammevilkår i Oslo.

> "Det er viktig å innhente og videreformidle ideer som vi kan bruke for å løse våre egne utfordringer."

Oslo kommune ser derfor internasjonalt samarbeid som en nødvendig innsprøytning av innovasjon som byen trenger. Vi kan både lære og lære bort; vi kan synliggjøre Oslo som en viktig by

for andre å se til; og vi kan styrke Oslos rammebetingelser og handlekraft for å oppnå målet om en mer bærekraftig byutvikling.

MANGE LIKHETER. Områder som Groruddalen og Hovinbyen finnes overalt

De fleste bygningene og infrastrukturen i Hovinbyen ble til i tiårene etter annen verdenskrig. Utbyggingen dekket i stor grad datidens behov for næringsbygg, transport og boliger. Forventninger til miljø, byggekvalitet og grøntstruktur har imidlertid endret seg siden da. I dag ser vi også at mange av tomtene kunne ha vært utnyttet bedre.

Denne beskrivelsen er det samme for prosjektområder i alle Oslos «partnerbyer», både i URBACT-nettverket og andre sammenhenger! Gjennom "Reinventing the fringe" har vi hatt mulighet til å gå litt i dybden, og vi ser mange likheter og læringsmuligheter:

- Drabantbyer som Garath i Düsseldorf, Sloterdijk i Amsterdam eller Gornal i en av Barcelonas nabokommuner, har mye til felles med boligområdene i Hovinbyen og Groruddalen forøvrig.
- Potensialet for transformasjon av underutnyttede industritomter og -bygg i Riversideområdet i Brno, Vesthaven i Amsterdam eller i Düsseldorf tilsvarer pilotområdene i Hovinbyen.
- Muligheter for gradvis forbedring av grøntområder med lokal forankring kan hente inspirasjon fra Casoria i Napoliregionen, Badia del Vallès i utkanten av Barcelona, eller Solin utenfor Split.
- Heftige barrierer mellom boligområder finner vi i alle partnerbyer, med baner og motorveier som ofte skiller boligområder fra nærliggende næringsbygg, og som forsterker en monofunksjonell bystruktur.
- Nye samarbeidsformer, med aktiv involvering av grunneiere, utbyggere, tverretatlig tenkning og «samskaping» på alle nivåer har vært utprøvd på forskjellige måter i alle byene, tilpasset til de unike forutsetningene i hvert tilfelle.

EUROPEISK SAMARBEID NYTTER. Når vi ser tilbake på URBACT sub>urban-prosjektet, har dette vært en interessant og lærerik reise. Plan- og bygningsetaten var ukjent med EUs URBACT-program, og har fått med seg mange impulser og erfaringer om framtidig planlegging og tenkning som kan brukes i Hovinbyen og andre områder. Kommunens ansatte har hatt stor glede av kontakten med de andre partnerbyene, og vi kommer til å følge med på mange av disse, til gjensidig nytte.

I juni i fjor tok også Oslo, sammen med Antwerpen kommune, initiativ til en politisk ledet konferanse i Brüssel for å markere at URBACT sub>urban prosjektet var kommet midtveis. Gjennom denne konferansen sendte byrådene fra begge våre storbyer tydelige signaler til europeiske institusjoner og til den norske regjeringen om viktigheten av fortsatt å støtte URBACT-programmet, for å gjennom dette oppnå ytterligere forbedringer og internasjonal innovasjon relevant for storbyenes framtid. Nå er det dessverre slik at regjeringen i Norge har trukket seg ut av URBACT programmet i fjorårets statsbudsjett, et program som for EØS-land er frivillig å delta i. Kommunen satser på å få snudd denne beslutningen så snart som mulig, slik at både Oslo og andre norske byer fortsatt kan lære av og bidra til bærekraftig, inkluderende og konkurransedyktig byutvikling i årene framover.

De langsiktige effektene av Oslos deltakelse i URBACT-programmet må vurderes om noen år. I mellomtiden har mange i kommunen fått med seg spennende idéer om medvirkning og utviklingsmuligheter som de kan jobbe med framover. Lykke til videre!

EUROPEEREN: Peter Austin har deltatt som Rådhusets representant på en rekke av de internasjonale samlingene i forbindelse med URBACT-nettverket. Alle foto: Sub>urban. Reinventing the fringe.

KUNNSKAPS-UTVEKSLING

Hensikten med URBACT er kunnskapsutveksling, og innhenting og formidling av kunnskap om byutvikling i randsonen har vært sentralt i Oslos URBACT-prosjekt. Erfaringer og innspill til hvordan man kan arbeide for å realisere kommunens ambisjoner for Hovinbyen har blitt innhentet. Ikke bare fra de andre byene i URBACT-nettverket, men fra hele Norge. Internasjonale samlinger, workshoper, foredragskvelder, seminarer og festivaler er blitt arrangert under URBACT-paraplyen de siste to årene. Dersom vi skal få til en bærekraftig byutvikling i Hovinbyen trenger vi å samle og spre kunnskapen om hvilke virkemidler vi har til rådighet. Bare slik får vi mobilisert til endring, og arbeidet sammen om å gjenoppfinne byens randsone.

Fra URBACT-samlingen i Antwerpen. Foto: Sub>urban. Reinventing the fringe.

Essay

The city of the future is already here

Hentet fra "Are you working on your fringe", et bilag fra "sub>urban. Reinventing the fringe" til Volume Magazine, 20.02.2018

Amsterdam

Maarten van Tuijl
Lead expert,
Sub>urban.
Reinventing the fringe.

Antwerpen

Isabelle Verhaert
URBACT coordinator,
Sub>urban.
Reinventing the fringe.

In the wake of the Second World War, many historical cities found themselves unable to cope with the demographic changes and growth occasioned by the post-war economic boom. Nearly every European city expanded rapidly and drastically, with the result that there are now many large post-war districts close to the city centre (fringe areas) in urgent need of renewal. By the same token, such areas offer a tremendous opportunity for tackling many of the major challenges facing our cities today, such as rapid growth or, conversely, depopulation. As well as tackling these quantitative demographic changes, cities will also have to find ways of dealing with qualitative demographic changes, such as ageing and migration, and their possible negative effects like social isolation and segregation. Existing buildings, infrastructure and mobility will have to become more sustainable. Cities will increasingly have to offer compact living and working environments that are attractive and affordable.

All these challenges converge and, at the same time, can be solved, in the fringe. A successful transformation of these fringe areas can help stimulate the development of compact sustainable cities by offering an attractive alternative to sprawl. Following the successful renewal of the historical centres of many European cities, the fringe is the next logical place in which to locate a city of the future based on an existing one. To become future-proof, the fringe needs an update. If it is to fulfill its promise, it needs to be improved and in some instances redesigned. 'Reinventing the fringe' is a critical reconsideration of post-war urban areas on the fringe of nine European cities, viewed from the perspectives of sustainability, social cohesiveness, mobility and land use.

The dilemma of the fringe

The urban fringe area, also known as the transitional belt, is the post-war zone around the city centre, which has diverse urban functions and often a relatively low density. It appears as a fragmented car-based collage landscape made up of modernist urban areas, old village nuclei, industrial zones and recreational areas, intersected by heavy infrastructure.

Viewed at the city region level through the eyes of the planner, the often underused fringe appears to offer opportunities for densification. Its fragmented, individualized and frequently monofunctional characteristics need to be addressed. Its proximity to the centre also offers excellent opportunities for the extension of public transport and the stimulation of sustainable mobility. Dealt with in this way, fringe areas could contribute to the aim of sustainable and compact city development.

When you zoom in, however, things are more nuanced. There are already people there, the buildings and land are already owned, used and serving purposes such as logistics, production, recreation or housing. Furthermore the physical fringe sometimes also coincides with a social fringe where people experience exclusion. Zooming in on the existing situation will reveal its own needs and desires.

So how can we intervene here? Planning for the fringe is a complex process that involves making difficult choices that take account of the interests of the people who are already there, as well as sustainable ambitions and goals at the scale of the entire city region. Offering housing for new residents in the fringe is more sustainable than sprawl, but might lead to gentrification or push production and jobs further out of the city. Decisions made here by the city need to be well informed. Therefore, reinventing the fringe means simultaneously thinking about the consequences of new plans and ambitions on two levels: the level of the city region and the local level of the intervention site and its [immediate] vicinity. Challenges, opportunities and consequences need to be transparently discussed, weighed and considered in relation to one another.

Fringe challenges

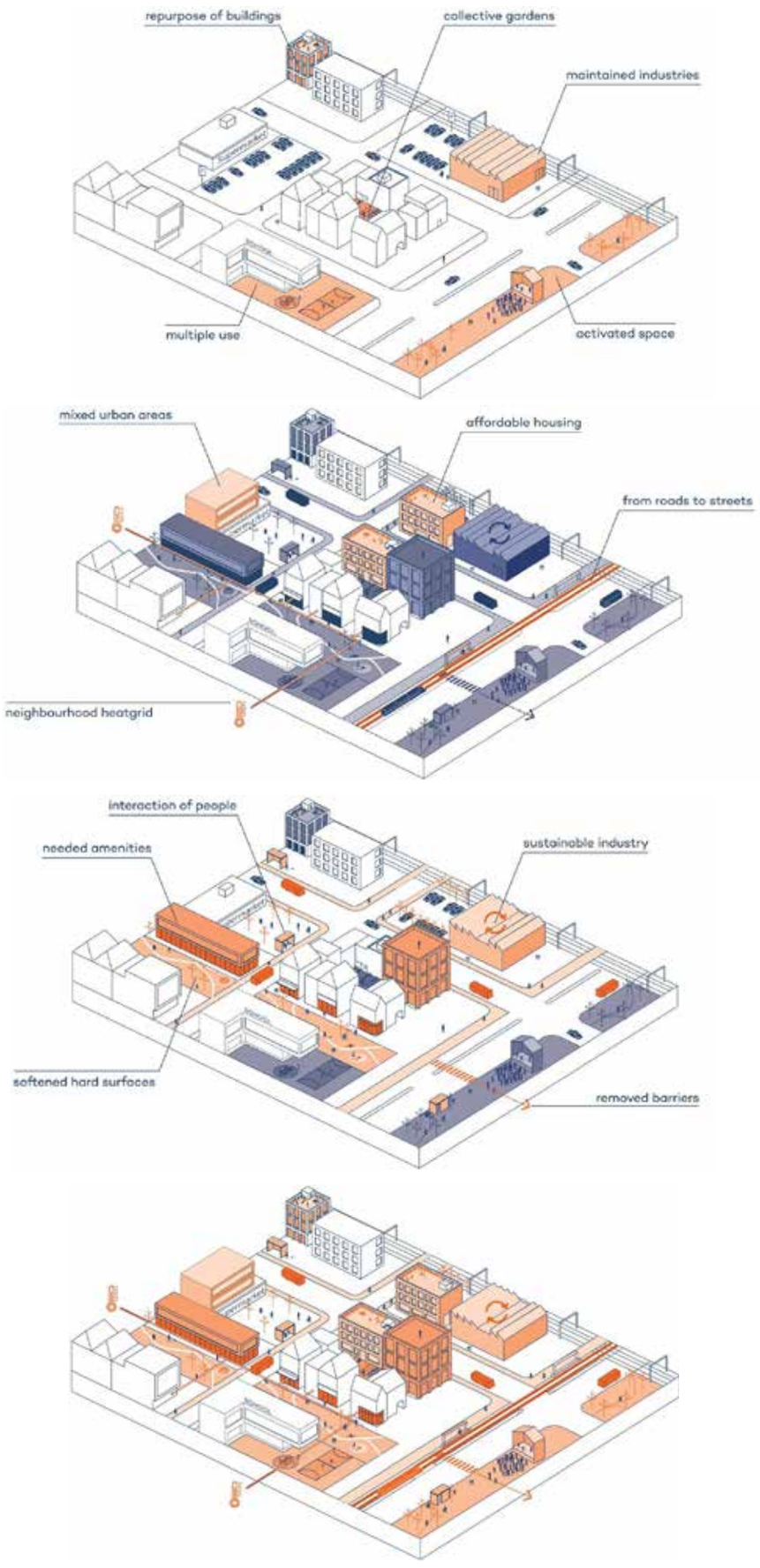
The fringe presents many specific challenges. The five challenges below are not all-encompassing, but are the ones that the nine cities have worked on, because they considered them to be most relevant to them.

How can we manage complex urban transformation projects with fewer resources? Maybe the biggest challenge of all is changing the way we plan itself. Urban transformation requires a different approach than urban expansion owing to its complexity and the number and diversity of people involved. Instead of determining the outcome by design early on, focusing on the process and its dynamics is much more productive. Good communication is key, but is also very time-consuming.

How can we reverse sprawl and stimulate compact and mixed neighbourhoods in the fringe instead? For many cities the fringe is currently an unsustainable belt of often suboptimal and monofunctional land usage close to their inner cities. Vacant and underused buildings and land, such as large, one-storey supermarkets with vast outdoor parking lots, make for inefficient land use. Part of the challenge is to offer attractive alternatives to sprawl.

How can we counter social segregation? Socio-economic segregation in the urban fringe, with pockets of social deprivation, often coexists with high levels of unemployment and suboptimal accessibility of public facilities and care, which might cause escalations, as we saw with the Banlieue riots in Paris and other French cities in 2005, but also in the fringes of other cities in Europe. Authorities often react by demolishing entire buildings and neighbourhoods and replacing them with new-build, while leaving the root causes untouched.

How can we overcome barriers? Fringe areas are often divided by barriers, like highways, pipelines, cables and rail tracks, mostly servicing the historical



REINVENTING THE FRINGE. Nettverket konkluderer med at randsonen bør gjenoppfinnes med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter, forbedring og tilpasning, involvering og styrking av fellesskapet, samt fleksibel, trinnvis planlegging. Illustrasjon: Sub>urban. Reinventing the fringe.

centre. Infrastructure is one example of the subordinate role of the fringe and it highlights the need to rethink its identity and relation to the centre. It also shows that the fringe and its implications do not stop at the administrative boundary of a municipality, making regional coordination between often competing municipalities a crucial challenge.

How can we transform fragmented and privately-owned places? The fringe appears as a fragmented area and, for the most part, has fragmented ownership, in which each individual plot is self-centred. Most of the property is privately owned and often lacks the collective layer necessary for achieving improvements. This is also due to its monofunctional and spatially segregated layout. Cross-plot development and collaboration needs to be stimulated, but this implies a very intensive and complex process.

Fringe opportunities
The fringe has the potential to become the city of the future due to its size, its location close to the city centre, the specific qualities of a mixed urban-green zone, and its age.

Scale (size) Owing to the size of the fringe, its future use will have a real impact for better or for worse. There are large areas in the fringe with room for improvement and the potential to absorb more programme.

Proximity As part of the existing morphological urban area, most fringe areas are close to existing city centres. This provides opportunities for both existing and future residents and for sustainable mobility concepts.

Best of both worlds The fringe holds the promise of combining the best of both worlds, having more amenities and being closer to the city centre than the low-density suburbs, but also offering more space and greenery than the city centre.

Momentum for change The fringe areas in the nine partner cities were built after the Second World War. The buildings are often in need of renovation or repurposing. This provides an opportunity to use this momentum of change to regenerate and rethink entire areas. Private parties are often not yet interested. The time for cities to make up their minds about these areas and act, is now!

VOLLEBEKK: Plan- og bygningstetaten inviterte urbanister fra hele Europa til Hovinbyen i forbindelse med Sub>urbans tredje transnasjonale workshop "Transforming for Intensified Use" Foto: Jonas Aarre Sommerset.

Arrangement

Da Europa kom til Hovinbyen

Hovinbyen

Johnny Gimmestad
Journalist,
ByplanOslo

Denne artikkelen stod først på trykk i ByplanOslo 23. februar 2017 under tittelen "Hovinbyen kan bli vårt neste Barcode".

En «tennisby» på Hasle, parkeringstårn på Kjelsrud eller klatrevegg i Oxer-tårnet på Haraldrud? Det var knapt grenser for hva som kan komme til å skje med Oslos nye, store byutviklingsprosjekt, Hovinbyen, da engasjerte urbanister fra hele Europa møttes til et tre dagers URBACT-seminar for å la ideer og tanker flyte fritt – og få mer håndfast form.

– Ja, jeg så tegn til at vi her, nederst i Groruddalen, kan få et nytt Barcode. De idemessige ambisjonene var høye. Så kommer utformingen i neste omgang, når flere brikker er på plass.

Det sier Øystein Grønning, selv erfaren urbanist, som ledet den delen av seminaret der norske og europeiske deltakere fikk boltre seg med saks og lim, papir og byggeklosser. Verkstedet, henlagt til eiendomsselskapet Aspelin Ramms lokaler på Vollebekk, var del av URBACT-prosjektet, som nylig hadde sin første samling her i hovedstaden, etter at Oslo meldte seg på som deltager for alvor i september 2016.

NYE STEDER I SENTRUMS YTTERKANT

Kort fortalt er URBACT et europeisk byutviklingsprosjekt, i regi av EU, der nettverk av fagfolk, utbyggere og andre interessenter jobber sammen mot ett felles mål: Å bruke sine erfaringer, sine kunnskaper og sin fantasi til å utvikle ideer – ideer som kan omskape det ofte ganske glisne og tungt trafikkerte beltet i ytterkanten av sentrum til attraktive steder både å leve og arbeide i.

Og til seminaret i Oslo kom de; arkitekter og samfunnsvitere, byplanleggere og andre fagfolk fra Barcelona og Brno, fra Antwerpen og Dusseldorf, fra Split og fra Napoli – og fra andre byer sør og øst i Europa du knapt har hørt navnet på. Her møtte de kolleger og lokale utbyggere fra Oslo-området til befaringer og foredrag, forelesninger og presentasjoner – og ikke minst; til et verksted der fire av pilotutbyggingsprosjektene i Hovinbyen: Hasle og Haraldrud, Vollebekk og Kjelsrud bokstavelig talt ble lagt på bordet og bygd opp på nytt av 10 bredt sammensatte arbeidsgrupper.

– Imponerende – her kunne jeg tenke meg å bo, utbrøt byutviklingsbyråd Hanna E. Marcussen, da hun inspiserte gruppenes prestasjoner etter å ha ønsket deltagerne velkommen på vegne av Oslo by og Plan- og bygningsetaten – sistnevnte som arrangør.

KLATRETÅRN PÅ HARALDRUD

Det som særlig utløste Marcussens – og mange av de øvrige deltagernes – begeistring, var forslaget til løsning for Haraldrud. Her så gruppen bak forslaget for seg en nytenkende måte å utnytte det 70 meter høye Oxer-tårnet på – til klatrevegg og solcellepanel. Samtidig ble stor vekt lagt på å skape plasser og grønne fellesrom av dimensjoner som folk kan føle seg hjemme i snarere enn å føle seg fremmedgjort fra.

Alt dette, kombinert med kunstneriske og miljømessige elementer, innbydende boligområder og god plass for næringsvirksomhet og offentlige tjenester, ga rikelig rom for noe av en kongstanke med URBACT-ideen: «mixed use». Altså en kombinasjon av bosted og arbeidsplass, skoler og offentlige kontorer – butikker og serveringssteder.

VOLLEBEKK: Under modellworkshopen på Vollebekk dukket det opp mange spennende innspill. Alle foto: Jonas Aarre Sommerset.

– Dette er ingen ny tanke, men barrierene mot å få det til i praksis har ofte vært høye. Synd, for fordelene med denne måten å utnytte sentrums ytterkanter på er mange, påpeker Valerie Van de Velde fra den belgiske havnebyen Antwerpen, hvor initiativet til hele Urbact-prosjektet oppsto.

KLARE FORDELER

Og hun tilføyer:

– Slike blandede miljøer gir flere brukere – både i form av beboere, ansatte og besøkende – enn hvis man satser ensidig på arbeidsplasser eller offentlige kontorer. Noe som igjen gir bedre økonomisk grunnlag og sikkerhet for utbyggerne. I tillegg blir det mindre forurensende og ressurskrevende transport – og bedre, mer effektiv bruk av arealene – for å nevne noen fordeler.

Selv synes Van de Velde det å hente inspirasjon hos engasjerte kolleger fra hele Europa, inkludert utenforlandet Norge, er det som gjør URBACT-prosjektet så givende for deltagerne:

– Dette handler ikke om å bruke masse penger på tungt subsidierte programmer styrt fra Brüssel. URBACT er «down to earth»; en mulighet til å møtes og diskutere løsninger, utvikle nye ideer og utvide vår egen kapasitet. Altfor ofte blir vi som arbeider med byutvikling fanget av våre egne rammer og begrensinger – her kan vi få påfyll og komme videre.

Så vet man aldri helt hvor et prosjekt vil ende, det er lang vei fra en idé blir lagt på bordet til et ferdig utbygd område. Men nettopp derfor er det så viktig å få fram mange gode eksempler som kan komme til nytte nettopp den dagen man står overfor en utfordring og husker: Å ja, der hadde vi en idé under URBACT-samlingen som kan brukes til å løse nettopp dette problemet.

FORSLAG SOM KAN BRUKES

Det er et poeng som også deles av Øystein Grønning, som hadde ansvaret for å lose nettopp verkstedsposten på programmet vel i havn. På spørsmål om de ulike gruppene kom opp med ideer og skisser til løsninger som er verdt å bygge videre på, svarer han:

> **“URBACT er «down to earth»; en mulighet til å møtes og diskutere løsninger, utvikle nye ideer og utvide vår egen kapasitet. ”**

– Ja, på så vel metode, eller hvordan en tilnærmer seg oppgavene om du vil, som på konkrete løsningsforslag. Forslag på enkeltområder kan også brukes på andre.

Var det noen spesielle ideer eller løsninger du merket deg?

– Jeg vil nevne to. Det ene er generelt og kom fram i flere prosjekt: Forslagene viste park i tre dimensjoner som en kontrast til fragmenterte områder som tidligere var i bruk, men som nå ligger brakk, såkalte brownfields. Dermed skapte man også forståelse for konsentrert sentrumsdanning. Det andre var spesifikt for Kjelsrud, der gruppa viste en parkeringsløsning for tungtransport og lagring av containerlast i et fantastisk landemerke av et tårn.

Hva er ditt inntrykk av idémyldringen og de forslagene som kom ut av den: Jordnært og løsningsorientert eller mer egnet for inspirasjon og tankeflukt?

– En kombinasjon av begge. Realismen var definitivt der, samtidig som tankefriheten ga seg oppsiktsvekkende utslag som definitivt bør drøftes alvorlig.

LÆRERIKT Å TENKE ANNERLEDES

Den oppfatningen deler også seminardeltager og eiendomsdirektør Tom Holmen-Jensen i selskapet OXER eiendom:

– Det var lærerikt å prate med andre som driver med byutvikling, og det kom fram mange fine tanker underveis i «byggeprosessen». Arkitekter arbeider jo gjerne utfra signaler, men her, på verkstedet, kunne man jobbe mer håndgripelig med ulike elementer: legge inn gress – og vann, flytte på bygg, skape små og store plasser, sier han og tilføyer:

– Ikke minst var det en aha-opplevelse da en av gruppedeltagerne tok for seg ideen om å anlegge en stor, åpen plass sentralt i området, med følgende tankekors: «We get lost in space in a big place». Dermed brøt vi opp den store plassen og utnyttet arealet til å lage flere mindre grønne områder i stedet. Spennende!

Arrangement

Inspirasjons-kveld på Vollebekk

Vollebekk
Haakon Haanes
Prosjektassistent
for URBACT

I forbindelse med at alle ni partnerbyene i sub>urban-nettverket var invitert til samling om "intensivert bruk" i Oslo, organiserte vi en dobbelforelesning med to inspirerende forelesere i samarbeid med Oslo arkitektforening.

Foreleserne viste fram sine prosjekter, og fortalte hvordan de arbeidet med revitaliseringen av den urbane randsonen. Det var spennende å få et utenfra-perspektiv og utveksle kunnskap med privatpraktiserende arkitekter om problemstillingene vi arbeider med. Foreleserne stilte dessuten kritiske spørsmål om URBACT, reflekterte over hvordan nettverket fungerte, og viste mulige løsninger på felles utfordringer.

THE ERA OF THE PARK IS OVER: "We don't need islands of good behavior in a sea of stupidity" – Bruce Mau. Fra TREDJE NATURS forelesning. Foto: Jonas Aarre Sommerset

VOLLEBEKK: Ivar Lyngner fra Rode

TREDJE NATUR (DK)

TREDJE NATUR er et dansk arkitektkontor som arbeider i spenningsfeltet mellom natur, planlegging og arkitektur. For å kunne møte stadig akselererende klimaforandringer og befolkningsvekst i byene våre arbeider TREDJE NATUR med å utvikle en ny type urban hybridnatur, en natur som skal skape bro mellom bygninger og biologi.

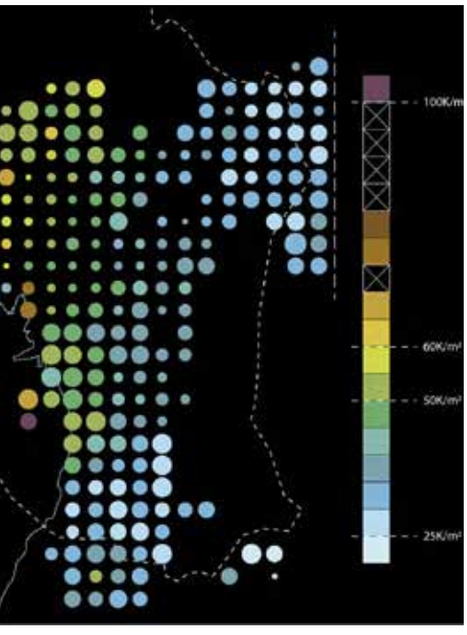
Ole Schrøder, fra TREDJE NATUR, forklarte under forelesningen hvordan de største utfordringene i vårt samfunn finnes i den eksisterende bystrukturen. Målet er å oppgradere den eksisterende byen i samsvar med innbyggernes forventinger om bærekraft, sosiale og helserelaterte problemstillinger. Schrøders tese er at en helhetlig utforming av byene våre, på naturens premisser, er den mest virkningsfulle strategien og løsningen for byen som helhet, men at følsomheten for individuelle rom, steder og mennesker må være tilstede. Målet er å gjenoppfinne den urbane randsonen som en levende, tilgjengelig, nyttig, fungerende og rekreasjonell topografi.

TREDJE NATUR ønsker å skape sammenhengende byutviklingsprosjekter som utvider vår forståelse av hverdagslivet og oppmuntrer til nye løsninger som demonstrerer hvordan byen kan tilpasses til dagens virkelighet, og ikke vice versa.

TREDJE NATUR oppfordret tilhørerne til å bli med å finne nye løsninger for å utvikle byene våre til å bli mer tilpasningsdyktige overfor klimaforandringer, med et mål om å fasilitere en byutvikling hvor arkitektur og byrom kan smelte sammen med naturlige miljøer.

OSLO: Sammenhengen mellom kva person i Oslo. Illustrasjon: Rodeo A

o arkitekter under URBACT-samlingen i Oslo vinteren 2017. Foto: Jonas Aarre Sommerset .



dratmeterpris og tilgjengelig areal per
rkitekter

Rodeo arkitekter (NO)

RODEO ARKITEKTER er et oslobasert kontor som arbeider i grenselandet mellom arkitektur, urbanisme og samfunnsvitenskap. Med utgangspunkt i sub>urban-nettverkets ønske om å gjenoppfinne den urbane randsonen fokuserte Ivar Lyngner på følgende spørsmål: "Hvordan kan vi øke attraktiviteten og kvaliteten i den urbane randsonen?"

Før man svarer på dette må det defineres hvem man skal bygge en attraktiv by for? For en arkitekt eller en sosiolog? For en vanlig innbygger eller en eiendomsutvikler? Kvalitet er subjektivt og svaret på hva attraktivitet er vil variere etter hvem du spør. Svaret er heller ikke alltid gitt av resultatet, ofte er prosessen vel så viktig.

Rodeo arkitekter mener Oslo er "en by med voksesmerter". Spørsmålet blir hvordan man kan lindre disse smertene? Én indikasjon på dette er de akselererende boligprisene. Rodeo kartla utviklingen av boligprisene i Oslo basert på beliggenhet. Ved å sammenlikne tilgjengelig areal per person med kvadratmeterpris, dukker det opp en ny utfordring: Hvordan løser man spenningen mellom kompakte nabolag og rimelige boliger?

Det er lett å sette mål, som å øke attraktiviteten i den urbane randsonen, men man må reflektere over hva det innebærer, konkluderte Rodeo arkitekter med.

Arrangement

Lynforedrag på Galleri ROM

Hovinbyen

Haakon Haanes
Prosjektassistent
for URBACT

Gjennom to lynforedragskvelder på Galleri ROM høsten 2017, inviterte vi 17 forelesere til å bruke seks minutter på å gi sitt perspektiv på to sentrale problemstillinger når byens randsone skal gjenoppfinnes, "den produktive byen" og "kunstnernes rolle i byutviklingen". Tema og forelesere ble bestemt i samarbeid med URBACT-deltakerne fra case-områdene Bryn, Hasle, Vollebekk og Haraldrud, og de fikk selv muligheten til å bidra med sitt perspektiv.

25.10: Den produserende Hovinbyen

DEN FØRSTE lynforedragskvelden, med temaet "Den produktive Hovinbyen", ble en stor suksess. Den ble til og med i all hast lagt inn som en del av pensum på videreutdanningsmasteren i urbanisme på Arkitekt- og designhøgskolen i Oslo. Ordstyrer var Øystein Grønning, og foredragene spant rundt ideen om "den produserende byen"; hvordan eksisterende produksjon kan bevares og styrkes når Hovinbyen skal utvikles.

Fra København kommune kom Mads Uldall og fortalte om hvordan man ved å verne om den eksisterende slakterinæringen i Kødbyen skapte et av byens mest populære områder. I dag lever slakteriene side ved side med kafeer, restauranter, gallerier og småbedrifter. Øystein Rø fra Transborder Studio viste prosjektene "The Grey Belt" i St. Petersburg, hvor det skal etableres en "produktiv buffer" i byens randsone, Nordbyen i Tromsø hvor de planlegger en havneutvikling som utnytter ressursene fra havet, i form av energi, tang, skjell og muslinger, og Landbrukskvartalet, Byfabrikken i Nydalen og Kloden barne- og ungdomsteater i Kabelgata, som alle finner nye måter å inkludere produksjon i byutvikligsprosjekter. Karin Fossheim fra Transportøkonomisk institutt snakket om mulighetene for å møte logistikkutfordringene som følger ved produserende virksomheter på en grønnere måte. Gry Eliesen fra Byantikvaren fortalte om Hovinbyens historie som produserende bydel, først i form av landbruk, siden industri. Hans-Martin Osnes Aambø fra Plan- og bygningsetaten redegjorde for hvem Oslos produsenter er i dag, og hvor de holder til. Ola Bettum, fra Oslo Nord Næringsforening snakket om hvordan næringsliv og produksjon har forandret seg de siste 100 årene, og hevdet at "den flerfunksjonelle byen har rom for hele næringslivets dynamikk, ikke bare det hippe og digitale". Hans Petter Lien fra SAJA eiendom og URBACT case Bryn snakket om funksjonsblanding på Bryn med inspirasjon fra Paris. Til slutt tok Eivind Andersen fra Oslo Håndverker- og industriforening stemningen på kornet med en alternativ julefortelling om herbergverten som mente at "hadde det vært opp til ham..."

30.11: Kunstnere som drivkraft i byutviklinga

DEN ANDRE lynforedragskvelden fikk gode tilbakemeldinger for å løfte fram kunstnerne som aktive deltakere i byutviklingsprosesser, heller enn å fokusere på kunsten som virkemiddel. Ruben Steinum fra Unge Kunstneres Samfund presenterte ideen om å tilrettelegge for at kunstnere kan bo og arbeide i Hovinbyen, noe som har blitt løftet fram i URBACT-prosjektet. Einar Kleppe Holthe fortalte om Oxer eiendoms planee om å skape arbeidsplasser og utstillingsrom for kunstnere i de eksisterende byggene langs Kabelgata på Haraldrud. Lars Eivind Bjørnstad fra Bydel Bjerke fulgte opp med hvordan kommunen har drevet stedsutvikling ved å involvere beboere i kunst- og kulturprosjekter på Veitvet. Andre gode eksempler på hvordan kunstnere har bidratt til byutviklingen kom fra Tou Scene i Stavanger Øst (Per Arne Alstad), Losæter og Future Library i Bjørvika (Anne Beate Hovind), Byromsfestivalen "Ka no" i Tromsø (Truls Ramberg), Eksperimentboligprosjektet på Svartlamon i Trondheim (Per Kristian Nygård) og det kunstnerdrevne RAKE visningsrom i Trondheim (Charlotte Rostad). Hvis noen fortsatt var i tvil om verdien av å tilrettelegge bedre for kulturell produksjon i byen, fikk Even Smith Wergeland sannsynligvis overbevist dem også, med foredraget "Nye roller for kultur i byutviklingen", hvor han argumenterte for at kultur kan gjøre byen mer aktiv, smartere og grønnere. Øystein Grønning var ordstyrer også denne gangen.

GALLERI ROM: Kunstner Charlotte Rostad fra duoe
for å gjøre Trondheim til en mer interessant by for

GALLERI ROM: Alle kroker av Galleri ROM var fylt

en RAKE bor på det byøkologiske forsøksområdet Svartlamon i Trondheim, og har blant annet på grunn av dette kunne arbeide i årevis kunst- og kulturinteresserte. Foto: Haakon Haanes.

under URBACT-arrangementet “Kunstnere som drivkraft i byutviklinga” 30. november 2017. Foto: Haakon Haanes.

GALLERI ROM: Den første lynforedragskvelden på Galleri ROM, "Den produserende Hovinbyen" 25.10.2017, ble planlagt av URBACT-prosjektgruppa i samarbeid med Galleri ROM og deltakerne fra Bryn og Hasle. Illustrasjon: Haakon Haanes.

GALLERI ROM: Den andre lynforedragskvelden på Galleri ROM, "Kunstnere som drivkraft i byutviklinga" 30.11.2017, ble planlagt av URBACT-prosjektgruppa i samarbeid med Galleri ROM og deltakerne fra Vollebekk og Haraldrud. Illustrasjon: Haakon Haanes.

Essay

Densification beyond the city centre: urban transformation against sprawl

Budapest
Ivan Tosics
Programme expert, URBACT

Skrevet i forbindelse med URBACT-samlingen i Casoria. Forkortet av Peter Austin ved byrådsavdelingen for byutvikling i Oslo.

Densification of urban areas beyond the core of the cities is not an easy task but it is a challenge worth taking to fight against urban sprawl. City centres, which are usually already dense and mostly regenerated, are surronded by transitional belts (sometimes called fringe areas) which have diverse urban functions with lower density, offering in principle good opportunities for densifying interventions towards the aim of compact city development. However, the task is not easy at all: Physical interventions to achieve environmental benefits have high risks of negative social externalities; moreover they require substantial financial means in a period when the public sector suffers from the consequences of the financial crisis.

The challenges of densification are first discussed from a theoretical point of view and illustrated by city examples. Then the approach of the URBACT Action Planning Network sub>urban is highlighted, showing innovative approaches in four of the project partner cities. Finally a snapshot is given about the dynamic way in which sub>urban is dealing with this challenging topic in transnational meetings.

The challenge of urban sprawl. Density is one of the central issues in the recent debates about the urban future. The reason for that lies in the contradiction between the private and public interests in relation to the density of urban living: most actors (households, developers, businesses, etc.) strive to increase their individual, private benefits which, however, can only be satisfied at the expense of public interests. For example, most families prefer less dense urban forms, and their dreams result in sprawling suburbs which are very harmful from the perspective of sustainable urban development.

This contradiction between individual interests and their disastrous collective consequences is described as the 'Tragedy of the Commons' (Hardin, 1968). The problem lies in the fact that the gains (returns) and the costs are neither accrued to nor born by the same actors. Moreover, the gains are often abstract and lie in the future while the costs are concrete and fall due in the present. This is a big challenge of the future: how can the – in the long run – more sustainable forms of (compact) urban development get more accepted by households, against their own immediate preferences.

This challenge is further complicated by the fact that density is not the only aspect of sustainable urban development. Sustainability in a broader sense should mean a dynamic balance between economic, environmental and social considerations. Therefore, in the end it is not density in itself that is interesting, but the relationship between the economic, environmental and social outcomes produced by different density levels. However, the environmental and social aspects of densification often get in contradiction with each other. Transitional areas are usually dominated by lower income residents, who are endangered by densification, at the risk of being pushed much further away from the central areas, and therefore with lower chances (and higher costs) to access inner city jobs. In that way the environmentally positive densification usually leads to negative social externalities, combined with the often occurring gentrification effects which decrease social mix.

The challenges of urban development – and among them densification, as one of the tools – are present in all growing cities. In a recent seminar (Amsterdam, 2016) the case of the dynamically expanding Amsterdam was presented, which has to build 300 thousand new units by 2040. All traditional reserve areas (hospitals, military, etc) have already been used. Some reserve still exists in empty office and factory buildings and through densification, which would allow for 40 thousand additional housing units. For the other 260 thousand units only quite inconvenient options exist: super densification, demolishing 19th century areas in good shape; constructing on the green wedges (fingers), protected since many decades; or densifying Almere and the other new towns, outside the administrative borders of the city. Thus in the (extreme) case of Amsterdam the 'normal' practices of densification would not even be sufficient to answer the challenge of dynamic growth. Even so, densification (and keeping the already existing dense areas liveable) is unavoidable.

> "The challenges of urban development – and among them densification, as one of the tools – are present in all growing cities."

The sub>urban approach. The URBACT Sub>urban network, led by the city of Antwerp, followed by the Lead Expert Maarten van Tuijl, concentrates on the urban fringe. This is defined as the often non glorious post war area surrounding the historic city, encompassing a mix of large modernist housing estates, low-density private housing, malls, logistical companies, recreational areas, businesses and industrial zones (van Tuilj, 2016). The aim of the network is to explore and compare the options to densify the urban fringe in an integrated way, taking both the physical and social characteristics into account. Densification through the „Regeneration in the urban fringe should be aimed toward mixed cultural and ethnic backgrounds and people of different incomes, education levels and ages. Therefore, the challenge also lies in spreading the benefits of growth and of regeneration equally and in providing affordable housing, jobs and facilities for all." (ibid)

The conditions for densification of the fringe areas in the partner cities of sub>urban are not optimal, to say the least: the financial position of the municipalities is bad, the once dynamic public actors (e.g. housing associations) are in financial troubles, the banks are very cautious to invest in anything. On the top of all these in most cities properties in the fringe area are privately owned, both by big corporations and private households, thus the planning influence of the municipalities can only be indirect and limited.

Under such circumstances cities have to find new, innovative approaches to achieve their strategic aim, the densification of the urban fringe in an integrated way, i.e. avoiding negative social and environmental externalities. The general approach of sub>urban is described here.

PICTURES 1-2. Suburb in the making close to Madrid in 2009; A typical transitional area in Rotterdam in 2016

3 examples from the URBACT project. Below, I describe how 3 of the sub>urban cities try to engage all potential stakeholders, such as owners of land and buildings, investors, developers, residents, workers and potential newcomers in their strategies.

Antwerp experiences a strong population growth outside the inner city. It has selected 7 action planning areas from the large territory of the urban fringe, with very different challenges and identities. Lageweg, a formal industrial site, is one of them. The area is characterised by a high number of owners with small plot sizes. There, the municipality applies specific pilot measures to speed up the development process (van Tuilj, 2016). It organises activities such as mind opening dialogues and kick-off discussions to explore collective ambitions for the area, co-creative design tables involving an interactive scale model of different scenarios in order to build collective trust, guided walks with all stakeholders with a brochure showing possible future scenarios, adaptable spatial and financial calculation models to test the feasibility of several options. Thanks to these tools most of the land owners were gradually convinced and decided to sign a declaration of engagement to work and invest together in the project.

The success of the initiative was that it allows to work across property borders and to make an effective plan for the whole area, for a step-by-step development.

Brno has been characterized by heavy suburbanization in the last two decades. To mitigate that, the city is looking for opportunities of densification within the city border. Two action areas have been selected. They are relatively close to the city centre (10 minutes by tram). A dynamic university campus has been built in the area, which is still surrounded by little gardens. Some of the gardens are already abandoned as the owners know that the area will change: the future use will be housing – although no infrastructure and transport links exist yet. Brno municipality decided for an experimental approach instead of the usual top-down decision-making. As a first step links have been created between the relevant municipal departments, the mayor and the 3 affected district mayors. Nearby residents were waiting for the municipality's ideas (e.g. immediate re-zoning) and were prepared to oppose these. To their greatest surprise they were approached by the municipality and asked about their ideas. This new type of planning process is unusual in post-socialist cities, it has to be explained not only to the different units of the city and district administrations but also to the politicians. The URBACT project and the need to create Local Support Group was a good occasion to start this journey towards an uncharted territory in policy-making.

> "Cities have to find new, innovative approaches to achieve their strategic aim, the densification of the urban fringe in an integrated way"

Casoria is the largest municipality in the northern Naples area, only 10 km away from Naples. The population (around 78 000) has been decreasing in the last two decades. From the late 1970s on, Casoria has lost its role as major industrial centre: production activities stopped, factories and industrial sites were abandoned. The city developed a strong services sector but today even the services sector finds itself in crisis. Local residents are leaving the area due to traffic congestion, unemployment, low quality settlements, poor quality housing, inadequate infrastructures (roads, facilities) and lack of public green space (see Sub-urban Baseline Study, 2016:95). In Casoria, the need for densification comes not from urban growth or suburbanization but from the high number of underused areas and buildings from the industrial and services sectors and from the plans of the municipality to create large suburban public parks. The city promotes flexible planning in transparent arenas, testing tactical urbanism. Instead of top-down decisions, the public administration wants to work with private owners and city users (associations). Cooperation with other municipalities is planned towards a strategic plan beyond the municipal borders.

New opportunities for sustainable urban growth. The three cases show the different circumstances and reasons under which densification of the urban fringe might become an important aim towards more sustainable urban development: not only in dynamically growing cities (Antwerp) but also in stagnating (Brno) or even shrinking (Casoria) cities. These cases also illustrate that cities have to start dealing with their transition areas even before having completed the regeneration of their inner cities. Even if inner city renewal is unfinished, to continue it might be very costly and cities may decide to change priorities towards cheaper interventions in the transitional belt, where more flexible approaches are possible.

Iván Tosics is one of the principals of Metropolitan Research Institute (MRI), Budapest. He is a mathematician and a sociologist (PhD) with long experience in urban sociology, strategic development, housing policy and EU regional policy issues. Since 2011 he is one of the Programme Experts of the URBACT programme.

Tema

SAMARBEID

Byutvikling i komplekse situasjoner involverer mange interesser og ulike perspektiver, og man oppnår lite ved å tenke "enten-eller". Gjennom URBACT-prosjektet har vi hatt anledning til å tenke utenfor boksen. Dette har åpnet mange øyne for hvordan samarbeid kan berike både prosessen og resultatet. Ved å oppmuntre til deltakende medvirkning kan man få til noe alle kan være fornøyd med, fordi de har vært involvert i prosessen og kjenner begrensningene selv. Samarbeid har bidratt til merverdi i alle casene, enten samarbeidsprosessen bidrar til å modne området eller sammenkobling av aktører åpner opp nye mulighetsrom. Bedre samarbeid kan dessuten gjøre kommunen mer effektiv og handlekraftig, ved at kommunale etater trekker i samme retning.

Fra URBACT-samlingen i Oslo vinteren 2017.
Foto: Jonas Aarre Sommerset.

BRYN: På grunn av den strategiske plassering som kollektivknutepunkt, har det i flere tiår vært planer om å utvikle Bryn til et levende sentrumsområde. For å oppnå dette må aktørene i området samarbeide. Foto: Erik Mowinckel.

Erfaringer

Samarbeid skaper muligheter på Bryn

Bryn
Elin Hoff Johansen
Casepilot Bryn,
Plan- og bygningsetaten

Bryn er et sentrumsnært knutepunkt som nå er modent for en storstilt transformasjon til et levende og attraktivt byområde. Gjennom URBACT har vi grepet muligheten til å jobbe på en mer utradisjonell og uformell måte, og det har derfor vært ekstra gøy å være casepilot i dette prosjektet.

BALANSEGANG. Balansegangen mellom å jobbe som pådriver for utvikling og rollen som planmyndighet har vært utfordrende og spennende. Både sammensetningen av samarbeidsgruppen og metoden vi har brukt har vært nye for oss. Det vil si, metoden måtte finnes opp etter hvert som vi så om det var interesse for samarbeid og hvilke felles ambisjoner vi kunne jobbe mot. Det har derfor vært svært viktig at vi har hatt mulighet til å forme dette prosjektet etter hvert som vi har gått frem, uten for stramme rammer.

SAMARBEIDS-GRUPPEN. Vi tok kontakt med grunneierne, Sporveien, Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten (BYM) med en intensjon om å få til et samarbeid om utvikling av en av de mest sentrale områdene på Bryn. Området er i dag er preget av store parkeringsarealer, lav utnyttelse og lite publikumsrettede funksjoner, med unntak av funksjoner knyttet til kollektivtrafikk. Området omfatter Brynseng t-banestasjon der Sporveien og EBY planlegger oppgradering av stasjonen og et nytt torgbygg. Planområdet ligger også inntil ny gateterminal for buss som BYM planlegger. Det har derfor vært svært viktig at de aktuelle kommunale etatene har deltatt i arbeidet.

> **“Møtene bidro til å avklare forventninger, skape tillit mellom deltakerne, og ble en arena for samarbeid som ellers ikke ville oppstått.”**

FELLES GRUNN. Høsten 2016 hadde vi noen innledende møter for å få en felles oversikt over hva som skjer i området, mulighetene som ligger i overordnede planer og grunneiernes kunnskap om området og de kommersielle drivkreftene for en ønsket transformasjon. I de første møtene opplevde jeg at det var en avventende holdning til hva deltakerne hadde å vinne på samarbeid og engasjement i dette prosjektet. Møtene bidro til å avklare forventninger, skape tillit

mellom deltakerne, og ble en arena for samarbeid som ellers ikke ville oppstått.

Etter hvert tror jeg det ble ganske klart for alle at grunneiere og kommunen hadde en felles ambisjon; å utvikle Bryn til et levende sentrumsområde med bakgrunn i den svært strategiske beliggenheten som kollektivknutepunkt og nærheten til Oslo sentrum. En bærekraftig utvikling av Oslo forutsetter transformasjon av lavt utnyttede, sentrumsnære områder med god tilgjengelighet til fots, sykkel, og ikke minst kollektivtrafikk. Bryn er et slikt område.

HINDRE FOR UTVIKLING. Det har ikke manglet på politiske intensjoner og planer om boligbygging og utvikling på Bryn de siste 10-20 årene, men lite har skjedd. For samarbeidsgruppen ble det derfor viktig å finne ut hva som har vært til hinder for å faktisk komme i gang. Vi prøvde å finne en så pragmatisk tilnærming som mulig, og gå rett på de punktene som grunneierne identifiserte som utfordringer og uklarheter. For grunneierne, som i dag har gode leieinntekter på eksisterende bygningsmasse, var det viktig med både økonomiske insentiver i form av høy utnyttelse og en viss forutsigbarhet for å gå i gang med en ressurskrevende detaljregulering.

TRENGTE AVKLARINGER. Det er god teknisk kvalitet på bygningsmassen innenfor området, men det forutsettes at det meste av dagens bygningsmasse rives, eventuelt at noe bygges på, for å oppnå en utnyttingsgrad som indikert i Kommuneplanen «Oslo mot 2030».

I samarbeidsgruppen tok vi utgangspunkt i Rammeplan fra 2007, Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Bryn, Strategisk plan for Hovinbyen og Kommuneplanen, som alle gir rammer for utvikling av området på forskjellige nivå, men det var likevel mange problemstillinger som krevde en avklaring:

- *Nye rammer i Kommuneplanen 2015 gir en høyere utnyttelse enn det Rammeplanen fra 2007 viser.*
- *I VPOR for Bryn har PBE anbefalt at enkelte sentrale områder bør kunne få en høyere bebyggelse enn Rammeplanen for Bryn viser.*
- *Utluftingskorridorens (Brynsallmenningen) form og dens betydning for luftkvalitet må avklares*
- *Knutepunktets midtpunkt må avklares for å vite hvordan utearealsnormen skal brukes*
- *Det må avklares om det gis unntak fra kommuneplanens krav om felles planlegging og i tilfelle hvilke eiendommer som må reguleres sammen*
- *Hvordan sikre et flerfunksjonelt område med innovativ funksjonsblanding og tilstrekkelig andel boliger?*
- *Grunneierne har vært opptatt av at utnyttelsen må bli så høy at det faktisk er interessant for dem å sette i gang en transformasjon.*
- *Det et ønske fra grunneierne at*

GALLERI ROM: Bryn-gruppa diskuterer hva man har fått ut av URBACT-prosjektet under avslutningsworkshopen på Galleri ROM 30. november 2017. Foto: Haakon Haanes.

GALLERI ROM: Hans Petter Lien fra SAJA eiendom holdt lynforedrag om sine drømmer for framtidas Bryn under arrangementet "Den produserende Hovinbyen" 25. oktober 2017. Foto: Galleri ROM

brutto tomt legges til grunn for beregning av utnyttelsen, og et ønske at spørsmål rundt dette avklares.

- *Grunneierne er opptatt av at Brynsallmenningen må være fleksibel i fasong slik at den ikke krever riving av bygg, og den den må kunne opparbeides trinnvis.*
- *Bystyrets vedtak av rammeplanen (2007) som forutsetter opparbeidelse av hele Brynsallmenningen før boligutvikling på Bryn kan igangsettes, oppfattes som problematisk.*

KOMMUNAL MULIGHETSSTUDIE. Med bakgrunn i disse problemstillingene og kommuneplanens nye forutsetninger for utnyttelse, ble vi enige om å sette i gang en mulighetsstudie med mål å gi de avklaringer og løsninger som må til for at grunneierne kan komme i gang med en utvikling. I studien ble det tatt utgangspunkt i den offentlige romstrukturen fra Veiledende plan for offentlige rom for Bryn (VPOR).

Den viktigste enkelthendelsen i samarbeidsprosessen var en felles workshop i februar 2017, der deltakerne i URBACT Bryn jobbet med byggeklosser som innledning til en volumstudie.

Denne workshopen ble nyttig i det videre arbeidet, da det bidro til en felles forståelse av hvilke utfordringer og muligheter som fantes innenfor området, og nytten av å se flere eiendommer i sammenheng ble klarere. Det ble listet opp hva gruppene mente det burde jobbes videre med, og workshopen ble oppsummert i en egen rapport, som dannet grunnlaget for det videre arbeidet.

Volumene som ble laget av de ulike gruppene, ga også et bilde av at området tåler en høy utnyttelse og at vi kunne legge oss i den øvre delen av kommuneplanens grense for utnyttelse i det videre arbeidet.

Etter workshopen tok Plan- og bygningsetaten på seg jobben med å ferdigstille mulighetsstudien, og det har vært møter med deltagerne for å legge frem foreløpige resultater for diskusjon. Mulighetsstudien er nylig ferdig og jeg mener vi i stor grad har svart på de utfordringene vi startet med. Bryn har ligget og modnet veldig lenge, og jeg tror at jobben vi har gjort i felleskap, med å vise muligheter ved området samtidig som vi spesifiserer viktige avklaringer, kan bidra til at det endelig settes i gang en reguleringsprosess i dette svært spennende området.

"Bryn har ligget og modnet veldig lenge og jeg tror at jobben vi har gjort i felleskap (...) kan bidra til at det endelig settes i gang en reguleringsprosess i dette svært spennende området."

FELLES IDÉVERKSTED: I februar 2017 kom d etater, bydelen, fem ulike grunneiere i områd å utforske mulighetene på Bryn. Foto/illustras

eltakere fra ulike kommunale
let og deres arkitekter sammen for
sjoner: PBE

Erfaringer

Uformelt planarbeid med ulike tomteeiere

Bryn
Lars Martin Dugstad
Alt. arkitektur

Alt.arkitektur har jobbet med en mulighetsstudie på Bryn for SAJA Eiendom, som tar for seg området mellom T-banen og Østensjøveien. Hensikten var å undersøke hvordan området kan utvikles på sikt, både med hensyn til overordnete planer og til tomteinteresser. Området ble plukket ut som en pilot i URBACT. Vi fikk derfor anledning til å følge arbeidet. I tillegg til felles møter om Bryn, har vi også deltatt i arrangementer som har vært felles for alle de fem pilotområdene i Oslo.

Eierne innenfor området på Bryn er en sammensatt gruppe med forskjellige ønsker og interesse for eiendomsutvikling og planlegging. Flere driver med utleie av kontor og næringslokaler, og noen har sin egen virksomhet lokalisert her, og vil tilrettelegge for det.

Området har i dag god dekning av leietakere, og selv om beliggenheten tilsier en høyere utnyttelse på sikt, er det en økonomi i dagens drift, som fram til nå ikke har gitt incitament til omregulering. Det har derfor vært viktig å diskutere formål og utnyttelse som kan gi pådriv for nye reguleringsplaner, for på den måten å kunne realisere planene om fortetting rund knutepunktet.

Felles workshop med test av tomteutnyttelse i klossemodeller gav en god forståelse for intensjonene med felles planlegging. Løsninger fra VPOR ble i workshopen utfordret med enklere gatenett og alternativ utforming av byrom.

Det har fra Plan- og bygningsetaten (PBE) blitt vurdert hvilken kategori i utearealnormen som skal følges, men arbeidet har ikke omfattet detaljerte mulighetsstudier og eksempler. Videre studier med boligfortetting vil vise hvordan kvalitetskriteriene vil kunne ivaretas med en høy tomteutnyttelse.

Det er flere diskusjoner som har vært oppe på møtene som kunne ha trengt ytterligere utdyping, og ikke minst mer uttegning og utprøving. Tomteeierne har for eksempel etterspurt flere forbildeområder og -bygg med funksjonsblanding. Skjev fordeling av ulemper og fordeler i området har også vært diskutert. Noen tomteeiere har store deler av sin tomt i planlagt park og ønsker konkrete løsninger på hvordan kostnader til offentlige rom og brutto tomteutnyttelse kan fordeles slik at det blir mer rettferdig.

> **“Deltagelsen i URBACT har gitt en unik innsikt i alternative måter å drive planprosesser på i Hovinbyen.”**

Samarbeidet gjennom URBACT-prosjektet har vist at det er stor oppslutning om en felles visjon om bymessig fortetting på Bryn på lang sikt, og skapt forståelse for både intensjoner i overordnede planer og tomteierenes interesser på kort og lang sikt. URBACT-gruppa i PBE har vært åpne for innspill fra tomteeierne, og vært opptatt av å finne realistiske løsninger.

Til tross for at arbeidet ikke har konkludert med et felles plangrep, vil arbeidet bidra til å få avklart forutsetninger tidligere i kommende planprosesser.

Deltagelsen i URBACT har gitt en unik innsikt i alternative måter å drive planprosesser på i Hovinbyen, og arbeidet vil være nyttig i videre arbeid med planer i området.

Volumstudien

Bryn
Kirsten Kvam
Co-pilot Bryn,
Plan- og bygningsetaten

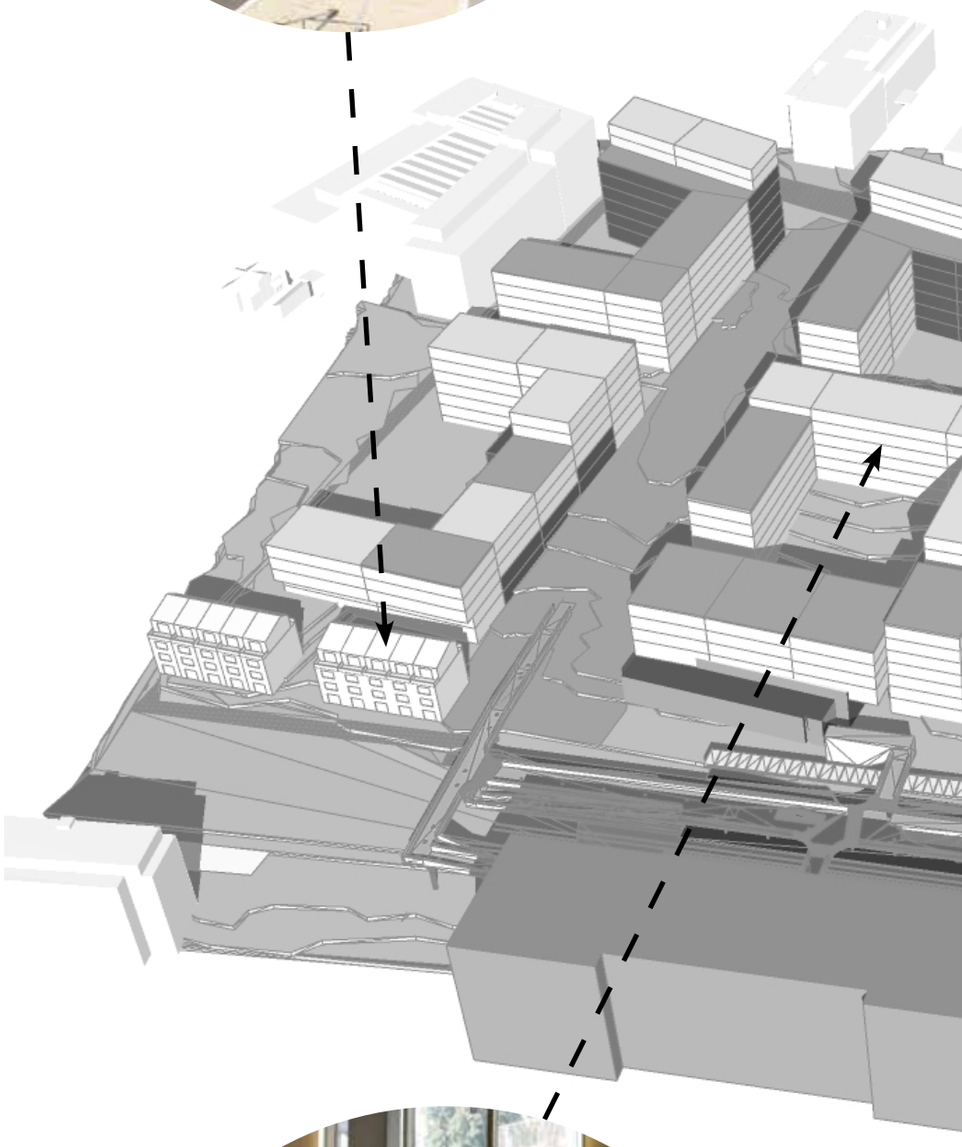
Rammen for volumstudien vi utarbeidet som en del av URBACT-prosjektet på Bryn var Kommuneplanens arealdel fra 2015, der Bryn er valgt ut som et regionalt knutepunkt med en områdeutnyttelse på 125 %. Dette tilsier en tomteutnyttelse på mellom 200 - 400 % bruksareal avhengig av bl.a. boligandel og tomtens beliggenhet.

Innledning til volumstudien var en felles workshop i februar 2017. Deltakerne arbeidet gruppevis med kart av VPOR og byggeklosser i målestokk som tilsvarte enten en utnyttelse på 250 eller 400 % BRA. Det ble lagt vekt på å forsøke å finne bygningsvolumer som ga best mulig resultat for området som helhet, men det ble arbeidet både med alternativer med og uten hensyn til eiendomsgrenser. I tillegg ble naturlige avgrensinger av reguleringsplaner undersøkt.

Volumstudien som ble utarbeidet etter workshopen viser en utnyttelse på 360 og 390 % totalt for henholdsvis alternativ 1 og alternativ 2, der utnyttelsen for enkeltområdene varierer både over og under dette nivået. Studien viser rundt 50 % boliger, det vil si omtrent 700 boliger, med tilfredsstillende utearealer og solforhold.

En utnyttelse opp mot nivået som er vist i mulighetsstudien vil blant annet være avhengig av utforming, oppdeling og opplevelse på gateplan, og endelig beslutning om utnyttelse vil bli tatt i reguleringsplan.

To rader med rekkehus oppå hverandre, Fornebu

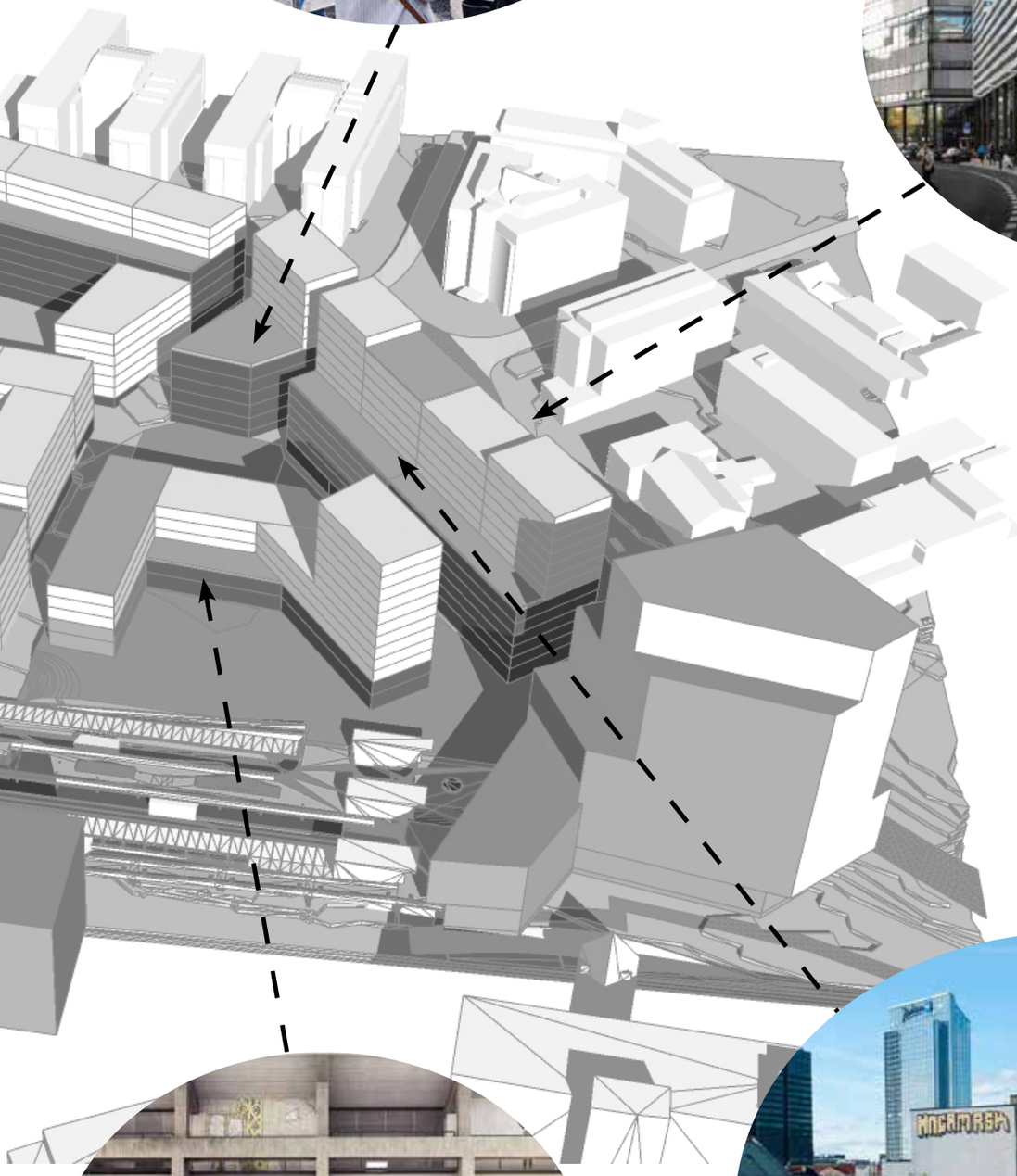


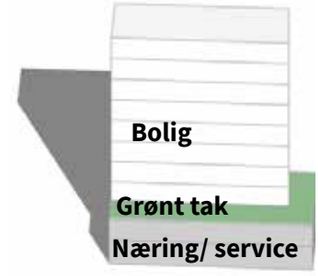
ALTERNATIV 2: Alternativ 2 fra Plan- og bygningsetatens mulighetsstudie for Bryn, som viser et delt Nytorg. Illustrasjon hentet fra PBEs mulighetsstudie.

Boligprosjeter med store flerbruksrom og med stor høyde under taket Berlin, Michael Matusch

Landbrukskvartalet
i Schweigaardsgate

Aktive fasader i strøksgate
Karenslyst allè på Skøyen





Streetmekka, Aalborg

Takhager
Platousgate, Grønland

Prosjekt

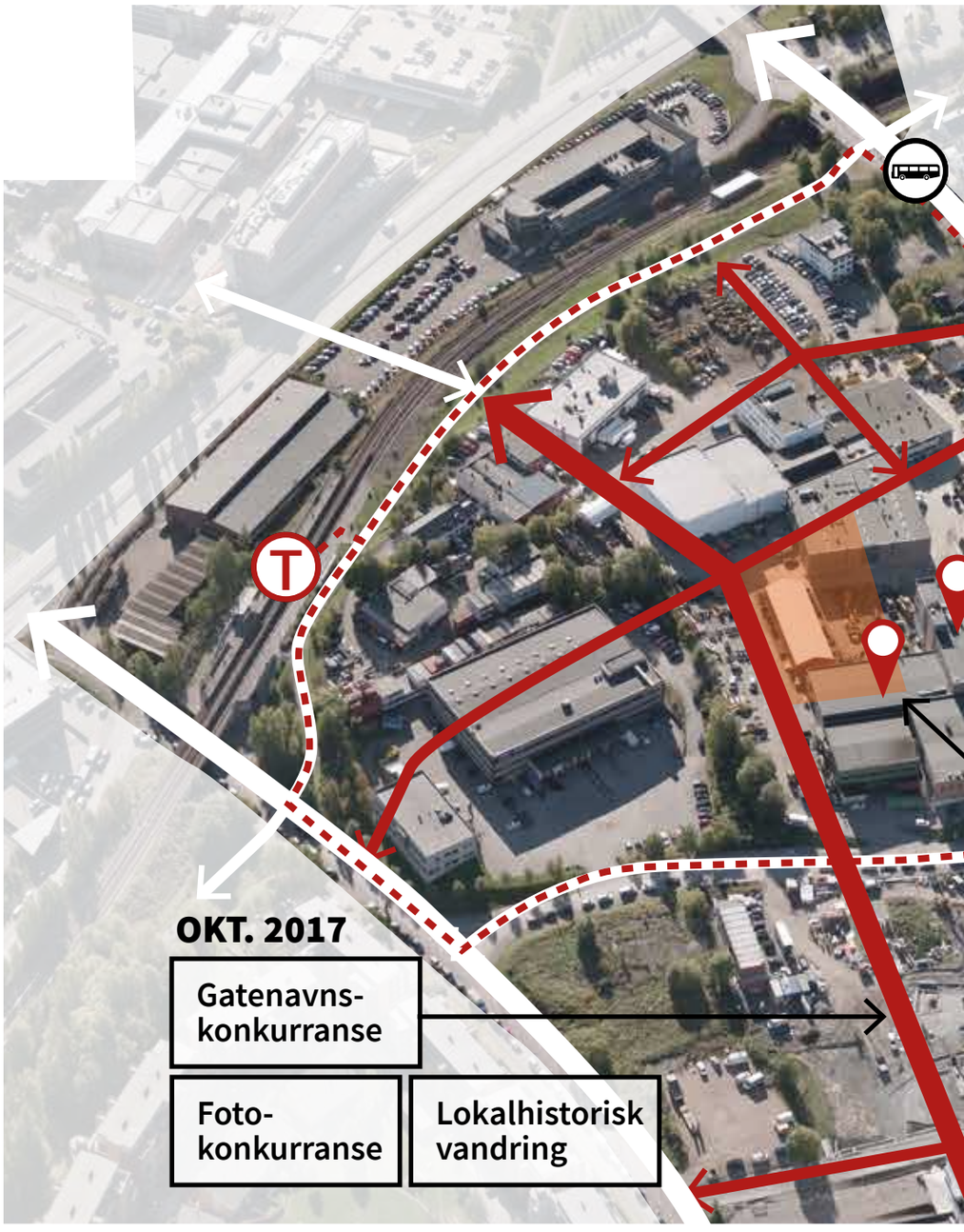
Høyt aktivitetsnivå, lokal forankring og medvirkning

Vollebekk
Vanessa Vindvik
Prosjektlederassistent,
Aspelin Ramm

Vollebekk har i mange år vært et industriområde, men skal nå utvikles til et område med boliger og varierte kultur- og servicetilbud. Til tross for at området foreløpig er en byggeplass, har det vært en idé om å legge til rette for aktiviteter som gjør det til et sted i bydelen som alle kjenner godt. Det tar tid og er krevende å bygge opp et sted, og vi har erfart at det er en kontinuerlig prosess, som må starte lenge før alle de nye byggene er på plass og menneskene har flyttet inn. Dette har vært et viktig utgangspunkt for URBACT, case-Vollebekk. Denne perioden, mellom det gamle og det nye, er en gylden, og ofte lite benyttet, anledning til å utforske, teste og finne ut av muligheter og behov.

BEBOERMEDVIRKNING. I tillegg til å skape aktivitet på området har vi ønsket at beboere, lokale aktører og andre involverte i nærmiljøet kan påvirke utviklingen. Involvering av bydelen har derfor vært et ideelt utgangspunkt for å skape engasjement rundt stedsutviklingen på Vollebekk. Vi har valgt å utføre flere ulike tiltak for å lykkes med utviklingen av området, og bydelen har vært involvert i de fleste.

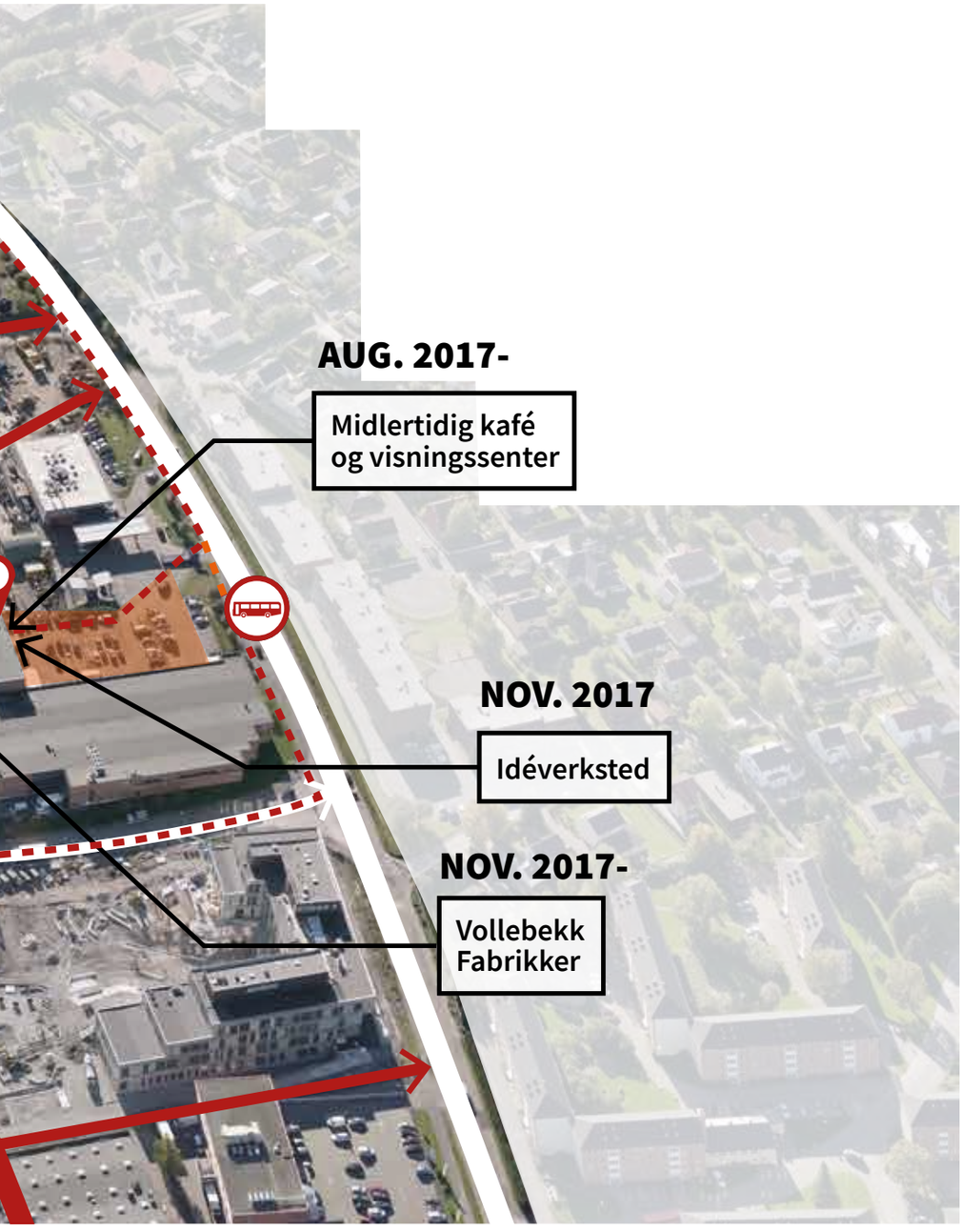
MIDLERTIDIG KAFÉ OG VISNINGSSENTER SOM SOSIAL MØTEPLASS. I dag brukes det tidligere salg- og service-byggets første etasje som visningssenter for boligene som kommer på Vollebekk. Tidlig i prosessen med stedsutvikling ønsket vi å etablere en kafé i forbindelse med visningssenteret, for å skape en sosial møteplass og gi folk en grunn til å oppsøke området. Det var imidlertid flere utfordringer når det gjaldt å få en temporær bruksendring og finne riktige drivere, noe som gjorde det vanskelig å få til kafédrift slik vi ønsket. Gjennom URBACT-prosjektet har vi fått formidlet disse erfaringene til kommunen, slik at det kan bli lettere å få til midlertidige tiltak som er positivt både for nærmiljøet og for videre utvikling av området i fremtiden.



VOLLEBEKK: Oversikt over midlertidige tiltak på Vollebekk (rød markering viser føringer fra

KONKURRANSER OG AKTIVITETER SOM SAMLENDE HENDELSER FOR NÆRMILJØET. Det har vært viktig for oss å skape engasjement og interesse i nærmiljøet, og benytte lokale krefter i arbeidet med stedsutviklingen. Foreløpig har det vært to konkurranser i forbindelse med utviklingen på Vollebekk, en navnekonkurranse og en fotokonkurranse. Til gatenavn-konkurransen fikk vi inn over 50 navneforslag til tre utvalgte gater på Vollebekk og fikk en jury til å vurdere forslagene. Juryen bestod av Hjalmar Kielland jr. fra Akers Avis Groruddalen, Håvard Pedersen fra Bydel Bjerkes kulturminnegruppe, Shams Ibrahim Yahia og Feza Munkandilwa fra Bjerkes ungdomsråd, Bjørn Skjønsberg fra OBOS og Sverre Landmark fra Aspelin Ramm.

Samtidig med navnekonkurransen arrangerte vi en fotokonkurranse på Instagram som gikk ut på å ta bilder av gode kvaliteter ved Vollebekk og nærområdet. Konkurransene har ført til at nærmiljøet har fått muligheten



VPOR for Vollebekk). Illustrasjon: Haakon Haanes.

til å delta i utviklingsprosessene på Vollebekk og gav oss samtidig anledning til å stelle i stand flere sosiale arrangement og aktiviteter for lokalbefolkningen og mulige fremtidige beboere, som forhåpentligvis har gitt mange en god opplevelse. Blant annet ble navnekonkurransen åpnet med en lokalhistorisk vandring holdt av Anne Fikkan fra Kulturminnegruppen i Bydel Bjerke og det har blitt invitert til foredrag om utviklingen av Vollebekk.

VOLLEBEKK FABRIKKER. Samarbeid med bydelen har satt oss i kontakt med Pådriv. Sammen arrangerte OBOS, Aspelin Ramm, Bydel Bjerke og Pådriv en idéworkshop som ble startskuddet for det som i dag er kjent som Vollebekk fabrikker. Vollebekk fabrikker har flyttet inn i et tidligere industribygg på området, og tilbyr produksjonslokaler og kontorer til en rimelig leie, noe som gjør det mulig for beboere, virksomheter og entreprenører å utvikle, teste og demonstrere sine løsninger. Vi vil at Vollebekk skal bli en møteplass for så mange som mulig.

Tiltaket skal være med på å aktivisere og tiltrekke mennesker til området. Vi ønsker at dørene skal holdes åpne med varierte arrangementer, som blant annet pop-up utstillinger, foredrag og inspirasjonskvelder.

Det er også ønskelig at aktivitetene kan videreføres inn i de

Aspelin Ramm

Vanessa Vindvik
Prosjektlederassistent hos Aspelin Ramm ved avdeling for forretningsutvikling

URBACT-PROSJEKTET har vært et positivt samarbeid på tvers av aktører og har gitt oss muligheten til å få til mer. Gjennom URBACT har vi kommet i god dialog med Bydelen som igjen har gitt oss en tilknytning til Pådriv. Våre målsettinger bygget på midlertidig aktivisering for å modne Vollebekk som område. I samarbeidsavtalen hadde vi målsettinger som er påbegynt og igangsatt i dag. To av målsettingene var å «benytte ledige og ikke-disponerte arealer til temporære aktiviteter» og «bidra til å skape virksomhet og aktivitet i de planlagte næringslokalene mot det fremtidige Vollebekk torg og sentrale gater» som er godt i gang gjennom Vollebekk fabrikker-prosjektet. Vollebekk fabrikker har blitt til gjennom et godt samarbeid mellom Bydelen, Pådriv, OBOS og Aspelin Ramm.

URBACT-prosjektet har vært positivt å delta i for oss som områdeutviklere, og har vært en annen måte å jobbe på for Aspelin Ramm. Til tider har det også vært utfordrende. Det har gitt oss et nytt og annerledes perspektiv som har påvirket vår rolle. Etter prosjektet har vi fått en økt respekt for hvor krevende det er å etablere et helt nytt og bymessig sted utenfor den «egentlige» byen. Det har også vært interessant å se hvordan de andre aktørene i Hovinbyen – Bryn, Hasle, Haraldrud og Kjelsrud- løser sine utfordringer. Det er grunn til å tro at alle har blitt litt mer bevisste i sine roller etter URBACT-prosjektet.

Vi har allerede tatt med oss erfaringer fra prosjektet. Det har blitt utført idéverksteder hvor vi har hentet inspirasjon fra blant annet URBACT.

Bydel Bjerke

Ragnhild Olaussen
Programleder for delprogram nærmiljø, Utviklingsavdelingen, Bydel Bjerke

VI I BYDELEN har opplevd samarbeidet med etatene og utbyggerne på Vollebekk som svært nyttig og konstruktivt, og jeg opplever at alle aktørene har hatt en oppriktig interesse i å bygge på hverandres erfaringer og kompetanse.

Tradisjonelt i slike utviklingsområder kommer gjerne bydelen inn langt senere i prosessen, men gjennom URBACT har vi fått mulighet til å koble lokale stemmer og bydelens lokalkunnskap på i tidlig fase. Jeg tror bydelene kan og bør ha en mer aktiv rolle i en så tidlig fase som mulig i slike utviklingsområder, og i større grad kan bidra til tettere dialog mellom utbyggere og etater på den ene siden og lokale foreninger, næringsaktører og befolkning på den andre. Jeg tenker at bydelene ikke nødvendigvis trenger å sitte og vente på å bli koblet på de formelle prosessene når reguleringssakene kommer til høring, men at det er rom for at bydelen selv kan ta initiativ i mye større grad enn det som ligger i de formelle saksgangene.

Bydel Bjerke er en bydel i sterk utvikling, og det er mange områder som de neste årene skal gjennomgå en tilsvarende transformasjon. Måten vi har samarbeidet med etater og utbyggere på Vollebekk har absolutt overføringsverdi til andre utviklingsområder i bydelen vår, og sikkert også i andre bydeler.

Jeg vil også legge til at samarbeidet med både Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, Aspelin Ramm og OBOS har vært veldig hyggelig. Det er jo enkeltmenneskene som samarbeider – ikke organisasjonene! Det har vært – og er – en ubetinget fornøyelse å samarbeide med alle de kompetente, engasjerte og veldig trivelige menneskene.

permanente næringslokalene som kommer på Vollebekk. På denne måten kan Vollebekk fabrikker bidra til å forankre utviklingen i områdets behov, skape lokalt engasjement, bidra til en utvikling av stedets identitet og gi innspill til fremtidig innhold.

IDÉVERKSTED OM FREMTIDIGE TILBUD PÅ VOLLEBEKK. Det har også ved planleggingen av de permanente næringsfunksjonene på Vollebekk vært viktig å få innspill fra nye og eksisterende beboere, aktører fra nærmiljøet og andre interesserte. 14. februar arrangerte derfor Aspelin Ramm og Obos i samarbeid med Pådriv, Bydel Bjerke og Plan- og bygningsetaten gjennom URBACT-prosjektet, et idéverksted, med hensikt å få frem konkrete idéer og planer til innhold og programmering av de fremtidige og permanente næringsarealene på Vollebekk. Workshopen søkte å få fram hvilke tilbud det er behov for.

Da gruppene ble utfordret på å tenke ut et konsept som kunne kombinere tilbudene som ble nevnt, presenterte alle gruppene konsepter som omfattet steder hvor mennesker kan samles. Det var gjennomgående at gruppene ønsket seg møteplasser, som for eksempel kulturhus, bibliotek, scene, spisested, et sted/konsept som Vollebekk fabrikker. Vi håper derfor utviklingen av Vollebekk kan bidra med spennende og sosiale arenaer som bringer folk sammen og svarer på behovene området har.

KAFÉEN PÅ VOLLEBEKK: Idéverksted om fremtidige tilbud på Vollebekk. Foto: Silje Hoftun.

SAMBRUK: Ordsky av tilbud deltakerne på idéworkshopen ønsket på Vollebekk, og som de mente at kunne kombineres. Illustrasjon: Aspelin Ramm.

3 på Vollebekk

1. Hvis du skal beskrive Vollebekk med tre ord, hvilke ord vil du velge?
2. Bruker du nærområdet, i så fall hvordan?
3. Hva er det du liker med Vollebekk?
4. Hva er det du savner eller skulle ønske var annerledes?

MERETE jobber med ARE på Vulkan og driver kafé Paviljongen i Bjerkedalen, og ønsker å se på muligheter for å bidra på Vollebekk også.

1) Muligheter, må gjøres noe, glemt
2) Jeg driver kaféen Paviljongen i Bjerkedalen.
3) Området har stort potensial.
4) Kollektivtrafikk direkte fra sentrum, for mye fokus på industri, bil, harde trafikanter og savner en grunn til å dra hit.

MARTHE bor på Vollebekk med mindre barn

1) Mange barn, ulike nasjonaliteter, lite kulturtilbud
2) Jeg bruker den lokale kafeen/restauranten «Paviljongen», butikk og kjøpesenter.
3) Vollebekk er et fint sted for barn å vokse opp. Det ligger sentralt med bra kollektivtilbud og kort vei til marka.
4) Jeg savner flere kulturtilbud som kan bidra til å bringe ulike nasjonaliteter sammen og flere tilbud for barn og unge.

SVEIN HÅKON bor i småhusområdet på Vollebekk og har kjøpt leilighet i et av de nye prosjektene

1) Sentralt, historisk og kulturell bakgrunn, godt bomiljø med alle nødvendige tilbud. Området har en fin blanding av mennesker i alle aldre , med ulik etnisk bakgrunn og sosiale lag.
2) Her er alt jeg trenger; butikker, treningssenter og Marka.
3) Jeg liker spesielt miljøet her, med naboer som snakker sammen og tar vare på hverandre. Det er et godt sted å vokse opp med mindre sosialt press enn mange andre steder i byen. Her bor både de som har arvet huset og de som har måttet betale seg inn til markedspris. Det gir en fin miks. Vollebekk er et fint sted å bo gjennom hele livsløpet. Her trenger man ikke bil, men kan gå til butikken så vel som til Marka. Dette vil jeg ikke flytte fra.
4) Jeg savner et samfunnshus/kulturhus som kan brukes av alle til mange forskjellige aktiviteter.

Prosjekt

Vollebekk fabrikker: Å jobbe i lag skaper nabolag

Vollebekk
Anne Dubrau
Fabrikksjef,
Vollebekk fabrikker

Mer enn 300 personer. møtte opp under åpningen av Vollebekk fabrikker 10. mars. Alt fra prominente gjester som Byråd for byutvikling Hanna Marcussen og konserndirektør i OBOS Daniel Kjørberg Siraj til personer fra vårt fine nabolag. Det er mange som er nysgjerrige på vår virksomhet. Vi viste frem våre ulike bedrifter godt blandet med kultur og underholdning. Jeg må si vi har fått en god start.

Fabrikklokalene på Vollebekk skal huse alt fra reparasjon av sykler og klær til dyrking av sopp på kaffesump. Og nabolaget skal inviteres med: Sykkelkurs, sy-kurs eller hjelp til å få reparert sine klær.

De gamle lokalene er resirkulert på mange måter. Nye ideer, nye produkter og nye samarbeidspartnere. På Vollebekk fabrikker er gjenbruk det forretningsmessige stikkordet: Tanken er at den sirkulære økonomien skal gi gevinst, både i form av lønnsomhet, nye arbeidsplasser og et aktivt lokalsamfunn. Flere av de som har etablert seg i fabrikkene er også sosiale entreprenører som ønsker å skape arbeid til de som i dag står utenfor arbeidslivet.

Jeg har en veldig lang og detaljert beskrivelse på hva jeg skal få til som fabrikksjef. Partene bak Vollebekk fabrikker har ambisiøse mål. Det har jeg og Ellen Pande Rolfsen, initiativtaker og prosjektleder fra bydel Bjerke, også. Sammen leder vi prosjektet og skal gjøre Vollebekk Fabrikker til en inkubator for bedrifter som kan leve lange liv.

Vi vil at de skal dra nytte av det økosystemet vi skaper sammen. Med dette mener jeg at man deler på mine og dine kunder, relasjoner og leverandører. Og at de ulike aktørene gjensidig skal forsterke hverandre.

Høye krav til meg gir meg også mulighet til å stille krav tilbake. Jeg tenker mye på hvordan vi skal få lønnsomme sosiale entreprenører i Norge. At det må finnes noen form for økonomisk incitament for de som utdanner og ansetter de som står utenfor arbeidsmarkedet. Jeg brenner for å få flere i arbeid og at de skal få lov til å oppleve magien som oppstår når man elsker jobben sin. Dette er viktig for et bærekraftig samfunn.

SAMARBEID: Bjørn Lundberg, leder av Bydel Bjerkes bydelutvalg og byråd for byutvikling Ha

Leietakerne på Vollebekk Fabrikker har allerede blitt en sammensveiset gjeng. Neste steg er å få alle leietakerne med på «kick off» og strategisamling.

> **“Jeg ser på Vollebekk fabrikker som en prototype for hvordan man kan bruke tomme lokaler.”**

Det er viktig med en felles visjon og strategi for huset. Det er et arbeid alle må være med på.

Jeg ser på Vollebekk fabrikker som to år med læringskurve. To år med eksperimentering. Men også to år med dokumentering. Det er viktig å dokumentere, slik at andre kan lære

anna Marcussen under åpningen av Vollebekk fabrikker. Foto: Thomas Berman

og la seg inspireres av oss. Vi ønsker oss lignende prosjekter flere steder i Oslo og rundt om i landet. Ja, gjerne i utlandet også.

Vi ønsker derfor å bruke bygget for å fortelle om læring, historier og tanker. Det at Vollebekk Fabrikker bruker lokalene midlertidig og skal flytte ut om to år gir store muligheter til å eksperimentere og teste ut ulike måter å gjøre ting på.

Jeg ser på Vollebekk fabrikker som en prototype for hvordan man kan bruke tomme lokaler. Det er viktig å dokumentere hva vi gjør – hva som fungerer og hva som ikke fungerer. Det hadde vært kult om vi kan stå modell for hvordan tomme lokaler midlertidig kan fylles med liv som gir stor samfunnsverdi.

Men om jeg skal være helt ærlig, så er drømmen at dette prosjektet blir så vellykket at det går demonstrasjonstog som protesterer mot at vi flytter ut og at fabrikkene rives. Visjonen for meg er at Vollebekk Fabrikker er en sentral del lokalmiljøet i mange år fremover.

Vollebekk fabrikker er et partnerskap mellom OBOS, Bydel Bjerke/ Groruddalssatsningen, Aspelin Ramm og Pådriv.

Pådriv

Stina Låstad
Medeier i SoCentral og del av nettverksledelsen i Pådriv

PÅDRIV har vært involvert i idéutvikling og realisering av Vollebekk Fabrikker. Vi samarbeidet innledningsvis med Bydel Bjerke om konseptutviklingen av Vollebekk Fabrikker og innsalget av idéen overfor OBOS og Aspelin Ramm. Deretter har alle fire aktørene jobbet sammen. Samarbeidet har fungert godt fordi vi har hatt tillit til hverandre og tro på at vi kan få til mer sammen.

Vi har vært pådrivere. Vi har en fri, men ansvarsfull rolle. Vi ønsker å bidra til å få prosjekter raskere i gang ved å tilby både kompetanse og «fart». Vi presser bevisst våre samarbeidspartnere til å finne «snarveier» for å komme seg raskere i mål. Det kan til tider være utfordrende for både offentlige og private aktører. Vi tror både Bydel Bjerke, OBOS og Aspelin Ramm har lært mye av dette samarbeidet – og at vi faktisk gjennom å samarbeide har kommet i mål mye raskere. Vi har lært mye selv!

På Vollebekk fabrikker er gjenbruk og nærmiljø de viktigste stikkordene: Tanken er at den sirkulære økonomien skal gi gevinst, både i form av lønnsomhet, nye arbeidsplasser og et aktivt lokalsamfunn. Flere av de som har etablert seg i fabrikkene er også sosiale entreprenører som ønsker å skape arbeid til de som i dag står utenfor arbeidslivet.

Samarbeidet har bidratt til å gjøre Pådriv tydeligere. Vi har fått et flaggskip som både partnere og pådrivere kan være stolte over. Det har også gitt oss styrket selvfølelse – og tro på at vi kan få til flere prosjekter. Det har også vært veldig nyttig å jobbe tett på Bydel Bjerke, OBOS og Aspelin Ramm. Med det erfaringsgrunnlaget kan vi bli enda bedre pådrivere i nye prosjekter.

OBOS

Nina Kindt
Arkitekt og prosjektleder i OBOS nye hjem AS

ARBEIDSGRUPPEN i Vollebekk fabrikker med Bydel Bjerke, Pådriv, Aspelin Ramm og OBOS har fungert veldig bra. Alle er positive og ønsker å få til dette prosjektet, selv om det ikke har stått klart for oss hva det skulle bli. Det har vært givende å være med på, da vi ikke har gjort noe lignende før, og veien har blitt til mens vi har gått.

For mange kan dette være en uvant måte å jobbe på. Jeg mener at det er fremtiden.

Byutvikling klarer man ikke alene, man må samarbeide. Kontaktnettet til Pådriv har vært unikt og Bjerke bydel fantastisk. Det handler om enkeltmennesker og deres engasjement. Samarbeidspartnerne har supplert hverandre godt med ulike fagfelt og kompetanse. Å ha Aspelin Ramm med sin tyngde som aktør innen stedsutvikling har vært veldig viktig. Arbeidet har vært verdifullt, spennende og kanskje også litt utfordrende sammenliknet med hvordan vi normalt tenker.

Vollebekk vil få mange nye gater, og disse trenger navn. Vi satte derfor igang en konkurranse i samarbeid med Bydel Bjerke. Vi arrangerte lokal historievanding, arkitekten forteller og fotokonkurranse gjennom instagram.

Det er unikt å ha et tomt bygg til rådighet på tomten hvor vi skal bygge. Vi i OBOS er veldig stolte over hva vi har fått til med Vollebekk fabrikker.

Prosjekt

Gamle fabrikklokaler for nye ideer

Vollebekk
Ellen Pande-Rolfsen
Prosjektleder,
Bydel Bjerke

Vollebekk fabrikker er et samarbeidsprosjekt mellom eiendomsutviklerne Aspelin Ramm og OBOS, Bydel Bjerke og nettverket Pådriv, med felles målsetning om å sette Vollebekk på kartet som et bærekraftig prosjekt. Vi har fokus både på de sosiale, økonomiske og miljømessige aspektene, og dette gjenspeiles i hele prosjektet og blant eierne.

Vollebekk Fabrikker åpnet offisielt dørene tiende mars i år, og har ingått leieforhold med rundt 20 ulike "sosiale" og "grønne" entreprenører, både organisasjoner, kunstnere, musikere og virksomheter. Vollebekk Fabrikker har en delekultur, hvor alle tar del i fellesskapet og deler målsetningen om å skape et inkluderende miljø på Vollebekk, både internt og ut mot nærmiljøet.

LOKAL FORANKRING. Lokal forankring er utrolig viktig for at Vollebekk skal vokse sammen med bydelen. Gjennom Groruddalssatsingen er Bydel Bjerke sterkt forankret på Vollebekk Fabrikker, både med nærmiljøaktiviteter og opp mot arbeidstrening og sysselsetting.

FRUKTBART SAMARBEID. Samarbeidet mellom de ulike partnerne har vært både viktig og relevant for å få til Vollebekk fabrikker. Det at partnerne sitter rundt samme bord og jobber med felles målsettinger kan skape vinn vinn-situasjoner, og en større forståelse av hvilken verdi samarbeid kan gi.

Det er mange grunner til at Vollebekk Fabrikker har oppstått, men utløsende årsak var kanskje at partene satt rundt samme bord i forbindelse med åpningen av URBACT-prosjektet.

Groruddalsmidler har gitt Bydel Bjerke mulighet til å bli med, og gitt prosjektet en nærmiljøkobling.

Sammen med Pådriv har konseptet Vollebekk Fabrikker blitt utviklet med utgangspunkt i stedet, miljøet og menneskene.

VOLLEBEKK FABRIKKER: Vollebekk fabrikker huse

Eiendomsutviklerne har stilt opp og tilbudt gratis bruk av lokalene, og alle parter har bidratt med midler til å ansette en fabrikksjef.

ERFARINGER. Hvert sted har sin egen identitet, med egne ressurser og nettverk, og det er ikke sagt at et prosjekt som Vollebekk Fabrikker ville fungert på samme måte et annet sted. Men hvis vi skulle gitt råd til andre, ville vi sagt at vår erfaring er at å ha et felles konsept og felles mål har vært utrolig viktig for å skape et godt miljø og en delekultur blant alle leietakerne, som igjen gir mer verdier internt og til nærmiljøet.

BIDRAR TIL LANGSIKTIG BYUTVIKLING. Prosjekter som Vollebekk fabrikker kan stimulere til og skape liv i område, og kan muligens

er nå et 20-talls nyskapende virksomheter. Kanskje kan noen av dem bli en del av framtidas Vollebekk. Alle foto: Thomas Berman.

bidra til å forme et områdes identitet. Gjennom slike prosjekter kan man prøve ut og forhåpentligvis skape verdier som vil bli en del av området etter at prosjektet er ferdig.

FREMTIDENS VOLLEBEKK. Vi skaper verdier på flere areaner og nivåer. Å ha et sted der man kan møtes, lage noe sammen, lære noe og ikke minst arbeidsplassene betyr mye for lokalmiljøet.

Vi ser for oss at nettverket til Vollebekk fabrikker vil vokse inn i området, og at flere av aktivitetene og arbeidsplassene som oppstår her fortsetter inn i de nye lokalene, og rundt i bydelen.

OVERFØRBART. Vi mener at konseptet bak Vollebekk Fabrikker absolutt er overførbart til andre områder. Bygget ville stått tomt om det ikke var folk med nye ideer og gjennomføringsevne som samlet alle rundt et bord. Med all læring og erfaring vi får gjennom samarbeidet og samskapingen, vil vi kunne gi kunnskap, nettverk og ikke minst erfaringer til andre steder som ønsker å starte noe som oss. Dersom alle bydeler hadde et sted som Vollebekk Fabrikker, vel og merke med sin egen identitet og eget innhold, hadde det uten tvil vært positivt for alle involverte og ikke minst nærmiljøet.

“Vi mener at konseptet bak Vollebekk Fabrikker absolutt er overførbart til andre områder.”

På grunn av korte tidsfrister og at hallen skal rives har det vært fokus på flyttbare løsninger som f.eks shipping-containere. Gruten, for eksempel skal få være på tomten etter at hallen er revet.

MIDLERTIDIGHET SKAPER VERDIER. Midlertidighet kan skape langsiktige verdier hvis det finnes rom i overordnede planer for det.

Byutvikling kan også være organisk. I flere tilfeller skaper midlertidige prosjekter innovative ideer og løsninger, og kanskje uforutsette verdier til et området. Hva om det finnes rom i planene for at det som vokser organisk herfra skal bli inkludert inn i byrommet?

Fakta De kommunale aktørenes roller

PLAN- OG BYGNINGSETATEN (PBE) – ansvar for byens overordnede arealplanlegging, plan- og byggesaksbehandling, kartforvaltning samt kart- og delingsforretninger.

EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN (EBY) – er kommunens grunneier, utvikler arealer for bygging, kjøper/selger og forvalter eiendommer.

BYMILJØETATEN (BYM) – ansvarlig for gjennomføring og forvaltning av offentlige arealer inkludert park og idrettsanlegg, og har også ansvar for luft, støy, vann, jord.

BYDEL GRÜNERLØKKA – lokal samfunnsaktør. Er vanligvis høringsinstans i plansaker.

Fakta Mulighetsstudien "URBACT Case Hasle"

Mulighetsstudien "Urbact Case Hasle" er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Oslo kommune. Føringer fra Strategisk plan for Hovinbyen skal implementeres i prosjektet, der monofunksjonelle transformasjonsområder skal utvikles til tette, flerfunksjonelle, egenartete byområder. En av strategiene for kommunens eiendommer på Hasle er å integrere eksisterende og nye funksjoner til en innovativ funksjonsblanding i et fremtidig utbyggingsprosjekt. I dette arbeidet har ulike kommunale aktører samarbeidet; Plan- og bygningsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Bymiljøetaten og Bydel Grünerløkka. I tillegg har det vært tett samarbeid med eiendommenes brukere, og det har tidligere blitt avholdt flere workshops sammen med andre lokale aktører.

"TENNISTOMTA": Kan boliger, tennis, turn, nærmiljøfunksjoner og parkarealer kombineres på Hasle? Foto: EBY.

Erfaringer

Samarbeider om kommunalt pilotprosjekt på Hasle

Hasle
Lis Merethe Homdal
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

OSLO KOMMUNE har utforsket innovative løsninger og nye arbeidsmetoder i URBACT-arbeidet. – Arbeidet gir et godt diskusjonsgrunnlag for hvordan kommunen kan bane vei i fremtidens byutvikling, forteller prosjektarkitekt Trine Bølviken fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Oslo er en by i vekst, og Hovinbyen er utpekt som et av satsingsområdene i Kommuneplanen 2015 «Oslo mot 2030». Dette er på grunn av et høyt nærings- og boligutviklingspotensial, og den sentrale beliggenheten i randsonen av indre by. Hovinbyen består av flere byområder med ulik karakter og identitet. Hasle er et av byområdene som er utpekt som utviklingsområde, hvor en utvikling er påbegynt med blant annet Teglverket skole og Teglverksdammen.

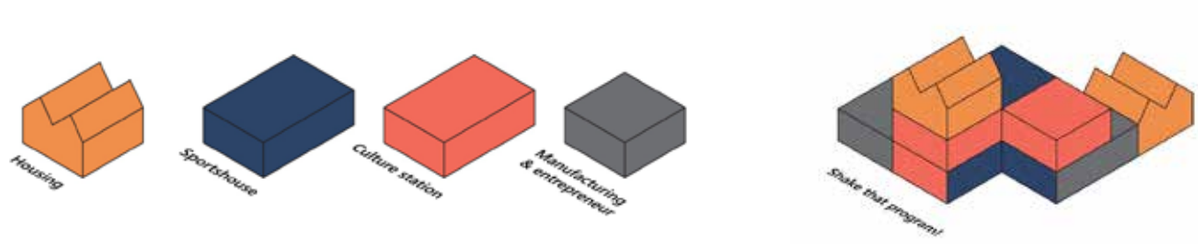
På Hasle eier Oslo kommune «Tennistomta» som er festet bort til Oslo Tennisarena AS og Oslo Turnforening frem til 2054. I tillegg eier kommunen Teglverket barnehage, som ligger vest for idrettshallene, og en ubebygd tomt nord for Dronning Margretes vei. Disse eiendommene utgjør totalt ca. 40 mål og er lagt inn i mulighetsstudien «Urbact Case Hasle». Studien er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Oslo kommune. Arbeidet har blitt ledet an av PBE og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). De kommunale aktørene i prosjektgruppen består av representanter fra PBE, EBY, Bymiljøetaten (BYM) og Bydel Grünerløkka (BGA).

> **"URBACT Case Hasle bidrar til innovativ tankegang, med idéer til transformasjon av randsonen."**

Studien undersøker muligheten for å videreføre og integrere dagens idrettsfunksjoner og barnehage, i kombinasjon med bolig og nye nærmiljøfunksjoner. Målet for studien er å bidra til å endre tankesett rundt transformasjon av randsoner, utforske nyskapende funksjonsblanding og å vise interessante grep på idéstadiet.

– Kommunen har et ansvar for å se området under ett, og ivareta en god og helhetlig utvikling. Arbeidet med «URBACT Case Hasle» bidrar til innovativ tankegang, med idéer til transformasjon av randsonen.

Studien vil fungere som en pilotstudie som utforsker nyskapende funksjonsblanding, ved å se på sambruk på tvers av brukergrupper for å oppnå synergieffekter, og hvordan bebyggelsen kan effektiviseres gjennom sambruk, forteller overarkitekt Ingvild Kvalheim i EBY. – Generasjonsovergripende møteplasser og boformer og nye



FUNKSJONSBLANDING: Kommunen ønsker å utforske synergier som oppstår som følge av sambruk på tvers av brukergrupper på den kommunale "tennistomta" på Hasle. Illustrasjon: Asplan Viak.

relasjoner mellom spesialidretten og for eksempel barnehager og eldregrupper, er spennende muligheter som ligger her, utdyper bydelsoverlege Finn Arne Bovim i bydel Grünerløkka.

PÅDRIVER. Oslo kommune har en pådriverrolle for å transformere Hasle til et levende og klimasmart byområde, med aktivitet 24/7 for et mangfold av brukergrupper.
- Strategisk plan for Hovinbyen gir føringer for at monofunksjonelle områder skal bli levende, klimasmarte byområder med eksisterende funksjoner integrert. Det er disse føringene vi tester ut i «URBACT Case Hasle», påpeker Bølviken fra PBE.

NYE ARBEIDSMETODER. Kommunikasjon og samarbeid er sentralt i Urbact-prosjektene, og dette har gitt føringer for samarbeidet internt i kommunen.

– Oslo kommune har samarbeidet mer enn i de fleste andre prosjekter. EBY og PBE har arbeidet nært om ansvaret for mulighetsstudien. Arbeidsgruppen, som har vært forholdsvis liten, har møttes regelmessig. Dette har ført til en direkte og dialogbasert samarbeidsform. Vi har diskutert konkrete løsninger, og for eksempel arbeidet med fysisk modell sammen. Tett samarbeid med brukerne av eiendommen har også vært en viktig forutsetning, forteller Kvalheim i EBY.

– Kommunen kan gå foran med et godt eksempel ved innovativ tankegang og eksperimentelle metoder for sambruk ved hjelp av arbeidsmetoder som involverer ulike aktører, påpeker avdelingsarkitekt Motoko Yoshida i BYM.

Bydelen har hatt en ustrakt rolle i «Urbact Case Hasle». Vanligvis har bydelen en rolle som høringsinstans i plansaker.

– Vi har stilt på blant annet innspillsmøter, befaringer og workshops. Vi har hatt god mulighet til å bringe inn bydelens tanker og beboernes behov tidlig inn i prosjektet, forteller Bovim fra bydel Grünerløkka.

Arbeidet har vært ressursskrevende, men også gitt noen nye nyttige erfaringer omkring arbeidsmetoder.

– De kommunale aktørene har ulike ansvarsområder til daglig, og gruppens tverrfaglige bakgrunn har bidratt til å styrke prosjektets mål. Det finnes et potensial for arealmessig og økonomisk effektivitet ved å inngå i et tverrfaglig samarbeid tidlig i prosessen. Erfaringen fra «Urbact Case Hasle» kan brukes videre i fremtidige vurderinger for hvordan oppnå effektiv prosjektutvikling i Oslo kommune, påpeker Bølviken i PBE.

BEBOERMEDVIRKNING. Medvirkning er et av prosjektets viktigste komponenter. Prosjektet inneholder medvirkning på ulike plan. Det har vært utført «Barnetråkk» i forbindelse med utarbeidelsen av Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Hasle og Valle Hovin. Det har blitt avholdt URBACT-workshops med deltagere fra hele EU og arbeidsmøter med prosjektgruppen bestående av kommunale aktører, Oslo Tennisarena AS og Oslo turnforening. Konsulenten for mulighetsstudien, Asplan Viak, har deretter arrangert aktør-workshops. I tillegg har Kulturetaten levert sine innspill.

– Vi ser at medvirkningsprosesser bidrar til en lokal forankring av prosjektet ved at vi får synliggjort behovene i lokalmiljøet, samtidig som vi får innsikt i ulike fagfelt og erfaringer. Dette gir oss et godt grunnlag for å utforske utforming og gevinster ved sambruk og flerfunksjonalitet, forteller Kvalheim i EBY.

Det faglige fokuset, «innovativ funksjonsblanding», har utfordret de kommunale aktørene til å gå frem på en annen måte enn ved tradisjonelle mulighetsstudier.

– Da holder det ikke å se prosjektet utenifra med overordnede volumstudier. Vi har vært nødt til å gå dypere inn i programmet for å forstå hvordan de fungerer, for deretter å finne sambruksmuligheter. I den forbindelse har informasjonen vi har innhentet fra lokalmiljøet gjennom møter og workshops vært en nøkkelfaktor, forteller Bølviken i PBE.

> **"Vi anbefaler at kommunen velger ut flere kommunale eiendommer til slike prosjekter fremover."**

INSPIRERER. Mulighetsstudien på Hasle kan inspirere andre til å arbeide for å oppnå gevinstene funksjonsblanding og sambruk kan gi.
– I studien har vi ønsket å fokusere mer på utformingen av et nyskapende prosjekt fremfor kortsiktig økonomisk gevinst. Det er viktig at løsninger som anbefales til andre er på et konkret nivå, og at de har overføringsverdi til andre prosjekter. Dette gjelder både for fysiske løsninger med sambruksfordeler, men også for arbeidsmetoder og organisering av prosessen, forteller Kvalheim i EBY.

Fleksibel og innovativ tankegang for sambruk vil også spille en stadig større rolle i Oslos byutvikling.

– Sambruk er og vil være et viktig tema for byutvikling i et voksende Oslo, og det kan også være et middel for sosial integrering. Erfaringene fra Case Hasle kan brukes som grunnlag for videre arbeid omkring ulike sambruksmodeller, forteller Yoshida i BYM.

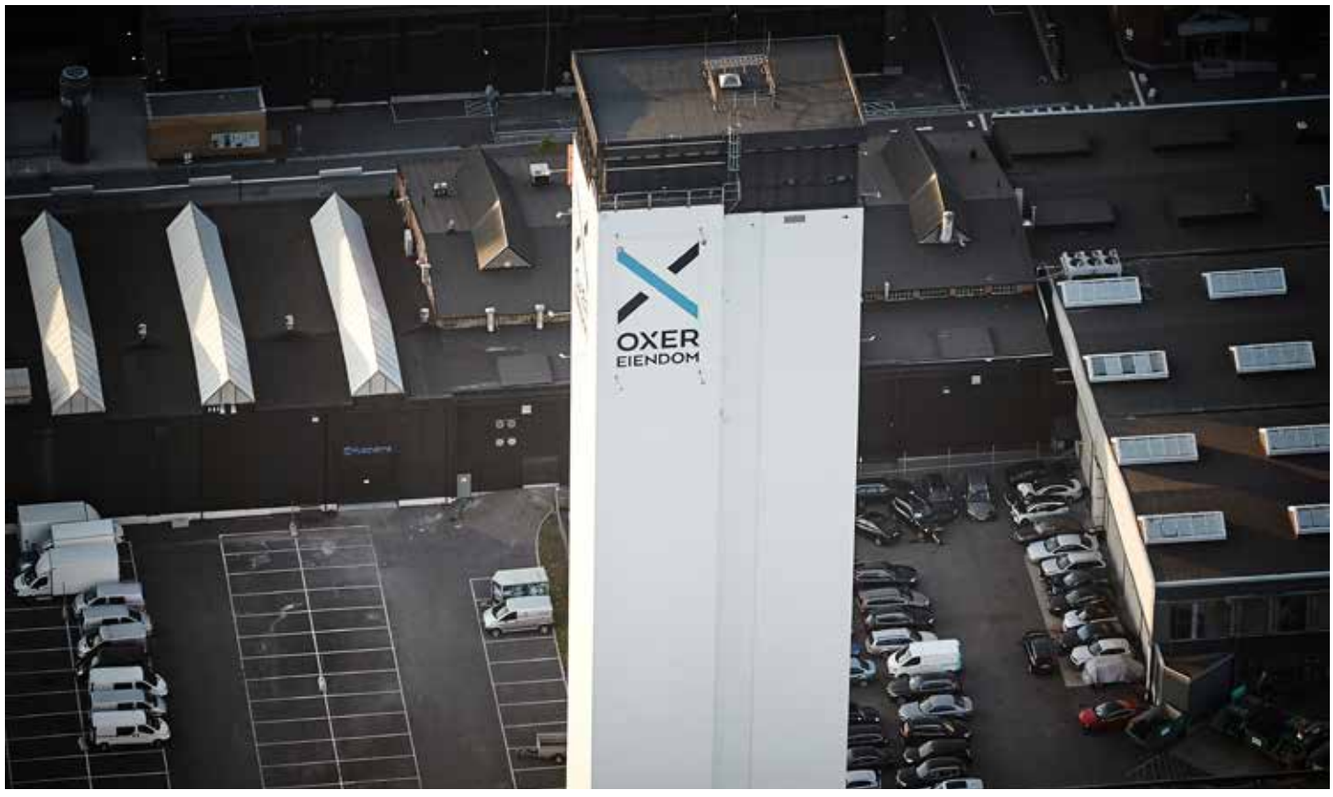
Kommunen kan gå foran med et godt eksempel og bane vei, både på Hasle og potensielt andre kommunale eiendommer.
– Vi anbefaler at kommunen velger ut flere kommunale eiendommer til slike prosjekter fremover, forteller Yoshida i BYM.

Tema

STEDSSKAPING

Stedsskaping handler om å ta utgangspunkt i og forsterke de ressursene og kvalitetene som allerede finnes i et område. URBACT-prosjektet har gitt en erkjennelse av prosessens egenverdi og viktigheten av de små og midlertidige prosjektene for å få til de store endringene uten å miste stedets egenart på veien. Det er viktig å ta utgangspunkt i områdets historie, landskapsrom, byrom og eksisterende bygninger, men det er menneskene som bor og arbeider i et område som skaper et "sted". For å gjenoppfinne Hovinbyen som et attraktivt sted å bo og arbeide må man tilrettelegge for et inkluderende og mangfoldig kuturliv, og tiltrekke seg mennesker som vil bidra til å skape og opprettholde dette over tid. Som en følge av URBACT-prosjektet har kommunen startet arbeidet med hvordan små og midlertidige prosjekter kan integreres som en selvfølgelig del av stedsutviklingen, og som viktige innspill til den permanente programmeringen.

KLUBB:ONKOD spilte elektronisk progressiv musikk under åpningen av URBACT-samlingen på Vollebekk vinteren 2017. Foto: Jonas Aarre Sommerset



Haraldrud: Kabeltårnet, eller Oxer-tårnet, ruver over de gamle fabrikkbygningene som tidligere tilhørte Standard Kabel og Telefonfabrikk (STK) på Haraldrud. Foto: Oxer eiendom.

Prosjekt

Kulturtårnet i Kabelgata

Haraldrud

Lars-Petter Pettersen
Oxer eiendom

Einar K. Holthe
Natural State

Det har vært en sann glede å jobbe med den midlertidige aktiviseringen av Kabelgatas fabrikker, og spesielt kulturfabrikken Tårnet. Etter nesten ett og et halvt år med planlegging har kommunen nå gitt tillatelse til å etablere et kulturhus og kulturnæringsproduksjon i hele Tårnets Høyde, i hvert fall for de neste 10 årene.

KULTURSENTRUM. Kabeltårnprosjektet ble initiert som et midlertidig tiltak og raskt koblet mot URBACT-prosjektet sub>urban "Reinventing the fringe". Oxer Eiendom, som eier hele Kabelgata hadde et genuint ønske om å skape aktivitet i de vernede fabrikkbygningene på Haraldrud, med en form for produksjon som ville komplementere de kommende boligarealene.

Det ble tidlig tydelig at det beste for stedet, og for Oslo, var nettopp produserende kulturnæring, og planene ble lagt for å omgjøre Kabelgata til det kulturelle sentrum av Hovinbyen, tett opp mot det kommersielle senteret på Økern og boligbydelen Ulven.

VERDISKAPING. Målet med dette arbeidet har ikke bare vært å få til områdemodning, og bygge en god by for noen få, men å bruke de unike arealressursene i Kabelgata til å skape verdier for hele Oslos kulturnæring. Målet ble tidlig forankret hos eierne, og har gitt oss tilnærmet frie tøyler til å jobbe for å få inn forskjellige aktører til både Tårnet og de andre tomme lokalene på Haraldrud.

FULLTEGNET. Nå er Tårnet og fabrikkene rundt mer eller mindre fulltegnet, og det står folk i kø for å komme inn når mer areal blir ledig fremover.

Aktørene som har bestemt seg for å bli med på denne reisen kunne ikke vært bedre, vi har fått inn ledende musikkprodusenter, performance-kunstnere, skulptører, musikere, trapes- og balansekunstnere, kunstnere og moteprodusenter.

Etter hvert har vi også engasjert arrangement- og serveringsindustrien, og er nå i siste fase for beslutte driftsmodell på de offentlige tilgjengelige arrangementsarealene og servingsarealene.

Oxer Eiendom

Oxer Eiendom startet i 1945 med selskapet Ole K. Karlsen. I dag er de en av landets største aktører innen utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom.

Oxer eiendom eier og forvalter ca. 220 000 kvm eiendom i området fra Oslo Nord, via Asker til Drammen. I tillegg har de ca. 260 000 kvm bolig og næring for utvikling.

Oxer Eiendom eies av Ole K. Karlsens datter, Ellen Raaholt m/familie. Camana AS er holdingsselskap for eiendomsselskapene.

Oxer Management AS står for administrasjon, utvikling og drift av eiendommene.

KABELGATA: Kabelgata på Haraldrud kan bli Hovinbyens kulturelle hjerte, hvis Oxer eiendom får det som de vil. Illustrasjon: a-lab arkitekter

FABRIKKLOKALER: Tomme fabrikklokaler i Kabelgata kan gi nok boltreplass for midlertidig aktivitet. Illustrasjon: Oxer eiendom.

Vi skal forvalte Norges første "industry stage" og "rough space" med kapasitet til arrangementer med opptil 500 personer inne i første og andre etasje, og 80 personer i "Industribaren" på toppen av Tårnet.

Vi har en utendørs arena og scene med kapasitet på 5000 til 7500 mennesker, der vi nå jobber med hva som skal skje. Norges første "industrial arena" for konserter, festivaler og alt annet vi kan komme på, vil komme igang her fra høsten 2018.

Allerede nå har vi latt flere aktører få boltre seg i arealene. Kunstutstillingen til "Concrete Island" skapte medieoppmerksomhet langt utover landegrensene, og etterfesten til P3 GULL fikk stresstestet lokalene som klubbscene på en god måte.

Ønsket var, og er, å finne synergier mellom de kommersielle kulturaktørene, de lokale samfunnsressursene og stedets kvaliteter.

INVOLVERING. Underveis i prosessen med å få realisert Kabeltårn-prosjektet har vi involvert naboer, offentligheten, faggrupper, flere arkitektmiljøer, interessegrupper, næringsaktører og lokale ressurser. Det er gjennom denne involveringen at Tårnet er realisert, og det var slik vi håpet det ville bli. Vi uttalte ideen og lot ting skje organisk med mye is i magen, og troen på at de riktige aktørene ville komme frem bare vi involverte mange nok.

Dette var selve grunnlaget for strategien bak realiseringen av Tårnet og Kabelgata Kulturfabrikker, og det tror vi vil være grunnlaget for videre utvikling også.

Vi har hatt en fantastisk reise med å lede dette prosjektet fra idé til realisering, og ser frem til veien videre. Alt vi nå ser konturene av vil komme ut av dette prosjektet de neste 10 årene. Målet er at dette skal være en berikelse for både stedet, folka og byen, og så langt så ser det ut til å lykkes.

Og da er vi fornøyde så langt. Men det er nå det egentlig begynner.

Med vennlig hilsen prosjektledelsen.
Lars-Petter og Einar

For mer info se www.kabelgata.no

UTDRAG fra utvikling og realiseringsstrategi godkjent av Oxer eiendoms styre i mars 2017

VISJON

Oxer Eiendom har en visjon om å skape et sentrum for kulturnæring i de historiske fabrikklokalene i Kabelgata.

Vi får en hel bydel der historien i fabrikkene er ivaretatt gjennom bruk. Kulturnæringsproduksjonen i bygningsmassen er skånsom og skapende samtidig. Den skaper liv som et ekte kulturelt sentrum i Hovinbyen.

Ved å bevare og se fremover på samme tid, skaper vi en unik identitet. Med en slik tilnærming til å transformere denne delen av byen, mener vi at de som jobber og bor i Kabelgata vil få gode byliv i hjertet av Hovinbyen.

FORMÅL

- **Kulturelt sentrum.** Gjøre Kabelgata til et levende og produserende kulturelt sentrum i Hovinbyen, og et viktig tilskudd til det geografiske og kommersielle senteret Økern er i ferd med å bli.
- **Bygge stedsidentitet.** Strategien vil styrke identiteten til Kabelgata, samt Økern, Hovinbyen og Oslo i sin helhet.
- **Skape god by.** Sikre byvennlig næringsliv i de gamle fabrikkene, bidra til økt tilhørighet og gjøre Kabelgata og Økern til et mer attraktivt sted å bo.
- **Verdiskapningsarena.** Gi mulighet til å utvikle hele kulturnæringen i Oslo ved å bruke fabrikkene som produksjonsareale.

KULTURNÆRINGSSTRATEGI

Kabelgata sitt næringsareal er og blir store, gamle fabrikker.
Det har alltid vært produksjon i disse fabrikkene. Derfor finner vi det spesielt relevant og naturlig å jobbe med den produserende delen av kulturnæringen her.

Kulturnæringen i Oslo og Norge er i voldsom vekst. Det er behov for store samlingspunkter for flere av segmentene innen næringen, og i Kabelgata Fabrikker kan vi legge til rette for dette.

Produserende og markedsrelevant kulturnæring er eksemepelvis:

- Kunst, musikk, mote, litteratur, scenekunst og spill
- Andre kreative fag som design, arkitektur og håndtverk
- Mat og drikke er også en del av kulturen for møtesteder
- Kulturformidling som film- / tv- produksjon og foto
- Fritidsaktiviteter, sport og idrett som dans, klatring og sykling

Bevaring av kultur er også interessant.

Aktive kunstarkiv og nasjonale samlinger tilgjengeliggjort gjennom nye typer arkivering kan være interessant å se på, i forhold til noen av de store volumene de gamle fabrikkene har.

Vi tror denne typen næring vil være svært positiv i det bysamfunnet som skal bygges i Kabelgata, inklusive boligene som kommer. Vi mener Kabelgata Kulturfabrikker vil bli en viktig hjørnestein i utviklingen av hele Hovinbyen som et kulturelt sentrum.

KABELGATAS IDENTITETSAREAL

Fysiske arealer og arealdefinisjon

Kabelgata Fabrikker definerer alt areal som ikke er egnet til bolig- eller næringsutvikling som bevaringsverdig identitetsareal.

Dette arealet har vi her definert som Kabelgatas nærings- og identitetsareal. Spesielt for dette prosjektet er at næringsarealet og identitetsarealet i sin helhet er det samme.
Vi ser på alt næringsareal som identitetsfremmende og samfunnsutviklende for bydelen.
Derfor ønsker vi at strategien for stedsidentitet og stedsutvikling synliggjøres gjennom tilnærmingen til alt næringarealet/ identitetsarealet i prosjektet.
Kapitalarealet i dette prosjektet er boligarealet som utvikles.

En ønsket konsekvens av en tydelig strategi og tilnærming til identitetsarealet i Kabelgata, er at man får positiv kjennskap til området, og at man klarer å skape et næringsliv i bydelen som er positivt for boligprosjektet.

DET MIDLERTIDIGE PROSJEKTET

TÅRNET

Kabelgatas første kulturfabrikk

Vår strategi er allerede aktiv med midlertidige tiltak. Gjennom temporære aktiviteter, vil den permanente næringslivsstrategien bli utviklet naturlig over tid.
Vi skal sørge for at næringsarealet som blir etablert permanent skaper positiv sameksistens med boligarealet som utvikles parallelt.

Tårnet er den første aktive kulturfabrikken vi etablerer i Kabelgata. Vi starter med tilretteleggingen av midlertidige aktiviteter, testing og koordinering gjennom bruk av det gamle PEX-tårnet, sentralt i Kabelgata-prosjektet.
Her ønsker vi så raskt som mulig å etablere flere kulturelle produsenter. Midlertidige aktører kan skape aktivitet i tillegg til å bidra med å bygge identitet. Langsiktige aktører kan plasseres i den vernede bygningsmassen som fabrikkene representerer.

Tårnet AS vil fungere som det aktive kulturnærings- utviklingsselskapet med alt av det tilgjengelige næringsarealet i Kabelgata til disposisjon. Vi kobler kulturnæringen med det kulturelle næringsarealet vi har i Kabelgata, og gjør Kabelgata til Hovinbyens kulturelle sentrum fra dag én.

Vi skal også jobbe tett med de omkringliggende prosjektene og bidra positivt inn til alle helhetlige prosesser som går parallelt i Hovinbyen - både temporære og permanente.

KABELTÅRNET: Inne i Kabeltårnet blir det blant annet kunstneratelierer og visningsrom for kunst. Illustrasjon: a-lab arkitekter

PLASS: Tårnet vil ligge i en fremtidig offentlig park eller plass, som kan gi rom til varierte aktiviteter. Illustrasjon: a-lab arkitekter

HARALDRUD: Oxer-tårnet skal snart fylles med kunstnere, som en del av Oxer eiendoms satsning på kulturproduksjon på Haraldrud. Foto: Jonas Aarre Sommerset.

Perspektiv

Fra kabler til kultur i Hovinbyen

Haraldrud
Even Smith Wergeland
AHO

Da de første visjonene for Hovinbyen ble presentert gjennom idékonkurransen i 2014/15 havnet kultur helt i skyggen – åpenbart en motreaksjon til 10-15 år med kulturbasert byutvikling i Oslo. Nå var det blågrønne verdier og aktive, sunne innbyggere som sto i fokus. De delene av Hovinbyen som allerede var i spill – som Kabelgata, det gamle hovedkvarteret til Standard Telefon og Kabelfabrikk – rommet heller ikke kultur. Da jeg skrev om Kabelgata i Routledge-antologien Industrial Heritage Sites in Transformation (2014), virket eierne mest interessert i å rive store deler av det historiske fabrikkanlegget og bygge næring og boliger.

KULTURPRODUKSJON. Men nå er vinden i ferd med å snu, både med hensyn til kultur og kulturminnevern. Oxer, som eier Kabelgaten, har kommet på banen med en meget spennende kombinasjon av kulturelt innhold og bevaring av den historiske bygningsmassen. Med utgangspunkt i konseptet 'Kabelgata Kulturfabrikk' har de lansert en strategi for kulturnæring med særlig vekt på produserende kultur – akkurat det Oslo trenger etter mange år med avvikling av nettopp dette i indre by.

STORE VISJONER. Kultur har også blitt mer synlig i de overordnede prosessene. I strategisk plan for Hovinbyen (2016) snakkes det om «kulturell infrastruktur», et interessant begrep som fremover skal fylles med konkret innhold. Uavhengige kulturaktører, deriblant Unge Kunstneres Samfund (UKS), har dessuten meldt seg på diskusjonen med velformulerte innspill. I de enkelte delområdene rører det også på seg. I Ole Deviks vei 30 mellom Teisen, Bryn og Alnabu ligger det et atelierfelleskap, som tidligere hadde en kobling til den nå nedlagte Grünerløkka kunsthall. Mellom Valle og Hasle ligger Bonker Studio, som tilbyr øvingslokaler og profesjonelle innspillingsmuligheter. Hvis prisveksten i indre by fortsetter vil nok flere fra kulturfeltet søke seg til Hovinbyen i årene som kommer.

> **"Hvis prisveksten i indre by fortsetter vil nok flere fra kulturfeltet søke seg til Hovinbyen i årene som kommer."**

KULTURBASERT BYUTVIKLING. Hvordan kan denne gryende tendensen utnyttes som en ressurs for videre byutvikling? En av dem som har satt søkelys på dette er den australske byplanleggeren Greg Young, som har lansert begrepet culturized planning. I stedet for å bruke kultur instrumentelt for å skape effekter på andre felt – slik kulturbasert byutvikling ofte har handlet om - bør heller kulturelle perspektiv integreres i planlegging, politikk og offentlig administrasjon. Kulturens egne styrker og kvaliteter må ligge til grunn, hvis ikke kan man like godt satse på noe annet ifølge Young.

For det første er dette en klar oppfordring til å søke en bredere forståelse for hva kultur kan bidra med i planprosesser. For det andre

GALLERI ROM: Even Smith Wergeland foreleste om nye roller for kultur i byutviklingen under URBACT-arrangementet, "Kunstnernes rolle i byutviklingen" på Galleri ROM 30. november 2017. Foto: Haakon Haanes.

er det viktig at kultur blir satset på i andre former enn 'områdemodning' og midlertidige tiltak. Det er ingen tvil om at kultur egner seg for dette også, ettersom mange typer kulturell aktivitet kan igangsettes uten avanserte fasiliteter og store budsjetter. Men dette gjør også kultur sårbart og lite forpliktene.

PERMANENS. Heldigvis står det i strategisk plan for Hovinbyen at «Kultur er viktig som en permanent og ikke kun som en midlertidig infrastruktur.» For å etterkomme denne målsetningen blir det i første omgang viktig å gjennomføre en skikkelig kartlegging av den eksisterende kulturelle virksomheten i Hovinbyen, med påfølgende tiltak og strategier for å videreføre og styrke den. Hvis man ikke gjør dette, vil problematikken fra indre by høyst sannsynlig gjenta seg – at kulturaktører forsvinner når områdene blir dyre og konvensjonelle nok for mer pengesterke investorer og leietakere. Det vil være en tapt mulighet for Oslo dersom kulturen enda en gang opplever å være en fortropp for gentrifisering.

AKTIV KULTUR. Videre blir det avgjørende å koble kulturen til de store temaene som driver frem Hovinbyen. Den aktive innbyggeren står sentralt i så måte, men primært knyttet til idrett og friluftsliv. Det er derfor betimelig å minne om at kultur også er en aktivitet; noe Oslos innbyggere selv driver med, ikke bare noe de oppsøker som tilskuere. Jeg bor selv like ved Sinsen kulturhus, som er fullpakket med aktivitet hver ettermiddag og kveld. Kultur er aktiviserende for barn, ungdom og voksne, og dessuten svært sosialt. Folk danser sammen, spiller i band sammen, går på tegnekurs sammen og så videre. Med den rette innretningen kan Hovinbyen bli et område der amatører så vel som profesjonelle kan være aktivt kulturelle.

"Jeg for min del håper at Oxer sitt prosjekt i Kabelgata, der kabelproduksjon omgjøres til kulturell produksjon, blir et eksempel til etterfølgelse."

HÅNDFAST LÆRING. Et annet viktig tema på overordnet nivå i Oslo er kunnskap, eks. prosjektet Kunnkapshovedstaden Oslo, som for tiden er under utvikling. Kultur er inkludert, men foreløpig underordnet områder som teknologi, økonomi og realfag. I den videre utviklingen av Hovinbyen ligger det et potensial for å satse på kultur som kunnskap, særlig i form av håndfast, praktisk læring. Dette kan knyttes til skoler og kulturskoler, men også legges til rette for gjennom nye samarbeidsmodeller, for eksempel mellom profesjonelle kunstnere og barn/ungdom – to grupper som gjerne ønsker lokaler det går an å produsere i. Slike konstellasjoner kunne vært et supplement til den offentlige kulturskolen, som sliter med å ta inn alle som ønsker et kulturelt opplæringstid. Dette kan løses gjennom samplassering à la nye Vålerenga stadion på Valle, der idrett og skole er plassert i samme byggeprosjekt. Når dette gjøres i relasjon til idrett, går det fint an å forestille seg at kulturen kan få en tilsvarende rolle i Hovinbyen, integrert i eller like ved andre funksjoner.

MYE UT AV LITE. Til sist bør det påpekes at kulturen har en helt naturlig plass i den økologiske forhåpningen som dominerer visjonene for Hovinbyen. Urban bærekraft er et gjennomgangstema, men kultur blir sjelden eller aldri nevnt i den forbindelse. Jeg vil derfor slå et slag for kortreist kultur: Verdien av at noe pønskes ut, produseres, foredles og stilles ut/fremføres på ett og samme sted. I et slikt perspektiv har kulturfeltet et vesentlig fortrinn. Kulturaktører er ofte gode til å få mye ut av begrensede ressurser, det er et felt kjennetegnet av nøysomhet. De bør derfor fremelskes som en del av den grønne bølgen.

Dette handler også om å utnytte de ressursene som allerede finnes. Gjenbruk av eksisterende bygninger er noe mange kunstnere og musikere foretrekker. Hovinbyen er full av praktisk bruksarkitektur, særlig lager- og logistikkbygg som kan få nytt liv med kulturelt innhold. Men da må muligheten ses og gripes før andre mer velbemidlede aktører sikrer seg alt. I møtepunktet mellom kulturminner og kulturell produksjon ligger det et uforløst potensial som kan få sitt utløp i Hovinbyen. Jeg for min del håper at Oxer sitt prosjekt i Kabelgata, der kabelproduksjon omgjøres til kulturell produksjon, blir et eksempel til etterfølgelse.

Even Smith Wergeland er førsteamanuensis ved Institutt for form, teori og historie ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, med særlig ansvar for arkitekturvern. Han forsker også på byutvikling, arkitekturhistorie, kulturpolitikk og sportsarkitektur.

TOU SCENE, STAVANGER: Tou Scene har bidratt til å skape en ny identitet for Stavanger Øst, og er i dag en av Norges største uavhengige kunst- og kulturarenaer. Dette gjør det til et av de mest vellykkede eksemplene på stedsskaping i Norge. Foto: Tou Scene

Inspirasjon

Scene-eventyret i Stavanger

Stavanger
Per Arne Alstad
Daglig leder,
Tou Scene

Da Tou Scene åpnet dørene som samtidskunstsenter 30. april 2005, var det lite som tydet på at det skulle bli en av Norges største uavhengige kunst- og kulturarenaer. Ressursene var mangelfulle og erfaringsgrunnlaget på helhetlig kulturdrift av konverterte industrikomplekser, var nærmest ikke-eksisterende i Norge.

URBAN SJØFRONT. Stavanger Øst var gjennom hele 1900-tallet et tradisjonelt industriområde fundert på seil, sild, hermetikk, samt et bryggeri som utover århundret ble en av de største bedriftene i Stavanger-regionen. Men, behov for bedre logistikk og utvidet effektivisering av produksjon gjorde at bydelen ble gradvis tømt for industri ut over 1960 og 70-tallet. Lokalene til Tou Bryggerier var ett av flere tidligere industri-komplekser som ble forlatt og stod til forfalls i flere tiår, da produksjonen ble flyttet til det nye industri og næringsområdet på Forus fra midten av 1970-tallet.

Ved årtusenskiftet vokste det frem nye krefter i bydelen med byutviklingsprosjektet Urban Sjøfront. Visjonen var på ingen måte å bygge en helt ny bydel, men heller å videreutvikle eksisterende masse med de mange fortrinn, utfordringer, og potensial dette innebar. Til tross for en del utfordringer kan det påstås at det er denne visjonen som har gitt Stavanger Øst helt unike kvaliteter med et mangfoldig bymiljø, en allsidig delingskultur og et naturlig sentrum for kreativ næringsutvikling i Stavanger.

> "Visjonen var på ingen måte å bygge en helt ny bydel."

BYFUNKSJONER FØRST. Et av fokusområdene som tidlig ble definert i byutviklings-prosjektet, var at byfunksjonene skulle etableres før boligutviklingen kunne bli prioritert. Det måtte enkelt og greit være et grunnfundament som kulturtilbud, møteplasser, bespisning og undervisningsinstitusjoner. Sammen med kunstnere og ressurspersoner tok Urban Sjøfront initiativ til å bruke det gamle bryggerianlegget til kunstneriske aktiviteter og arrangementer. I 2001 ble Tou Scene AS dannet som et kunstner-initiert og kunstnerdrevet selskap som de neste årene skulle leve et spennende, men ustabilt liv med kunstneriske og økonomiske opp- og nedturer.

OSTESUKSESSEN. I mange år var Tou Scene det eneste stedet publikum kunne frekventere i Stavanger Øst og oppslutningen ble deretter. Da Ostehuset etablerte et nytt serveringstilbud i nabolaget endret dette seg. Ostehuset var en suksesshistorie fra sentrum med tydelige ambisjoner, og hadde sett potensialet som lå i den østre delen av byen. Vi fikk tidlig en god dialog og innledet et svært nyttig samarbeidsklima. Etter hvert som andre bedrifter etablerte seg, ble disse inkludert i dette samholdet, hvor vi utviklet en naturlig dugnadsånd og stolthet over å ha

TOU SCENE, STAVANGER. Ølbrygging er erstattet av øldrikking i de gamle lokalene til Tou bryggeri. Foto: Tou Scene

tilhørighet til Stavanger Øst. Denne identitetsbyggingen var forløsende for at publikum aktivt begynte å oppsøke og bruke det som mange definerte som den "skumle delen av byen".

EN UAVHENGIG AKTØR. Tou Scene er et formidlingssted, men først og fremst et produksjonssted for profesjonelle kunst og kulturaktører. Hovedsakelig fasiliterer vi for profesjonelle aktører innen musikk, visuell kunst, film og scenekunst, men legger også til rette for samarbeid, bygger nettverk på tvers av fagfelt og er med på å skape symbioser. Alt i alt er det rundt 150 personer som har sin profesjonelle hverdag hos oss, og med utviklingen vi står oppe i vil vi nå 230 ved inngangen av 2019.

Programmet vi har utviklet på Tou Scene er bredt med flere ulike sjangere og kategorier. Vårt barne- og familie program representerer nesten 25% av vårt besøk, hvor mye av innholdet er representert ved de aktørene vi har på huset. Nærmiljø- og barneprogrammet har vært med å gjøre det lettere å få annerkjennelse i lokalsamfunnet, få respekt og forståelse blant skeptikerne, samt en posisjon som uavhengig aktør innen det frie kunstfeltet.

KOMMUNEN GA SPILLEROM. Vi har jobbet strategisk og tålmodig, men har samtidig hatt mange opp og nedturer. I 2008 var Stavanger Europeisk Kulturhovedstad. Ett av de viktigste resultatene av dette året var at Stavanger kommune besluttet å kjøpe bygningsmassen vi hadde tilholdssted i. Dette skulle sikre Tou Scene muligheten til å videreutvikle satsingen på publikumstilbud, produksjonslokaler og anlegget som et naturlig møtested.

Viktigheten av en aktiv og positiv vertskommune kan ikke understrekes nok. Ressurssvake men innovative kulturaktører er avhengige av sterke aktører som gir spillerom for videre utvikling. Dette er ikke nødvendigvis penger, men i større grad tid. Stavanger kommune sikret muligheter for at Tou Scene kunne videreutvikles på egne premisser, og Tou Scene er i dag en bærekraftig bedrift. Det å løfte den tradisjonelle kulturplanen opp på kommunedelplan-nivå, var også avgjørende. Da ble planen forpliktende og fikk en større tyngde politisk. Utviklingen av produksjonslokaler og bedre formidlingsareal stod høyt i kommunedelplanen. Dette var helt avgjørende for utviklingen, ikke bare av Tou Scene, men for etableringen av den kreative aksen som var definert i Urban Sjøfront. Tou Scene fungerte som en magnet og sentrum for masseetableringen av kreative næringer de kommende årene.

> **"Viktigheten av en aktiv og positiv vertskommune kan ikke understrekes nok."**

KUNSTEN MÅ PLEIES. Kommunens kjøp av de gamle bryggeri-lokalene i 2009 forsterket Tou Scene som en svært viktig brikke i byutviklingen. Samtidig viste det at det er viktig å tilrettelegge for kunsten, også etter at kunsten har modnet området for mer kapitalsterke krefter. Stavanger Øst har idag et sterkt image og uttrykk noe som hadde vært sårbart hvis området hadde vært gjennom en ordinær gentrifisering.

FOLK BYGGER BY. Det vi som kulturaktører, næringsaktører, grunneiere og kommune forstod tidlig, var at man ikke bygger by uten å invitere folk inn. Det å gi muligheter for mennesker til å utforske, eksperimentere og oppdage byen sin på ny, har vært avgjørende for den utviklingen som for alvor skjøt fart fra 2008. Attraktiviteten i området har tatt lang tid å bygge opp, og er på ingen måte over. Samtidig er myten om at Stavanger Øst er nedslitt, skummelt og lite attraktivt enda levende hos deler av befolkningen.

På mange måter skal vi være litt takknemlige for myten også, for uten myten hadde kanskje kvadratmeterprisen på nærliggende boliger vært enda høyere enn hva som er tilfellet dag. I 2015 var det kun enkelte steder i Oslo som det var dyrere å etablere seg.

Per Arne Alstad er daglig leder av Tou Scene i Stavanger, og var en av lynforedragsholderne under URBACT-arrangementet "Kunstnere som drivkraft i byutviklinga" på Galleri ROM 30. november 2017, hvor han snakket om prosessen bak Tou Scene.

inviterer til

OASE KJELSRUD

BYØKOLOGISK MINIFESTIVAL

21. JUNI 2017

AKTIVITETER

KL 13:00-17:00

NABOLAGSHAGER+MAKERS HUB+PELOTON

PLAN- OG BYGNINGSETATEN+BYMILJØETATEN+RENOVASJONSETATEN+VANN- OG AVLØPSETATEN

Trykk et økosystem+ bygg ett flaggermushus+få sykkelservice+lag en microregnbed +returdunk

KLUBBKVELD

KL 15:00 og utover

DJ Krøll og Kaos (Tøyen Familiefunk)

DJDID x Onkod Oslo

Dj C3U og DJ Asperud (Holmlia Yacht Club)

MAT OG DRIKKE

KAFÉ STEINBRA + ST. HALLVARDS+LISAS KIOSK, FOTBALLFRUER m.fl.

SEMINAR

KL 13:00-16:00

RASMUS REINVANG BYRÅDSSEKRETÆR FOR BYUTVIKLING (MDG)	HVA VIL VI MED BYEN VÅR?
ØYVIND HOLEN JOURNALIST OG FORFATTER	GRORUDALEN: EN REISESKILDRING
ARILD ERIKSEN ERIKSEN + SKAJAA ARKITEKTER	SKAP DITT NABOLAG
CECILIE VON HIRSCH+KAJA AHNFELT BYMILJØETATEN+RESTARTERS OSLO	SKATTEJAKTEN: SIRKULÆR RESURSBRUK
BENTE FØREID NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	KRETSLØP PÅ LOKALNIVÅ
ISABEL SEIFERT-DÄHNN NORSK INSTITUTT FOR VANNFORSKNING	VANN I BYEN - I DAG OG I MORGEN?
KATHARINA BRAMSLEV GRØNN BYGGALLIANSE	VEIKART MOT 2050
ULF ØYVIND LUND NCC, ØSTENSJØVEIEN 27	PLUSSHUS OG GENERALITET I BYGNINGSMASSE
THOMAS BERMAN SOCENTRAL/PÅDRIV	GRØNNE, SOSIALE GRÜNDERE
PANELSAMTALE	FRA INDUSTRI TIL GRØNNE NABOLAG
KLØVERKNEKTEN TORGRIM MELLUM STENE	EN MODERNE SKALD

BLI MED!

KJELSRUDPARKEN | FRA KL.13:00

Illustrasjon: Eriksen Skajaa arkitekter.

KJELSRUD GÅRD: Den byøkologiske festivalen OASE: Kjelsrud ble arrangert 21. juni 2017 i strålende solskinn. Foto: Anne Cecilie M. Sølvberg-Louison

FAKTA OM OASE:KJELSRUD

OASE:Kjelsrud var det første i en rekke arrangementer som vil finne sted på skjulte perler rundt om i byen vår.

OASE:Kjelsrud ble arrangert av Plan- og bygningsetaten gjennom Bykuben og URBACT-prosjektet, i samarbeid med Kjelsrud eiendom og Eriksen Skajaa arkitekter.

På programmet var blant annet fagseminar, bygging av biehotell med Maker's Hub Oslo, planting og potettrykk med Nabolagshager, demonstrasjon av grønne tak og overvannsbed, samt mange forskjellige typer kompostering (inkludert markkompost!). Sykkelcaféen Peloton kom også på besøk med mobil, gratis sykkelpleie.

Arrangement

Byøkologisk festival på Kjelsrud

Kjelsrud

Haakon Haanes
Prosjektassistent
for URBACT

Sommeren 2017 lånte Kjelsrud eiendom ut Kjelsrud gård, slik at vi kunne arrangere Oslos første OASE-festival, i samarbeid med ByKuben. OASE er nærmiljøfestivaler som skal arrangeres på skjulte perler rundt omkring i byen.

OASE viste seg å være en god måte å jobbe "hands on" med stedsskaping på, og mange fikk nok øynene opp for potensialet som ligger på Kjelsrud denne dagen.

KJELSRUDPARKEN. Noe av formålet med OASE:Kjelsrud var å plante ideen om Kjelsrudparken, en bydelspark som kan komme før en fremtidig utvikling på Kjelsrud, og som kan utvikles gradvis over tid. En park kan også bidra til utviklingen av lokal forståelse av byøkologiske prinsipper, som håndteringen av overvann, kompostering, urban dyrking, sosial boligutvikling og utnyttelse av lokale ressursene i nærområdet.

DYRKING. Dyrking og kortreist matproduksjon i Groruddalen er ikke et nytt fenomen. Før industrien og boligutbyggingen kom inn, var dalen et rikt jordbruksområde. I tillegg til å skape en viktig sosial møteplass, gir dyrking i Kjelsrudparken et nikk til områdets røtter.

Bymiljøetaten og Nabolagshager jobbet fram mot festivalen med å klargjøre en åkerlapp, der barn fra nærområdet under OASE fikk være med å sette poteter, og plante rabarbra og solbærbusker.

DET GODE NABOLAGET. Hva betyr det for området når man skaper et tett bysamfunn der det tidligere var bilforhandlere og fabrikker? Hvordan påvirker det de sosiale nettverkene når man relativt raskt gjør så store endringer i et område? Og hvordan involverer man de som allerede bor i området i byutviklingen?

Arrangementer som OASE:Kjelsrud kan bidra til å tilrettelegge for og videreutvikle gode nabolag. For ved å anerkjenne kvalitetene som allerede finnes i nabolaget, og engasjere nærmiljøet til å delta i – og dermed få eierskap til – utviklingen kan man dyrke og videreutvikle stedsidentitet og tilhørighet.

Lif Laga, i regi av bydel Stovner, er et godt eksempel på dette. De plukker overskuddsepler fra eplehager med lokale ungdommmer og bruker det til pressing av juice.

Ressursbruk, sirkulære kretsløp og smarte løsninger var et stort tema på OASE:Kjelsrud, med innlegg blant annet fra Vann- og avløpsetaten, NIVA, Norsk institutt for bioøkonomi og Grønn Byggallianse.

Øivind Gunnufsen presenterte en enkel løsning som reduserer energibehovet for oppvarming av vann med 70-80% og kan brukes blant annet i boliger, kontorer og skoler. Oppvarming av vann er ansvarlig for 15% av strømforbruket vårt, så det gir en god gevinst.

Festen ble avsluttet med rabarbrais, og barna ønsket gjerne å komme tilbake til Kjelsrud for å dyrke mer.

HØSTING. I september arrangerte Bymiljøetaten høstfest på Kjelsrud gård i samarbeid med Veitvet skole.

På høstfesten fikk de samme barna som plantet ut poteter og rabarbra i juni mulighet til å høste og ta med seg hjem det de hadde plantet, noe som var veldig populært.

DYRKING: Barn fra nærområdet fikk være med å sette poteter, og plante rabarbra og solbærbusker. Foto: Anne Cecilie Sølvberg-Louison

HØSTING: Tre måneder senere fikk de samme barna være med å høste inn det de hadde dyrket. Foto: Bymiljøetaten.

VULKAN: De midlertidige prosjektene i og rundt Mathallen spilte en sentral rolle i utviklingen av Vulkan til et attraktivt og populært område i byen. Foto: Finn Ståle Felberg/Mathallen

Intervju

Verdien av midlertidige prosjekter

Vulkan/Vollebekk

Haakon Haanes
Prosjektassistent
for URBACT

Midlertidige prosjekter kan bidra til å bygge stedsidentitet, vise et steds potensiale, gi muligheter for å prøve ut nye ideer, skape en arena for å komme med innspill før planene er lagt, og ikke minst utnytte rom og bygninger som blir stående ubrukt. Det lønner seg for alle parter, mener Sverre Landmark. Mandag 12. mars møtte vi Aspelin Ramm-direktøren for samfunn og plan i eiendomsselskapets nye lokaler på Vulkan for å snakke om verdien av midlertidige prosjekter i byutviklinga.

BYGGER IDENTITET. – La meg bruke rollen Mathallen spilte i utviklingen av Vulkan som et eksempel på hvordan midlertidige prosjekter kan bidra til å bygge identitet i nye utbyggingsområder, begynner Sverre Landmark. – Vulkanområdet ble sett på som et høl, det var nesten ikke noe aktivitet der. Aftenposten skrev på lederplass at beliggenheten var elendig, og det var ikke mange som hadde troen på at vi skulle få til noe sånt her. Området ligger sentralt, men var likevel så avsondret fra resten av byen at vi tenkte at her må vi bruke alle verktøyene vi har til rådighet for at noen skal få lyst til å slå seg ned og føle tilhørighet.

Mathallen spilte en helt sentral rolle i dette. Rehabiliteringen av Mathallen skjedde i to etapper. Etter første etappe var hallen bare et tomt skall. Vi hadde ikke toaletter, vi hadde ikke gjort innredningsarbeidet. Men det gjorde det mulig å bruke lokalene. Man kunne jo gjøre nesten hva man ville på den tida, sier han, tydelig engasjert. – Noen av de mest minneverdige arrangementene fra denne perioden var åpningen av "World Music Festival", som er en av de flotteste konsertene jeg har vært med på, visningen av Moods of Norways nyeste kleskolleksjon under "Oslo Fashion Week", og "Arkitekturfestivalen i 2011", som varte i tre-fire uker. Og, ikke sant, når folk ser Klaus Schuwerk, arkitekten bak det nye Nasjonalmuseet, som sitter og bygger lego med barna sine i det som skal bli Mathallen, da er det utrolig verdifull reklame.

Alle disse tingene gjorde at det var 100.000 mennesker inne i Mathallen før den faktisk ble en mathall. Det skapte en enorm interesse, ikke bare rundt Mathallen, men også for stedet Vulkan.

Disse erfaringene tar vi med oss i arbeidet med Vollebekk. Vollebekk er et helt nytt sted, som ingen forbinder med noe spesielt. Vi skal skape den stoltheten som gjør at folk gleder seg til å flytte inn. Å føle tilhørighet til et sted er utrolig viktig for individet, og da må det også være viktig for oss som arbeider med utviklingen av disse områdene.

> **"Vi skal skape den stoltheten som gjør at folk gleder seg til å flytte inn."**

STEDETS POTENSIAL. – Midlertidige prosjekter kan vise potensialet som ligger i å utvikle et område. Et halvt år før Mathallen åpnet hadde vi bare to leiekontrakter, og ante ikke hvordan det kom til å gå. Det å anlegge en mathall var noe ingen hadde erfaring med i Norge, bransjen var avventende og visste ikke helt hva vi dreiv med. De trodde i hvert fall ikke det kom til å gå bra. Men da vi arrangerte matfestivalen «Forsmak", og 25 000 mennesker var innom i løpet av tre dager, fikk vi ikke bare bevist for bransjen at det var et marked for en mathall i Oslo, men også at folk finner fram til Vulkan. Mandag morgen etter festivalen var Jan Vardøen på kontoet vårt med tegninger under armen og spurte hvor han skulle skrive under

LANGSIKTIG STRATEG: Sverre Landmark mener midlertidige prosjekter er mer krevende enn andre måter å skaffe oppmerksomhet på, men at det lønner seg på sikt. Foto: Haakon Haanes.

på kontrakten. Innen kort tid hoppet alle aktørene som satt på gjerdet ned og skrev leiekontrakt, og ikke lenge etter var det fullt hus. Hadde ikke "Forsmak" skjedd, hadde det ikke vært noen mathall.

Erfaringene herfra kan overføres til andre prosjekter også. Gjennom slike tiltak får man testet om noe er en flopp, eller om det bli vellykket. Når man ikke har fastlagt bruken av et område er midlertidige prosjekter svært verdifulle.

LYS I VINDUENE. – Er det noe jeg har opparbeidet meg respekt for, er det at ting tar tid. Midlertidig bruk kan gi grobunn for at de som har en idé, som å åpne en vegansk kafé eller noe, kan få gode rammer til å få testet ut om det er noe som lar seg gjennomføre. Hvis du annonserer i avisa etter noen som vil drive en kafé, går det kanskje ikke like bra. Det er et av poengene med Vollebekk fabrikker. Hvis noen for eksempel begynner å jobbe med å selge lunsj til de andre aktørene på Vollebekk i morgen, har de nå mulighet til å være et år eller to i nesten gratis lokaler, og kan derfor drive med veldig lave kostnader. Så, om tre år når de første lokalene er ferdige, viser det seg at de har skapt en robust nok forretning til at de kan flytte inn permanent. De kan kanskje ikke betale leie der den første tiden, det forstår vi. På Vollebekk vil det nok være rimelige lokaler i flere år framover. Vi ønsker å ha lys i vinduene og bygge opp aktivitet i området, og det tar tid å opparbeide seg en kundekrets.

Se bare på Mathallen, vi brukte tre år med blodrøde tall, og så har byens befolkning plutselig vent seg til å bruke stedet. Det er fordi man måtte endre folks rutiner, og vaner. Her er det en forskjell på ulike typer forretningsvirksomhet. Et nytt utested kan bli en umiddelbar suksess, men suksessen kan falme akkurat like fort. Hvis man skal få til noe varig, tar det tid.

GIR INNSPILL. – Midlertidige tiltak kan også bidra til at man får etablert en arena for tidlig medvirkning, noe vi har prøvd ut i liten skala i forbindelse med arbeidet med Landbrukskvartalet. Vi fikk en vekker da vi var i byutviklingskomiteen i Gamlebyen, egentlig i forbindelse med en midlertidig bruksendring av en kafé, og samtidig gjorde en orientering om Landbrukskvartalet. Da var det noen som nærmest gråtkvalt fortalte at det var så fantastisk at de fikk denne informasjonen så tidlig. Vanligvis får man vite om disse prosessene "klokka to på tolv", når alle planene er lagt allerede, noe som fører til lite engasjement. Så nå skal vi sannsynligvis i et nytt møte med dem, helt utenfor reguleringsbehandlingsprosessen, bare for å få innspill. Sånn som medvirkning omtales i plan- og bygningsloven, handler det mest om høring. Medvirkning burde være en arena hvor man kan komme med konstruktive ideer og innspill til planene, ikke bare protestere på det man er mot.

ET VERDISPØRSMÅL. – Et annet aspekt ved midlertidige tiltak er jo bruken av bygninger som ellers ville stått tomme. Å utnytte potensialet i eksisterende bygninger som står tomme er et ansvar man har som tomteeier, både av miljømessige og samfunnsmessige grunner. Petter Stordalen sier at du må selge de jordbærene du har. Jeg mener at å la et hus stå tomt ett år, er som å la jordbærene man skal selge ligge å råtne. Da har du hatt en verdi som er blitt borte, uten å være til nytte for noen. Aspelin Ramm har det som en del av vårt verdigrunnlag at vi ikke lar bygninger stå tomme.

"Jeg mener at å la et hus stå tomt ett år er som å la jordbærene man skal selge ligge å råtne."

For å gi et nylig eksempel. Da vi kjøpte det gamle sykehuset øverst i Norabakken sommeren 2016, leverte vi nøklene videre til Røde Kors samme dag som vi fikk dem. Det var jo flyktningkrise på den tiden, og vi sa at de kunne bruke huset hvis de ville, vi trengte bare én krone i husleie. Røde Kors brukte lokalene som midlertidig flyktningmottak i ett år, så endret mottakssystemet seg og det var ikke bruk for det lenger, og etter det har lokalene stått tomme. Det vil si,

MATHALLEN: De midlertidige prosjektene i og rundt Mathallen spilte en sentral rolle i utviklingen av Vulkan til et attraktivt og populært område i byen. Foto: Finn Ståle Felberg/Mathallen

de har vært brukt til filminnspillinger, og arkitektstudenter fra Bergen Arkitektskole (BAS) bodde der i noen måneder. Det går ikke en uke uten at vi får spørsmål fra folk som trenger lokaler de ønsker å bruke på en litt spennende måte, gjerne på kort sikt. Så når Myntgatakvartalet, for eksempel, har stått tomt siden 2013 så er det utillatelig sløsing med ressurser etter min mening.

BRANSJEN MODNER. – Jeg er litt overrasket over at det har tatt så lang tid for resten av bransjen å se verdien av midlertidige tiltak. Hvis du ser på energi- og miljøsaken, som vi har stått på barrikadene for i 15 år, så begynte det å skje noe i bransjen for 3-4 år siden. Nå er det nærmest konkurranse om å være mest mulig miljøvennlig. Midlertidige tiltak trenger kanskje litt lenger tid. Men jeg ser jo at det skjer en endring. Dette er tidsånden, og vi har bestemt oss at vi heller vi løpe foran enn å løper etter. Og selv om det er mer komplisert, og vi må jo gjøre alle feilene først, har vi det mye morsommere.

Jeg er opptatt av at dersom vi skal ha en god forbildeeffekt, må vi være like lønnsomme som andre utbyggere. Det kan være vanskelig å forstå for mer idealistisk orienterte aktører, men alle er tjent med at vi ikke gjør noe bare for å være snille. Vi lever i en verden hvor vi skal ha lønn, og det er ikke økonomisk bærekraftig før virksomheten kaster av seg nok til at du kan fortsette. Hvis vi er en sånn sær utvikler som pøser på med penger fra et annet sted, så er det ingen som vil kopiere oss.

LØNNER SEG. – Jeg tror det viser seg at det vi driver med er lønnsomt på sikt. Umiddelbart kunne vi sikkert ha fått en større økonomisk gevinst av Vulkan dersom vi gjorde som andre utbyggere. Men vi ser allerede nå at Mathallen gjør at hotellene på Vulkan er byens mest populære, og dermed får vi høyere inntekter gjennom hotell og parkeringshus enn vi ville gjort hvis vi ikke hadde Mathallen. Og da går kanskje Mathallen i null på papiret, men egentlig i solid pluss, fordi vi får inntekter fra de andre tingene vi driver med.

“Dette er tidsånden, og vi har bestemt oss for at vi heller vil løpe foran enn å løpe etter.”

Det er slik vi tenker når vi skal utvikle Vollebekk også. Det enkleste er kanskje å bestille masse annonser i avisen, og engasjere et godt og dyrt reklamebyrå. Midlertidige tiltak, som Vollebekk fabrikker, er mer krevende, men det gir oss flere strenger å spille på. Hvis det eneste du gjør er å annonsere “Flytt til Vollebekk” i konkurranse med alle de andre som gjør helt like prosjekter, med samme balkonger på alle husene, er det ikke så lett å argumentere for at noen skal gjøre det. Mange i dag, særlig unge boligkjøpere er mer kresne. Du skal høre om prosjektet andre steder enn gjennom en annonse. Det er heller ikke alle som kjøper bolig som har bestemt seg i familieråd for at de skal gjøre det. Det er ofte sånn at den ene parten har en interesse for et bestemt område eller prosjekt, og når man da kan ta med seg partneren sin til kafeen på Vollebekk, som tilfeldigvis er et visningssenter, og så ser man masse unge folk som holder på med ting og bygge ting, da merker man at det er en god atmosfære. Så tenker man kanskje , “fy søren dette var kult”. Da er det mye lettere å overbevise partneren om at dette er stedet man burde slå seg ned.

Det er mange som begynner å se dette. Noe av det viktigste som skjedde på åpningen av Vollebekk fabrikker på lørdag var at en så stor aktør som OBOS så potensialet i midlertidige tiltak. Da skjer det ting!

Sverre Landmark er direktør for samfunn og plan i eiendomsutviklerselskapet Aspelin Ramm. Aspelin Ramm har vært aktive deltakere i URBACT-prosjektet i forbindelse med eierskapet sitt på Vollebekk. Her har de tatt med seg erfaringene med blant annet utviklingen av Vulkanområdet, og bidratt til å skape en tydelig områdesatsning gjennom midlertidige prosjekter på Vollebekk, i samarbeid med OBOS og Bydel Bjerke.

Arrangement

Diskuterer “fast-track”-ordning for midlertidige prosjekter

Vulkan
Marita Holhjelm
Casepilot Haraldrud,
Plan- og bygningsetaten

Hvordan kan kommunen tilrettelegge best mulig for enkel og rask gjennomføringen av midlertidige prosjekter? Dette var temaet da vi sammen med Byråd for byutvikling, Hanna B. Marcussen, og etatsdirektør i Plan- og bygningsetaten (PBE), Ellen S. de Vibe, inviterte en rekke sentrale statlige, kommunale og private aktører til en rundebordskonferanse om midlertidighet 22. mars 2018.

– Byrådet ønsker en kommune som er en mer aktiv pådriver og villig til å eksperimentere med midlertidige tiltak. Det er viktig og møtes, snakke sammen og finne gode løsninger som gjør kommunen til en god samarbeidspartner i midlertidige prosjekter, åpnet byråd Hanna B. Marcussen.

URBACT-PROSJEKT AVDEKKET BEHOV. Gjennom to og et halvt år med “sub>urban. Reinventing the fringe” har vi fulgt stedsutviklingsprosessene i Hovinbyen nøye, og det ble tidlig tydelig at kommunen kunne gjøre mer for å tilrettelegge for midlertidig bruk i utviklingsområder.

På Haraldrud ønsket man å ta i bruk et eksisterende kabeltårn til midlertidige atelierer og visningsrom for kunstnere, men opplevde søknadsprosessen rundt tidsbegrenset brukstillatelse som utfordrende.

> “Kommunen bør ha en JA-holdning.”

På Vollebekk ble det laget planer om å få i stand en midlertidig kafé. Her var det tidkrevende å få tillatelse, noe som førte til at ambisjonene bak kafeen ble redusert.

I begge tilfellene kom man med gode initativer som følger opp intensjonene i strategisk plan for Hovinbyen.

Det kom snart fram at det var stort potensial for en forenklet rutine for hvordan kommunen møter og behandler midlertidige prosjekter som bidrar til å modne områder for en ønsket byutvikling. Gode initiativ med akseptable løsninger bør kunnet løftes fram og prioriteres av kommunen innenfor rammene av en forsvarlig saksbehandling.

IKKE ET MÅL I SEG SELV.
– Midlertidighet er ikke interessant i seg selv, men det er interessant som en del av en prosess, og i et byutviklingsperspektiv, påpekte Jesper Koefoed-Melson fra Giv Rum under sitt inspirasjonsforedrag.

Danmark har nylig utarbeidet en midlertidighetsparagraf, som gir mulighet til å dispensere i inntil 3 år, for å møte etterspørselen etter midlertidige prosjekter. – Det midlertidige kan være et innspill til en framtidig permanent løsning. Midlertidig aktivitet kan skape møter mellom folk og bygge broer. Det er smart å utnytte tiden fram til ferdig realisert prosjekt ved å aktivisere områder og teste ut ideer gjennom midlertidig aktivitet, avsluttet Jesper.

GRUPPE- OG PLENUMSDISKUSJON.
Under rundebordskonferansen ble det gjennomført diskusjoner, både i grupper og i plenum. Under følger noen av hovedpunktene som kom fram under disse diskusjonene.

Ikke alle tiltak er ønskelige
Store deler av plenumsdiskusjonen gikk på om vi kan eller bør styre den midlertidige aktiviteten.

Noen mente det bør gis føringer for hvilke tiltak som er ønskelige. Per Arne Horne, avdelingsdirektør i PBE, mente vi har de virkemidlene vi trenger i dagens lovverk for å kunne godkjenne eller avslå tiltak ut ifra om de er ønskelige eller ikke. Det er vanskelig å si noe om hva som er ønskelig uten å se på det konkrete eksempelet. I enkelte tilfeller kan et tiltak som tilsynelatende er uønskelig, likevel være positivt. I andre tilfeller kan nesten all aktivitet være bedre enn at en bygning står tom og forfaller.

En måte å vurdere hvilke tiltak som skal få prioritet, er å stille miljømessige, sosiale og økonomiske kriterier til tiltaket.

Kan bidra til stedsskaping.
Midlertidighet kan brukes som brekkstang for å skape endringer i et område. Flere nevnte at det ikke

MATHALLEN, VULKAN: Morten Wasstøl var r
om midlertidighet i Mathallen 22. mars. Foto:

Deltakere på Rundebordkonferansen

Hanna Marcussen	Byråd for byutvil
Marie Helene Loe Halvorsen	Byrådssekretær
Ellen de Vibe	Etatsdirektør, Pla
Per Arne Horne	Avdelingsdirekt
Alexander Hexeberg Dahl	Enhetsleder, Plan
Tone Marlen Flø	Seksjonsleder by
Karianne Kampevoll Sætre	Avdelingsdirekt
Ingrid Marie Pedersen	Jurist, Bevillings
Kristin Omholt-Jensen	Seniorrådgiver,
Birger Nymo	Byggteknisk rådg
Sverre Landmark	Direktør samfun
Odd Rune Tenfjord	Eiendomssjef, O
Jesper Koefoed-Melson	Partner, Giv Rum
Einar Kleppe Holthe	Daglig leder, Fug
Thomas Berman	Nettverksleder,
Maren Bjerkeng	Arkitekt, Grape
Arild Eriksen	Arkitekt, Fragme
Lars Eivind Bjørnstad	Prosjektleder, By
Lisbeth Iversen	Prosjektleder, Ar
Morten Wasstøl	Avdelingsdirekt
Silje Hoftun	Avdeling for byu
Marita Holhjem	Avdeling for byu
Eystein Talleraas	Avdeling for byu

møteleder under rundebordskonferansen
Silje Hoftun.

kling

an- og bygningsetaten
r byggeprosjekter, Plan- og bygningsetaten
n- og bygningsetaten
ggforvaltning, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
r kulturutvikling, Kulturetaten
seksjonen, Næringsetaten
Kommunal- og regionaldepartementet
giver, Norges Handikapforbund
n og plan, Aspelin Ramm
BOS Ulven AS
n
len AS
Pådriv
Architects
ent arkitekter
rdel Bjerke
endal kommune
r byutvikling, Plan- og bygningsetaten
tvikling, Plan- og bygningsetaten
tvikling, Plan- og bygningsetaten
tvikling, Plan- og bygningsetaten

trenger være sammenheng mellom framtidige planer og midlertidige tiltak. På denne måten kan midlertidige tiltak brukes som en utprøving av nyskapende program som kan komme inn senere. Andre mente stedsrelevante prosjekter og prosjekter som skaper stedsidentitet er viktigere, og at alt som bygger opp under et områdes stedsidentitet bør anses som ønskelig midlertidig aktivitet.

Kan øke sosial bærekraft. Midlertidighet behøver ikke alltid å være utadrettet og bidra til å skape byliv. Midlertidighet kan for eksempel også brukes for å forbedre sosial bærekraft. Prosjekter som gir næringsutvikling, som Tøyen start-up village, er positive. Når det midlertidige tiltaket er satt igang, kan det jobbes videre med hvordan det kan videreføres i det permanente byggeprosjektet.

Nærmiljøet bør mobiliseres. Midlertidige tiltak bør utvikles i samarbeid med befolkningen på en måte som engasjerer til deltakelse. Bydelene ønsker å være sentrale som fasilitatorer i midlertidige prosjekter som involverer nærmiljøet.

Ulike typer midlertidighet. Det bør være et bevisst forhold til om et midlertidig tiltak er kortvarige (3 uker) eller langvarige (3 år). Midlertidige tiltak kan også være festivaler og dagsarrangementer. Flere forskjellige tiltak samtidig kan bidra til aktivitet hele døgnet.

Det bør lages en plan for hva som skjer etterpå. Det er viktig at man i forkant av det midlertidige tiltaket har en plan for hva som skjer når den tidsbegrensede perioden er over. Hvis ikke man har avklart det på forhånd, kan avvikling komme overraskende på de involverte.

Kommunen bør ha en JA-holdning. Noen ganger må kommunen motivere og tilrettelegge for å få til en ønsket utvikling, mens man andre steder står på sidelinjen av utviklingen. Uansett bør kommunen ha en JA-holdning. En holdning hvor man sier ja til midlertidige tiltak, så lenge ikke noe særskilt taler for å si nei. Avdelingsdirektør Per Arne Horne kommenterte at vi har et system for saksbehandling som teknisk sett ser problemene i stedet for løsningene. Vi bør utfordre problemtenkningen når det kommer til midlertidige prosjekter.

Kommunen bør bli en bedre og mer aktiv tilrettelegger. Det er behov for en prosessleder eller en dedikert fasilitator for midlertidighet i Oslo kommune, som utgjør et tydelig kontaktpunkt. Det kan for eksempel være en egen enhet som er dedikert til midlertidighet, eller en en tverrsektorell prosjektgruppe for midlertidige tiltak og en felles saksbehandlingsgruppe i kommunen.

Forenklet sakbehandling med færre krav til midlertidige tiltak bør utforskes. Det kan med fordel etableres et gratis lavterskelkontor, med hjelp til selvhjelp, også for de som ikke kan byggesøke fra før.

Kostnadsaspektet ved søknadsprosesser for enkle midlertidige tiltak er en utfordring. Det kan prøves ut forsøksordninger knyttet til geografiske områder der man lemper på kravene, en slags fast-track for midlertidige prosjekter.

> "Alle aktører må bidra til å tilrettelegge for midlertidig bruk."

Når det gjelder brann og universell tilgjengelighet, kan det være et større handlingsrom dersom vi samarbeider om de gode løsningene, foreslår byrådsavdelingen. Det er ofte i mindre prosjekter det er krevende å få til tilfredsstillende løsninger.

Byggebransjen bør utfordres på å tørre å gå i dialog med ekspertene om universell tilgjengelighet for å finne kreative og fornuftige løsninger.

Når det gjelder brann, er lovverket og forskriftene klokkeklare, det er de samme kravene som gjelder ved midlertidig tiltak som ved permanente.

Avklaringer rundt midlertidig bruk kan bli en del av saksbehandlingen. Muligens bør flere bli utfordret til å vurdere midlertidig aktivitet. Et forslag var å avklare om det er mulig eller ønskelig med midlertidig aktivitet i forbindelse med søknad om detaljregulering.

Alle aktører må bidra. Alle aktører må bidra til å tilrettelegge for midlertidig bruk. OBOS mener at flere eiendomsutviklere bør bli som Aspelin Ramm, som er bevisst sin rolle som samfunnsaktør. De sier selv at de aldri lar hus stå tomme.

Hverken private eller offentlige tomteeiere bør la eiendommene sine stå ubrukte. Kommunen bør også få oversikt over sine tomme lokaler og stille disse til disposisjon. Kommunens tomteeier, Eiendoms- og byfornyelsesetaten kan avklare muligheten for midlertidig utleie av kommunens lokaler.

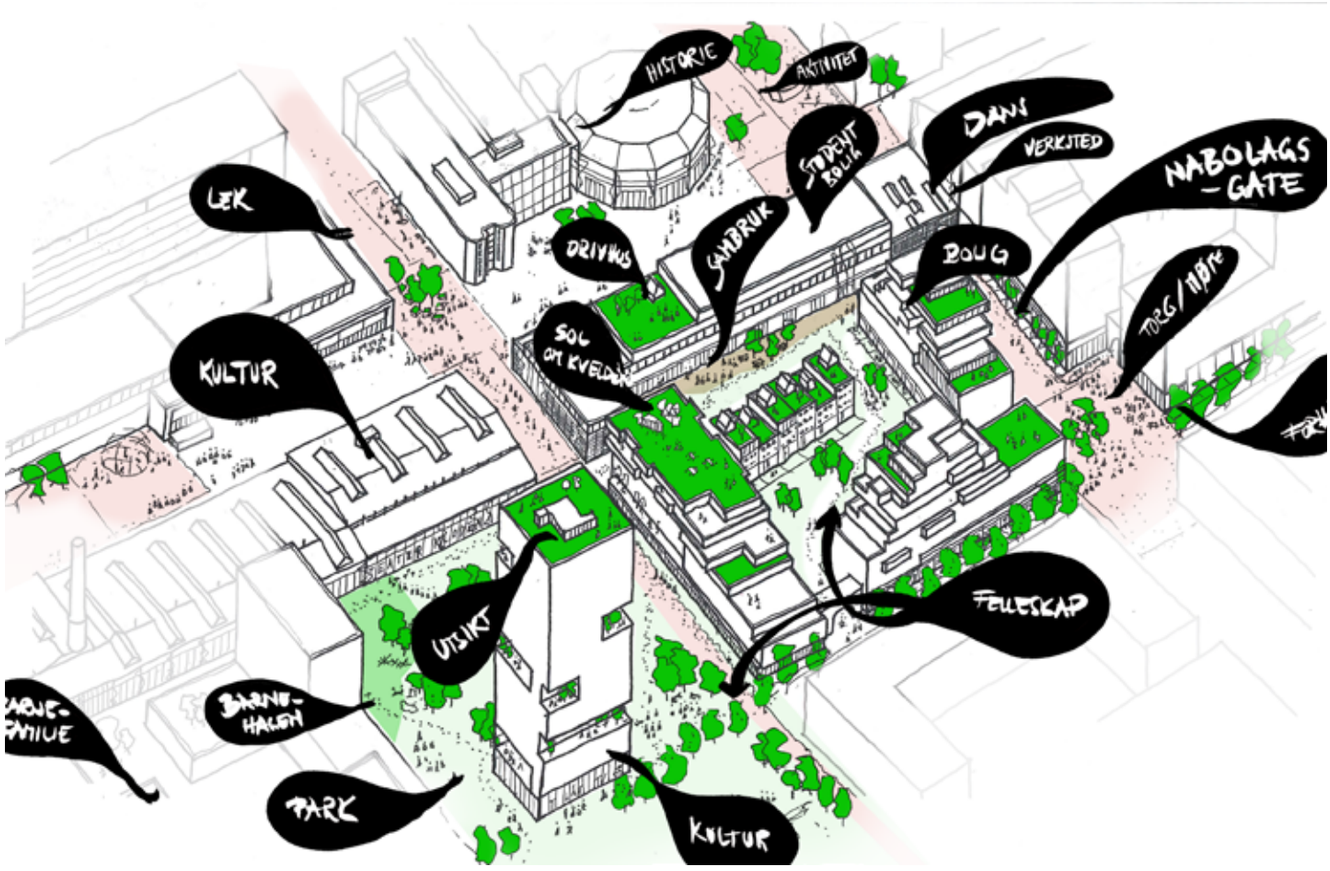
Kommunen følger nå opp innspillene fra rundebordsamtalen med utarbeidelse av et notat som skal bidra til forenking av saksbehandlingen ved tidsbegrenset bruksendring.

Tema

MANGFOLDIG BY

Hovinbyen er preget av forrige århundrets byplanidealer, hvor ulike funksjoner, som boliger og arbeidsplasser, skulle være adskilt. I dag er det den mangfoldige, flerfunksjonelle byen som er idealet. Den mangfoldige byen er en by hvor produksjon og rekreasjon lever side om side; en by med korte avstander, hvor man får mer ut av færre ressurser. En by hvor det nye som kommer inn ikke fortrenger det som er det fra før, men skaper synergier gjennom mer effektiv arealbruk. I URBACT-prosjektet har vi fått muligheten til å tenke nytt om sambruk og flerfunksjonalitet av boliger, arbeidsplasser, idrett, verksteder, parkområder og lokale nærmiljøtilbud. Oslo fått muligheten til å utforske hvordan kommunen kan tilrettelegge for utviklingen av en mangfoldig Hovinby, og i flere av case-områdene kan man allerede se konturene av dette i dag.

Fra gatefesten som ble arrangert i Kabelgata i 2015. Foto: PBE



HARALDRUD: Håndskisse av framtidas Kabelgate. Illustrasjon: a-lab arkitekter

Prosjekt

Kabelgata - endring, dynamikk, konstans

Haraldrud
Magnus Berg Jørgensen
Leder for urbanisme,
a-lab arkitekter

Nadine Holzheimer
Arkitekt,
a-lab arkitekter

Kabelgata, som tidligere var en hjørnesten i samfunnet, er i dag et ikke-sted, et sted som befinner seg utenfor vår kollektive bevissthet. A-labs byutviklingsprosjekt for Kabelgata 1-39 foreslår strategier og grep som foredler og integrerer stedets historiske kvaliteter i en ny og mangfoldig by. Prosjektet gjenetablerer Kabelgatas rolle i byen gjennom en langsiktig by- og destinasjonsutvikling som begynner nå.

UTFORDRINGER. Strategisk plan for Hovinbyen og Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Haraldrud slår fast at Kabelgata skal bli en destinasjon og det kulturelle hjertet for hele Hovinbyen. I dag er det lite som tyder på at det skal skje med det første. Kabelgata og Haraldrud er omkranset av infrastrukturelle barrierer, fremstår rotetete og preget av avfall og containervirksomhet, er dårlig forbundet internt og består i all hovedsak av lager og spedisjonsvirksomhet i tillegg til Haraldrud gjenbruksstasjon og Norsk Gjenvinning.

POTENSIAL. Til tross for utfordringene som preger situasjonen, er det også mange faktorer som gir potensial for at målsetningen skal kunne nås. Selv om Kabelgata i dag oppleves som frakoblet indre by, er området geografisk sentralt i Oslo og har samme avstand i luftlinje til Oslo S som Frognerparken. Med god strategisk planlegging vil utviklingen av Hovinbyen bidra til at byen kan oppleves sammenhengende fra sentrumskjernen til Haraldrud og videre opp i Groruddalen. Haraldrud og Kabelgata har i dette bildet en sentral beliggenhet og utviklingen av området vil påvirke hvordan Hovinbyen henger sammen øst-vest og hvordan Oslo henger sammen fra indre by og til Groruddalen.

> **“Planforslaget for Kabelgata legger til rette for etablering av en kritisk masse og et mangfold av tilbud.”**

EN HJØRNESTEN. Kabelgatas bygningsmiljø stammer fra Standard telefon- og kabelfabrikks (STK) virksomhet i området. STK hadde en viktig rolle i etterkrigstiden og i 1960 hadde hele 2071 personer sitt daglige virke ved fabrikken. Kabelgata var et yrende miljø, en samfunnsinstitusjon og en hjørnesten som var en verdiskaper for så vel arbeidstakere og samfunnet som for industrieierne.

Vårt prosjekt omhandler all bebyggelsen øst for Kabelgata,

HARALDRUD: Fasadene langs Kabelgata. Illustrasjon: a-lab arkitekter

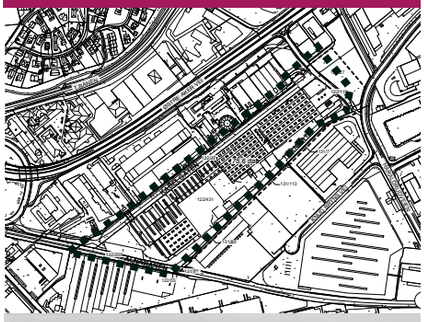
FAKTA

PROSJEKT:
BYUTVIKLINGSPROSJEKT FOR KABELGATA 1-39, BASERT PÅ VUNNET KONKURRANSE I 2015

ARKITEKT: A-LAB

STATUS: REGULERINGSPROSESS

EIER: OXER EIENDOM



HARALDRUD: Standard telefon- og kabelfabrikk i henholdsvis 1959 (over) og 1958 (under) Foto: Leif Ørnelund/Oslo Museum. Oslobilder.no

en sammenhengende teglfasade på 430 meter bestående av en rekke bygg som gir en kronologisk forståelse av utviklingen av STK, fra de tidligste byggene med administrasjonsbygget (1916) og Eplehagen i sør til ledningsfabrikken (C5) i nord (1962). Mot Tårngata på østsiden av Kabelgata-bebyggelsen står PEX-tårnet (1969) som et landemerke og orienteringspunkt i landskapet. Bortsett fra Erling Viksjøs administrasjonsbygg fra 1967 (Hotell 33), er dette det eneste høyreiste bygget tilknyttet STKs virksomhet. I toppen av tårnet har man 360 graders utsikt til hele Hovinbyen, Oslo sentrum og Oslofjorden.

Kabelgatas omfang, lave skala, detaljrikdom og taktilitet gjør at området oppleves som et unikt, upolert og sanselig byrom med menneskelig skala og kvaliteter i byens øyehøyde. Kvaliteter som ikke kan regisseres eller gjenskapes i det nye. Dette er et fantastisk utgangspunkt for en bytransformasjon med røttene i fortiden og blikket mot en fremtid der Kabelgata på ny har rollen som hjørnesten og verdiskaper i byen.

STEDSPRODUKSJON. Tid er en vesentlig komponent i byutviklingsstrategien for stedsdannelse i Kabelgata. Prosessen, grepet og reguleringsplanen er utviklet på bakgrunn av en forståelse av, og erkjennelsen av, at man ikke fullt ut kan forstå hvordan Kabelgata vil utvikles og endres over tid. «Den levende byen» vil vokse frem gradvis og vil kontinuerlig utvikles og formes i samspill mellom marked, aktører og interessenter.

I landskapsøkologien handler produktive landskap om motstandsdyktighet for endring som følge av ytre påvirkninger. Dette oppnås enkelt forklart ved mangfold, helhet og sammenhenger som sikrer et dynamisk landskap som tilpasser seg og absorberer endring, men som ikke går til grunne. Vi ser utviklingen av Kabelgata på samme måte, nemlig som en produktiv by. Produksjon henviser i denne sammenheng til en kontinuerlig produksjon av sted, av sosiale relasjoner, av kulturelle uttrykk og verdi. Vi mener at bærekraft først er realistisk hvis det sørger for kontinuitet og endringsvilje over tid. Dynamikk er oppskriften for å oppnå dette.

Det er usikkert om Kabelgata fullt ut vil klare å oppfylle målsetningen om å være en destinasjon og et kulturelt hjerte før Hovinbyen nærmer seg ferdigstillelse. Kabelgatas sentralitet og tilgjengelighet i byen avhenger både av gjennomføring av Hovinbyens utbyggingsområder og av store infrastrukturtiltak som fremdeles er usikre: Blir det Manglerudtunnel, og hva skjer med Ulvensplitten? Kommer T-banen og hvor vil stasjonen havne? Blir Østre Aker vei en by-aveny, og når vil dette skje? Listen kan utvides med usikkerheter tilknyttet gjennomføring av viktige tiltak på forbindelser for syklende og gående, trikk, grøntområder og skoler.

Det fulle potensialet for destinasjonsutvikling i Kabelgata vil først oppnås når Hovinbyen er utviklet og Kabelgata har fått sin posisjon som et sentralt anker og hjørnesten i den nye byen.

3 SCENARIER. Fra konkurranseforslag til reguleringsprosess har en viktig målsetning vært at gode bymiljø skal være en fellesnevner for opplevelsen av Kabelgata gjennom hele utviklingsprosessen. Forslag til byutviklingsstrategier og grep er basert på en scenarietilnærming hvor Kabelgatas rolle og kvaliteter i tre tidsperspektiv defineres: Kabelgata nå, Kabelgata 2035 og Kabelgata 2050. Som følge av tidshorisonten for gjennomføring av Hovinbyen har scenariene ulike forutsetninger for å oppnå målsetningene for destinasjonsetablering. På bakgrunn av scenariene foreslår vi en byutviklingsstrategi og et plangrep som etablerer et fleksibelt rammeverk for en kontinuerlig stedsdannelsesprosess der Kabelgata kan modne og styrkes i takt med utviklingen av Hovinbyen.

3 scenarier for Kabelgata

Tilbud for Hovinbyen / Oslo | Tilbud for tilstøtende by | Tilbud for lokalmiljø

NÅ: Midlertidighetsstrategi

Ingen lokale beboere, eksisterende funksjoner som det er usikkert om vil være til stede i en fremtidig situasjon.

Midlertidighetsprosjektet «Kabelgata Fabrikker»:
- Etablering av Kabelgata som en destinasjon i byen starter i dag!
- skaper innhold og aktivitet som i større grad er knyttet til Kabelgatas fremtidige rolle
-Aktører og interessenter, eierskap, samspill og medvirkning i videre prosess for utvikling av Kabelgata.
-kulturentreprenører tilfører know-how for videre by- og destinasjonsutvikling.

2035: Hverdagslivets drivkraft

Kabelgata er ferdig utbygget. Hovinbyen er 50% ferdigstilt. 1500 beboere, 2000 arbeidsplasser.

De store infrastrukturprosjektene er ikke gjennomført, Kabelgata oppleves bedre integrert i byen enn i dagens situasjon men er fremdeles en øy i landskapet med begrenset tilgjengelighet.

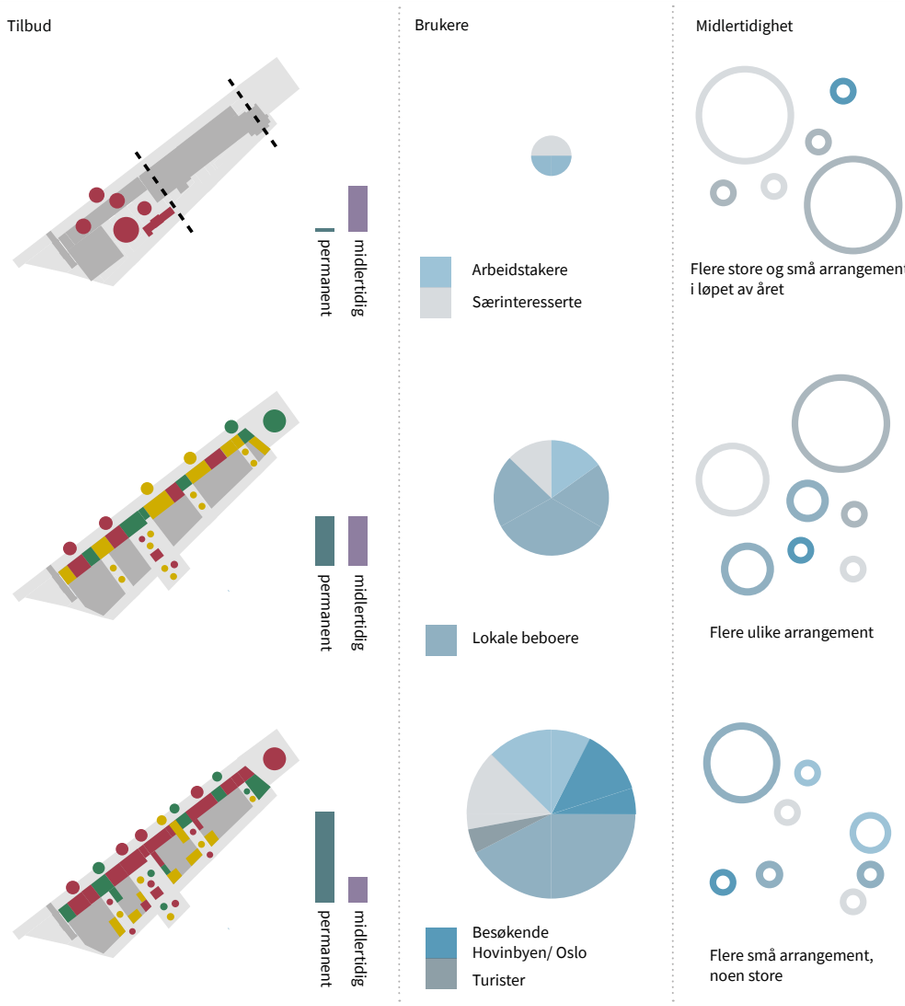
Bylivet genereres hovedsakelig av de lokale brukerne. Pubilkumsrettet aktivitet konsentreres i Kabelgata for å bygge opp om Kabelgata som strøksgate. Bydelens egenart og kvalitet tiltrekker i seg selv en del interesserte besøkende men uten tilstrekkelige tilbud for besøkende er det vanskelig å sikre at de besøkende kommer tilbake.

2050: En destinasjon for hele Oslo!

Hovinbyen og de store infrastrukturprosjektene er ferdigstilt. Kabelgata er en sentral, viktig og tett integrert del av Hovinbyen.

Kabelgata er lett tilgjengelig for alle – både besøkende fra Oslo, hele Hovinbyen og de direkte tilstøtende byområdene. Integrasjonen i byveven sikrer at Kabelgata er del av folks daglige bevegelsesmønster i og gjennom Hovinbyen og Oslo.

Kabelgata fylles med innhold som reflekterer et høyt kundegrunnlag. I Tårngata etableres lokale tilbud og styrker denne som nabolagsgate og møteplass i bydelen.



KABELGATA 2035. Planforslaget ønsker å sikre at Kabelgata ferdigstilles i 2035 med en kvalitet som gjør området attraktivt for beboere, arbeidstakere og besøkende, uavhengig av gjennomføring av alle de store tiltakene som ligger i strategisk plan for Hovinbyen.

BYLIV = HVERDAGSLIV. I 2035 vil de som jobber, bor eller studerer i og rundt Kabelgata være den viktigste bidragsyteren for etablering av en levende by. Planforslaget for Kabelgata etablerer et by- og bomiljø uten baksider, der mellomrommene er møteplasser som tilrettelegger for fellesskap og positiv samhandling, for inkludering og samarbeid, for positive brytninger og sosiale relasjoner på tvers og mellom kvartaler og funksjoner. En by der hverdagslivet skjer i byrommene, der byen er en aktiv og viktig del av beboernes uteoppholdsarealer.

RØTTER. I Kabelgata 2035 er den eksisterende bebyggelsen løftet frem som områdets sentrale omdreiningspunkt, tett integrert i den nye byen. Foreslått bebyggelse- og byromsstruktur dyrker relasjonen mellom det nye og det gamle, det høye og lave, det tette og det åpne. En bro mellom historie og fremtid hvor variasjon og kontraster er fremtredende. Byen i øyenhøyde fremheves som den viktigste formidleren av områdekarakter og relasjonen til det eksisterende, med innlevelse i materialitet og uttrykk, variasjon, skala og funksjoner. Fleksible og rike kantsoner skaper myke overganger mellom offentlig og privat som positive rammer for livet i og mellom husene.

EN MANGFOLDIG BY. Planforslaget for Kabelgata legger til rette for etablering av en kritisk masse og et mangfold av tilbud, med rundt 55 prosent bolig og 45 prosent til næring, kultur og tjenesteyting. Bystruktur og -form legger til rette for en variert beboersammensetning gjennom å tilby boligkvaliteter som er attraktive for mennesker i ulike livssituasjoner. Byromsstrukturen sikrer et mangfold av kvaliteter og opplevelser med fokus på et tydelig hierarki og en rik variasjon i tilbud, størrelse, offentlighetsgrad og fleksibilitet for tilpassing til kortsiktige og langsiktige behov for kontinuitet og endring.

EN DESTINASJON. I 2035 konsentreres publikumsrettede funksjoner i bebyggelsen langs Kabelgata for å støtte den opp som aktiv strøksgate og destinasjon i Hovinbyen. Samtidig ønsker prosjektet å sikre at deler av førsteetasjene i planområdet tilrettelegges med en fleksibilitet som tillater at de kan transformeres fra bolig til næring. Hvis Kabelgata blir Hovinbyens ekvivalent til Thorvald Meyers gate, kan Tårngata på sikt bli Hovinbyens Markveien?
Vi mener Kabelgata har potensial for å nå målsetningen om å være Hovinbyens kulturelle hjerte, vårt håp er at Kabelgatas vil formes og utvikles kontinuerlig i kontakt med sine brukere, så det kan svare til våre endrete behov og holdes aktuell som arena for et aktivt samfunnsliv, som destinasjon for beboere i Hovinbyen og Oslo, og som et attraktivt og inkluderende sted for alle som ønsker bo, jobbe eller besøke Kabelgata.

HARALDRUD: Illustrasjon av muligheter for framtidig torg i tilknytning til Kabelgata. Illustrasjon: a-lab arkitekter.

HARALDRUD: Strategi med bruk av paviljonger og andre små bygningsmessige tiltak med utadrettede funksjoner inni, oppå og mellom eksisterende og nye bygg, illustrasjon: a-lab arkitekter.

BRYNSVEIEN 1: Hovedinngangen til Sigurd Stave A/S leder tankene tilbake til 70-tallet. Foto: Haakon Haanes

Perspektiv

Vis fram Bryns produksjonshistorie

Bryn

Gry Eliesen
Byantikvaren i Oslo

Rett ved T-bane-linja på Brynseng ligger en lav bygning omkranset av buskfuruer og berberis. Både beplantningen, arkitekturen og skiltet med «Sigurd Stave» fører tankene tilbake til 1970-tallet. På den tiden var Bryn i ferd med å bli transformert fra et tettsted med boliger og variert bebyggelse til å bli et monofunksjonelt område med kontor, lager- og produksjonsbygninger. I dag står Bryn nok en gang foran en utvikling. Det aktualiserer spørsmålet om hvilke bygninger som bør bevares for ettertiden, hvilke som bør transformeres og hvilke som kan rives.

PRODUKSJONSOMRÅDE. Området vi i dag kaller Hovinbyen har sitt utspring i landkommunen Aker, som fram til kommunesammenslåingen i 1948 omsluttet hele Oslo. Stedsnavn som Teisen, Ulven og Bryn er navn på gårder som ble ryddet i perioden før vikingtiden. Området var et attraktivt jordbruksområde og fungerte som bymark for gamle Oslo i middelalderen. På 1700- og 1800-tallet var landskapet preget av jordbruk, og flere representanter for byens borgerskap bygde sommersteder i de vakre og landlige omgivelsene.

I 1854 stod Norges første jernbanestrekning mellom Christiania og Eidsvoll ferdig, og en mer moderne tid var i anmarsj. Bryn fikk jernbanestasjon, flere teglverk, fyrstikkfabrikk og vannfallene i Alna gav kraft til tekstilindustri. Bedriftseierne bygget arbeiderboliger og funksjonærer oppførte villaer.

Rundt 1900 var Bryn et viktig tettsted i Østre Aker med boliger, fabrikker, jordbruk og fellesskapsfunksjoner som skole, bad, forretninger og samfunnshus. Fra 1911 finner vi følgende stemningsbeskrivelse fra Bryn: "Alnaelva flyter stille og ganske ren forbi Bryn stasjon. Stasjonsmester Madsen står i stram positur og hilser på hver enkelt reisende. Det var ikke flere den gangen enn at han kjente dem alle. Sønnen Eugen prøver fiskelykken i elva og drar ganske riktig opp en og annen fisk, selv om det ikke var store greiene, var det hvert fall fisk. Toget gikk en gang i timen. Bryn stasjon var sentrum, her møttes alle og alle kjente hverandre" (En forstad vokser fram - Bryn vel gjennom 40 år).

"I dag står Bryn nok en gang foran en utvikling. Det aktualiserer spørsmålet om hvilke bygninger som bør bevares for ettertiden."

Veksten fortsatte utover på 1900-tallet med nye virksomheter

BRYNSVEIEN 1: Bygningen er godt bevart, og har klare arkitektoniske kvaliteter. Alle foto: Haakon Haanes

som handelsgartnerier, kjemiske fabrikker og næringsmiddelindustri. I 1948 ble Aker og Oslo slått sammen til én kommune, og i generalplanen av 1950 ble store deler av Bryn avsatt til industri. Nå måtte boligområdene vike da stadig flere bransjer fant veien til Bryn, blant annet engrosbedrifter med virksomhet relatert til bil- og maskinbransjen. Blant disse finner vi Sigurd Stave A/S, som fortsatt holder til i Brynsveien 1.

BRYNSVEIEN 1. Sigurd Stave A/S ble etablert i 1902 av grosserer Sigurd Stave. De leverte først produkter til gruveindustrien. Etter hvert var det maskiner til vei- og jernebanevedlikehold som ble dominerende. Tidlig på 1970-tallet gjorde de som mange andre firmaer, flyttet ut av Oslo sentrum til nybygde og moderne lokaler i et av industriområdene i det tidligere Østre Aker. Tomten i Brynsveien 1 ble i tråd med generalplanen omregulert fra gartneridrift til industri i 1971, og arkitektfirmaet Torp & Torp tegnet et lavt bygg i to etasjer med lager, kontorer, verksted og andre moderne fasiliteter. Torp & Torps anlegg er kjennetegnet av høy kvalitet i materialer og utførelse. Det ser vi også i Brynsveien 1. Fasadene består av en kombinasjon av rød teglstein, plater, betong og horisontale vindusbånd. Betongsøyler som inngår i bygningens bæresystem ligger utenfor vegglivet og skaper rytme og relieff i fasaden. Både materialbruk og arkitektur representerer en internasjonal modernisme, karakteristisk for 1960- og 1970-tallet. Bygningen er godt bevart og har klare arkitektoniske kvaliteter.

PRODUKSJONSHISTORIE. Bryn, Helsfyrområdet, Økern og dalbunnen i Groruddalen har både i lokal og nasjonal målestokk vært et betydelig industri- og produksjonsmiljø. Byantikvaren anser derfor at det er viktig å ivareta gode representanter for produksjons-historien i disse områdene, slik at dette helt vesentlige laget av historien ikke forsvinner. Typiske anlegg som allerede hadde vern da arbeidet med Hovinbyen startet i 2015 var gårdsanlegg, eldre industrianlegg, skoler/institusjoner. I arbeidet med Hovinbyen er flere nye anlegg ført inn på Gul liste som bevaringsverdige. Nyoppføringene reflekterer flere sider ved Hovinbyens historiske utvikling, både kronologisk og typologisk, og mange anleggene er nærings- og industribygninger fra etterkrigstiden. Anlegget i Brynsveien 1 ble vurdert for oppføring på Gul liste, men på Bryn valgte Byantikvaren å prioritere to større miljøer for vern; Nordoxanlegget inkludert N. K. Nielsen jernstøperi i Østensjøveien, og stasjonsmiljøet med tilliggende industri, forretning og kontorbygg. Disse miljøene har så høy kulturminneverdi at de bør bevares uten særlig store endringer. Sigurd Stave i Brynsveien 1 har også verdi, både som en særpreget bygning og som en flik av Bryns etterkrigshistorie knyttet til at Bryn ble forvandlet fra et yrende tettsted til et moderne industrifelt. Når det nå igjen skal forvandles, bør det være plass til å la historien om grosserer Sigurd Stave få leve videre, som et lag i en variert historie. Byantikvaren håper derfor at bygningen i Brynsveien 1 blir bevart eller transformert på en måte som ivaretar arkitektur og kulturhistorie. Eldre bygninger er viktige identitetsskapende elementer som kan bidra til at Bryn blir et attraktivt område med egenart og historisk forankring. Å ta vare på eksisterende bygninger bidrar dessuten til å skape variert byrom med kvalitet og mangfold.

“Eldre bygninger er viktige identitetsskapende elementer som kan bidra til at Bryn blir et attraktivt område.”

Gry Eliesen er utdannet etnolog (kulturhistoriker) fra UiO, og jobber som antikvar hos Byantikvaren i Oslo. De siste 10 årene har hun jobbet med Groruddalen og Hovinbyområdet, både med saksbehandling og formidlingsprosjekter. Gry Eliesen foreleste om Hovinbyens ghistorie som produserende bydel under URBACT-arrangementet “Den produserende Hovinbyen”, 25. oktober 2017 på Galleri ROM.

HASLE: Illustrasjon av muligheter for framtidas Hasle fra konsulentens studie. Illustrasjon: Asplan Viak

Prosjekt

Studerer fordeler ved sambruk på Hasle

Hasle

Ingvild Kvalheim
Casepilot Hasle,
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

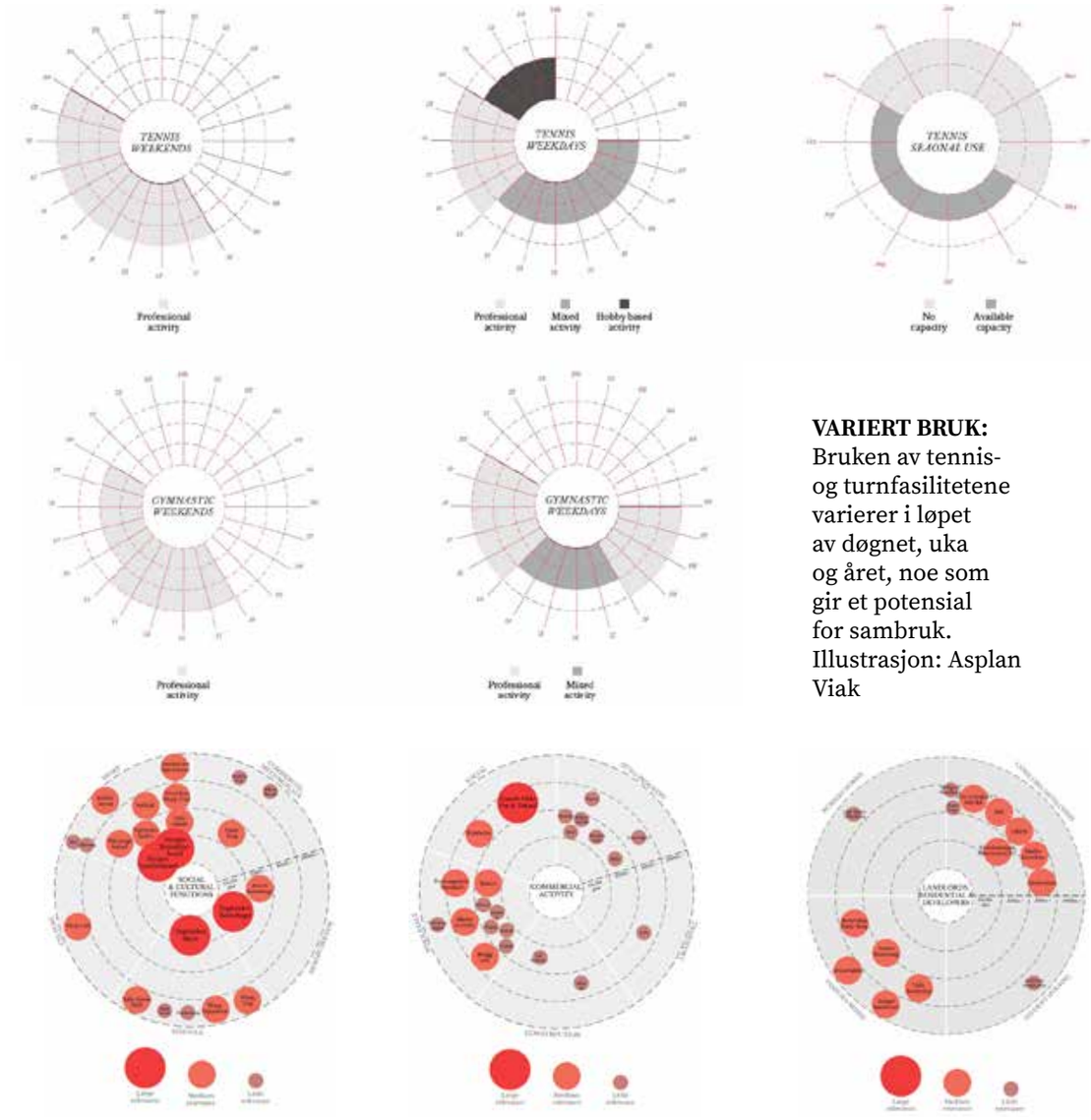
Trine Bølviken
Casepilot Hasle,
Plan- og bygningsetaten

HASLE ER sentralt plassert mellom Økern og Tøyen, og er et av byområdene som er utpekt som utviklingsområde i gjeldende kommuneplan. «URBACT Case Hasle» er en studie i hvordan man kan omforme et område i den tette byens randsone til en integrert del av den utvidete byen, som inkluderer utviklingsområdene Løren, Ensjø og Ulven.

AKTØRENE. Mulighetsstudien "URBACT Case Hasle" er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Oslo kommune. Studieområdet er på ca. 40 mål og eies i sin helhet av Oslo kommune. I dag brukes eiendommene hovedsakelig av Oslo Tennisarena AS og Oslo turnforening, som har festekontrakter frem til henholdsvis 2054 og 2051. En rekke kommunale aktører har samarbeidet i forkant og under arbeidet med mulighetsstudien; Plan- og bygningsetaten (PBE), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Bymiljøetaten (BYM) og bydel Grünerløkka. I tillegg har det vært et tett samarbeid med eiendommens festere.

> **"Innovativ funksjonsblanding og synergieffekter ved sambruk er hovedoppgaven i denne studien."**

MULIGHETER. Mulighetsstudien undersøker muligheten for å videreføre og integrere dagens idrettsfunksjoner og barnehage i kombinasjon med bolig og nye nærmiljøfunksjoner. Studien konkretiserer føringer fra Strategisk plan for Hovinbyen, som sier at monofunksjonelle områder skal utvikles til flerfunksjonelle



VARIERT BRUK: Bruken av tennis- og turnfasilitetene varierer i løpet av døgnet, uka og året, noe som gir et potensial for sambruk. Illustrasjon: Asplan Viak

VARIERTE AKTØRER: En kartlegging av aktører i nærområdet viser også et potensial for sambruk, ifølge konsulentens aktøranalyse. Illustrasjon: Asplan Viak.

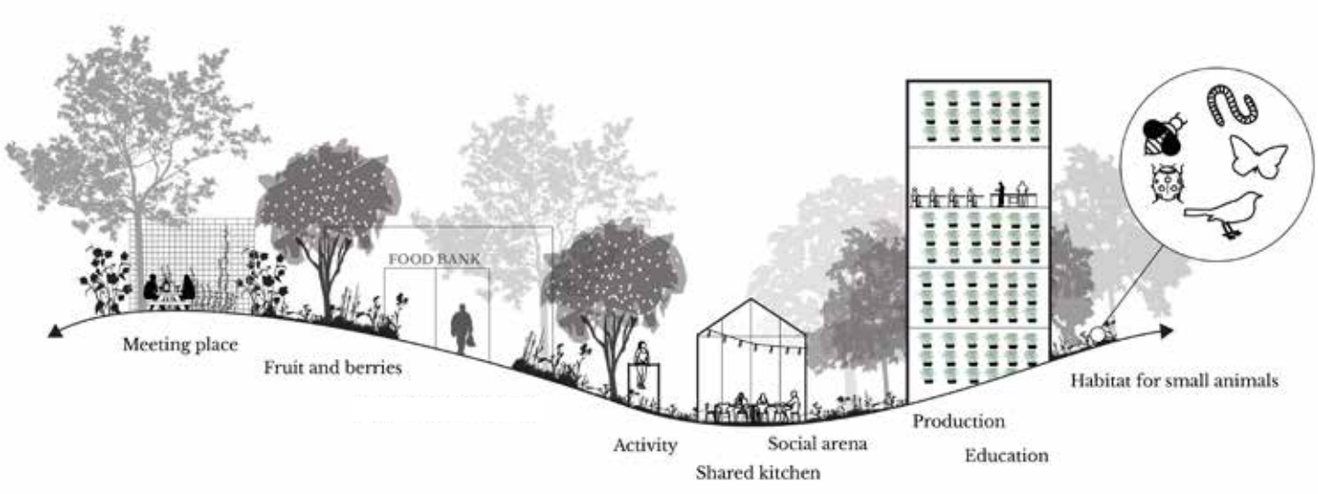
byområder med egenart. Dette er årsaken til at nytenkende funksjonsblanding og synergieffekter ved sambruk er hovedoppgaven i denne studien. Arbeidet viser ideer til sambruk av lokaler på tvers av brukergrupper med ulike behov. Det har også vært viktig å se tomta under ett i arbeidet med programmeringen, og bruke det lokale landskapet til å binde sammen elementer innad i prosjektet. Studien skal bidra til å endre tankesettet rundt omforming av randsoner, og fungere som en pilotstudie som utforsker nytenkende funksjonsblanding.

Konsulentens mål med studien er å vise noen interessante grep på idéstadiet. Studien forholder seg derfor ikke til overordnede føringer, og enkelte grep kan ikke nødvendigvis gjennomføres slik de er vist i studien. I videreutvikling til et realiserbart prosjekt, må utviklingen av Oslo kommunes eiendommer blant annet ses i lys av strategier for utviklingen av områdene rundt.

FRA RANDSONE TIL BY. Hasle har mange typiske kjennetegn som randsone; monofunksjonell bruk, fravær av aktiviteter store deler av døgnet, lav tomteutnyttelse, spredt bebyggelse, flere fysiske barrierer, terrengsprang, lukket bebyggelse med store fotavtrykk, høy bilbruk og store arealer til overflateparkering.

Studiens utgangspunkt er å bygge videre på potensialene og kvalitetene som allerede finnes i nærmiljøet. Kollektivdekningen er god, og det er kort vei til sentrum. Tomten ligger ved parken Valle Hovin, som også er et tyngdepunkt innen idrett. Det finnes naturverdier som bør videreføres, inkludert Hovindammen med salamandere, Teglverksdammen og den nyåpnede Hovinbekken. Det ligger tre handelsområder like ved eiendommen (Hasle, Økern og Løren). Nærområdene rundt er

> **“Hasle kan bli et sosialt bærekraftig område med aktivitet 24/7 for et mangfold av brukergrupper og programmer gjennom sambruk.”**



LANDSKAP: Det er et potensial for sambruk mellom mennesker og landskap på tomta. Illustrasjon: Asplan Viak.

allerede utviklet eller under utvikling fra industri til by- og boligområder; Økern, Løren og Ensjø. Private aktører viser stor interesse for Hasle, en utvikling er påbegynt med boliger ved Hasle torg og flere pågående reguleringssaker.

De store og sentrale kommunale arealene har potensiale for å dekke mange lokale behov. Hasle kan bli et sosialt bærekraftig område med aktivitet 24/7 for et mangfold av brukergrupper og programmer gjennom sambruk.

SAMARBEID. URBACT legger opp til et tettere samarbeid mellom de kommunale aktørene. I tillegg har et godt samarbeid med lokale aktører vært en viktig forutsetning for arbeidet. Dagens brukere av eiendommen melder om et stort behov for større kapasitet, og Bydel Grünerløkka har gitt en rekke innspill inn i arbeidet basert på lokalmiljøets behov. Det har blitt avholdt flere workshops som har gitt flere nyttige innspill omkring ønsket program for stedet. Behov er basert på medvirkningsprosessene og samarbeidet mellom ulike etater og bydeler om behovskartleggingen i forbindelse med Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin.

Konsulenten Asplan Viak har også gjennomført en aktøranalyse. Analysen viser blant annet mangel på boligtilbud for lavere inntektsgrupper, og de mange idrettsklubbene i området er dårlig koblet til lokalmiljøet.

Medvirkningsprosesser er spesielt viktig når man ønsker funksjonsblanding i et prosjekt, og en studie av denne typen krever mye innsats i den innledende fasen av prosjektutviklingen. Det er mange hensyn som skal ivaretas. Det er viktig å forstå hvordan de ulike programmene fungerer og driftes for å sikre at alle funksjonene kan sambrukes i det daglige, for eksempel ønsket ikke turn og tennis å dele opp sine romprogram, med tanke på effektiv bruk.

TRE LAG. For å utforske potensialet i funksjonsblanding og arenaer for effektiv sambruk, viser studien tre lag av funksjonsblanding i arkitektur og landskap:

1. Programmet er grovt inndelt i bolig, sport, kultur og produserende virksomheter. Idrett er samlet med tanke på sambruk og drift. Kultur- og nærmiljøfunksjoner er knyttet til de viktigste offentlige rommene og Teglverksdammen. Det er lagt opp til mange innganger for å aktivisere de offentlige rommene (som i en «klassisk by»).
2. For å oppnå en plassbesparingsgevinst, har man sett på hvordan man kan effektivisere arealene ved å vise ulik tidsbruk av fleksible lokaler.
3. Det flerfunksjonelle landskapet aktiviserer det offentlige rommet og binder stedet og de ulike programmene sammen. Park og utearealer er tenkt å skape nye forbindelser gjennom tomten og mellom nivåer. Det foreslås at landskapet skal tilby matproduksjon som et bidrag til sirkulær økonomi. Landskapet blir også en sosial og aktiv arena med idrettsflater, aktivitetsarealer og lavterskelmøteplasser for alle aldersgrupper.

VEIEN VIDERE. I videre arbeider må en rekke temaer og grep undersøkes nærmere for å konkludere om hvorvidt prosjektforslaget i studien er lønnsomt og ønskelig, om de lokale behovene dekkes og hvilke tilpasninger som eventuelt bør utføres. Dette gjelder spesielt programmering med konkret romprogram med tanke på sambruk og synergieffekter. I tillegg er det nødvendig med et arealregnskap med vurdering av struktur og arkitektur, samt en grundig teknisk-økonomisk analyse.

Overordnede føringer fra Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Hasle og Valle Hovin må implementeres i prosjektet etter at planprogrammet er bearbeidet på bakgrunn av innspillene fra offentlig ettersyn. Ved å studere sammenhengen med utviklingsområdene på Hasle i sin helhet, kan typologi og struktur også få sin logikk.

Selv om denne mulighetsstudien er på idéstadiet, gir den noen prinsipper og grep som kan arbeides videre med i utviklingen av kommunens eiendommer på Hasle, for eksempel et sentralt offentlig rom i midten, grønne tak og landskap med matproduksjon. For å skape et dynamisk og inkluderende byområde, anbefaler vi å arbeide videre med flerfunksjonalitet og sambruk for å imøtekomme et mangfold av behov og brukergrupper på Hasle-eiendommene.

HASLE TURNHALL: I en turnhall er det plass til alle, fra aktive utøvere til de som ønsker å trene for å mestre hverdagens oppgaver. Foto: Oslo Turnforening.

Perspektiv

Byen trenger gym og turn

Hasle
Ann-Mari Steinsland
Styreleder Oslo turnforening

Gym og turn inspirerer til fysisk aktiv livstil og livslang bevegelsesglede. I Oslo Turnforening kan du starte opp allerede som baby på mor og barn-parti, neste tilbud er gymlek og deretter går det slag i slag med ulike aktiviteter. I tillegg til den fysiske gevinsten du får ved å gå på turn så får du også med deg den sosiale delen, som ofte blir viktigere jo eldre du blir.

NORGES FLOTTESTE. Tidligere var en vanlig skolegymnastikksal lokalet hvor aktiviteten foregikk. I dag bygges det spesialhaller hvor både barn og voksne kan turne, en slik hall kaller vi basishall. Haslehallen er i dag en slik arena og er Norges flotteste treningsanlegg for gymnastikk og turn.

For de som ønsker å delta på tilbudene foreningen har, er hallen lett tilgjengelig med offentlig transport. Både barnehage og skoler i nærmiljø kan også glede av å ha en flott arena som de kan benytte.

BASISIDRETT. Gymnastikk og turn er en basisidrett som barn vil nyte godt av å drive i ung alder – uansett hvilken idrett de senere velger å spesialisere seg i. Alle idretter vil ha nytte av at utøverne får utvikle en grunnmotorisk plattform i ung alder.

De minste barna utfordres og får mulighet til å være med på aktivitet som stimulerer bevegelsesapparat, de blir dyktigere til å beherske kroppen sin i ulike daglige bevegelser som gå, løpe og hoppe, falle og reise seg igjen og ikke minst klatre. Etter hvert opplever de også mestring ved å rulle, stå på henda og slå hjul, noe de fleste barn elsker.

> **"Turnhallen vil kunne være en naturlig møteplass også for sosialt samvær."**

TILBUD FOR ALLE. Etter hvert som barna vokser til vil de få muligheten til å velge hva de ønsker å satse på. Her kan en velge hvilket nivå en ønsker å delta i, nasjonalt eller internasjonalt.

I en turnhall er det også plass til ungdom som primært ikke ønsker å bli turnere, men som trenger god kroppskontroll. Den populære uorganiserte aktiviteten parkour vil også kunne få sin plass i nær tilknytning til den organiserte idretten.

Når det gjelder tilbud til de eldste er vi tilbake til gymnastikken – øvelser som påvirker kroppen positivt, som oppretteholder både styrke og bevegelighet er et positivt bidrag til god livskvalitet.

EN MØTEPLASS. I dagens samfunn, og sikkert også i fremtiden, er det viktig med en plass hvor både unge og gamle, alt fra aktive turnere til de som ønsker å trene for å mestre hverdagens daglige oppgaver kan møtes. Da vil turnhallen kunne være en naturlig møteplass også for sosialt samvær. Selv om Oslo Turnforening i dag er en profesjonell idrettsforening med mange ansatte, er det også mange som jobber frivillig som vakter, hjelpere ved oppvisninger, konkurranser og sosiale arrangementer samt vaffelstekere og serveringspersonell.

Med mottoene "Idrett for alle" og "Gym og turn er toppen styrker hele kroppen", har Oslo Turnforening et tilbud alle.

Ann-Mari Steinsland er styreleder for Oslo turnforening, som eier og drifter Haslehallen. Oslo turnforening har en festekontrakt med Oslo kommune på Case-Hasle tomta som varer til 2051, og Steinsland har derfor vært selvskreven i ressursgruppa i Case Hasle.

GALLERI ROM: Anne Beate Hovind delte sine erfaringer om hvordan man tilrettelegger for kunst i byutviklingen under URBACT-arrangementet "Kunstnere som drivkraft i byutviklinga" 30. november 2017. Foto: Haakon Haanes.

Inspirasjon

Når kunst gjør en forskjell

Bjørvika
Anne Beate Hovind
Bjørvika Utvikling AS

Det er en uvanlig stor, komplisert og langvarig oppgave å transformere Bjørvika fra industriell havn til en levende by. I dag, etter mer enn 10 års erfaring med kunst i byutviklingen, er vi på god vei til å realisere ambisiøse kunstverk som gjør en forskjell.
Det er ikke en enkel oppgave. Det handler om å kombinere kunnskap om både kunst og byutvikling, magefølelse, relasjoner, forpliktelser, kløktige forhandlinger og ikke minst overtalelser.

KUNST I BJØRVIKA. Bjørvika utvikling (BU) har ansvar for utbyggingen av infrastruktur inkludert den nye byens offentlige rom. Allerede i 2008 besluttet BU å jobbe strategisk med kunst og har siden vært oppdragsgiver for både norske og utenlandske kunstnere og kuratorer, for mange temporære prosjekter, initiert og etablert Kunsthall Oslo som siden 2010 har vært selvstendig selskap og kontinuerlig levert spennende hendelser og utstillinger. Det er 6 år siden BU satset på de to langvarige og nå internasjonalt kjente kunstverkene Future Library av Katie Paterson og Losæter/Flatbread Society av kunstnerkollektivet Futurefarmers. Begge har satt tydelige spor, og har gjort en forskjell, både i og utenfor Bjørvika.

> "Aktører med bankende hjerter må møtes med respekt og anerkjennelse. Hvis ikke drepes skaperkraften"

GIR FRAMTIDSTRO. Vi har ønsket at alle kunstnerne skulle ta utgangspunkt i stedet, i Bjørvika, på en eller annen måte. Flere ble invitert til å diskutere og kommentere utviklingen direkte, og har utgjort en ønsket kritisk stemme om hva som går tapt og hvem som blir fortrengt. Losæter har utviklet seg organisk over mange år, og var blant de første til å introdusere urbant landbruk og bybonde. I tillegg har det endret måten vi både utvikler og bruke byrommene på. Det er et resultat av kunstnernes grundige research av stedet og historien. Og testing av om, og hvordan, byens befolkning ville motta ideen om et offentlig bakehus før vi bygde det permanente. Involvering og samskaping har gitt eierskap og endret historiefortellingen om Losæter og gitt det en ny og styrket identitet. Future Library har utfordret grensene for et sted både i tid og utstrekning. Varighet på 100 år peker på det langvarig arbeid det er å bygge en by, og at det er et arbeid som

LOSÆTER, BJØRVIKA: Anne Beate Hovind foran Bakehuset på Losæter. Foto: Vibeke Hermanrud/Bjørvika Utvikling.

handler om å ta hensyn utover vår egen levetid. Kunstprosjektet gir håp om at det er en framtid om 100 år og handler om tillit. Det er særlig dette som har engasjert og berørt folk i hele verden.

Mye av erfaringene vi har skaffet oss er overførbart på andre steds- og byutviklinger, og de viktigste kan kort oppsummeres i fire poenger:

1. STRATEGI MED TYDELIG AMBISJONER. Som byutvikler så er det viktig å jobbe strategisk med kunst som med alt annet. En tydelig ambisjon med en bevisst holdning og motivasjon for satsingen, og å finne ut hva som vil gi mest «valuta» for pengene. Det vil si hvordan man får mest mulig innhold ut av de tilgjengelige ressursene. Dette kan man lese mer om i Temahefte Kunst, som er en metodebok Børvika Utvikling har utgitt for oppdragsgivere.

2. SKAPERKRAFT SOM DRIVKRAFT. Et annet viktig poeng er å forstå hva som er drivkraften til kunstnere og kreative entreprenører. For kunstnere er det sjeldent at det å tjene penger er drivkraften. Først og fremst er drivkraften å skape noe nytt og innovativt i seg selv. Aktører med bankende hjerter må møtes med respekt og anerkjennelse. Hvis ikke drepes skaperkraften. Målet for oss som eier infrastruktur og andre ressurser er først og fremst å skape et spennende og stort rom for utfoldelse.

3. KUNNSKAP OM BÅDE KUNST OG PROSESS. Kunst er et eget fag, og som i alle involverte fag i stedsutvikling, må utviklere skaffe seg kunstfaglig kompetanse om resultatet skal bli bra! Det gjelder særlig utarbeidelse av et kunstprogram, valg av uttrykk, konkrete kunstnere og konkrete verk. Skal man få til noe som gjør en forskjell må beslutninger om ”mer av det samme” aktivt motarbeides. Det samme gjelder for prosessen. Noen må aktivt passe på kunstens spillerom og forhandle og tale dens sak. Hvis ikke er det fare for at rommet spises opp av den store utbyggingsmaskina.

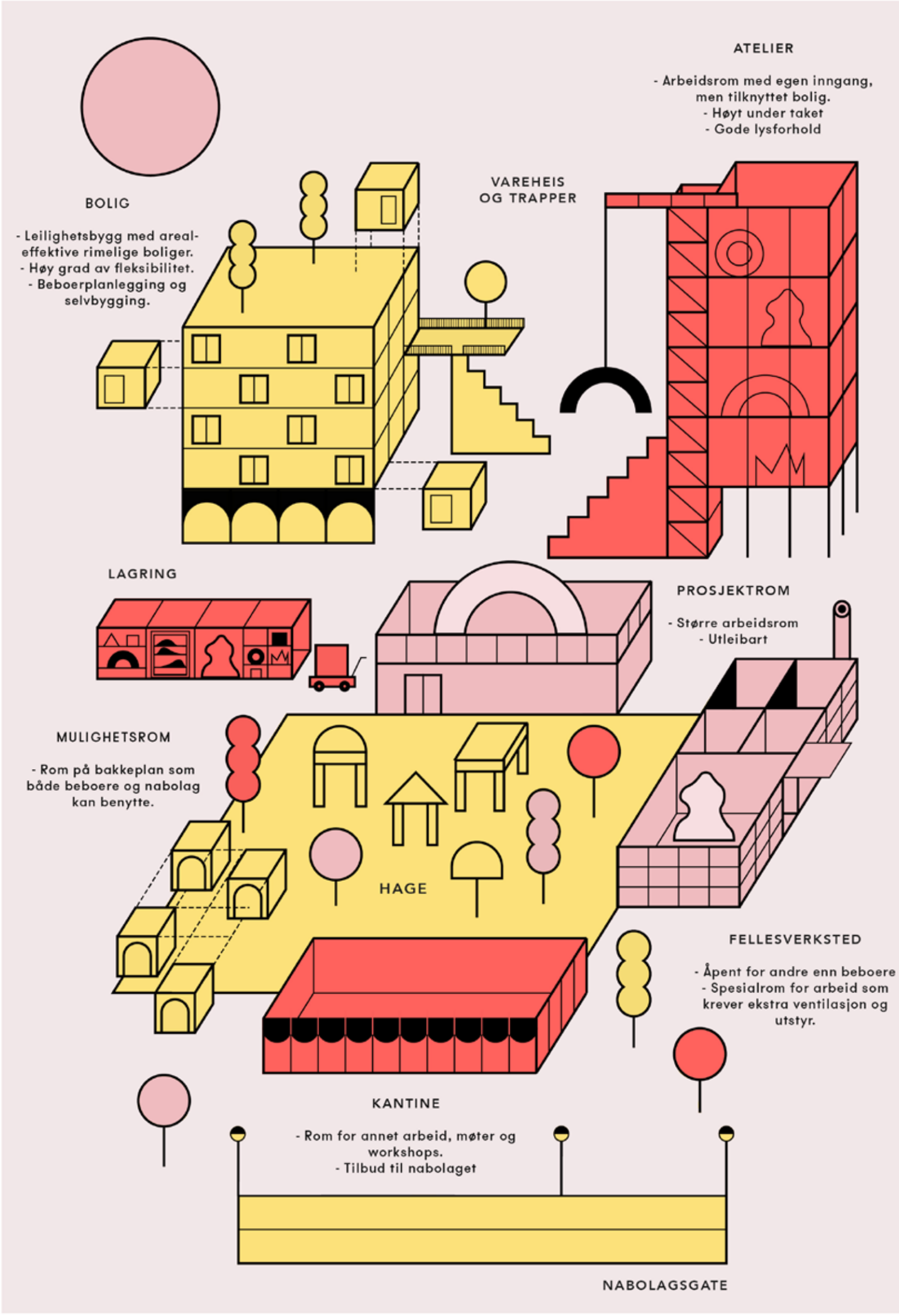
> **“Skal man få til noe som gjør en forskjell må beslutninger om ”mer av det samme” aktivt motarbeides.”**

4. RISIKOHÅNDTERING. Sist, men ikke minst, så er det avgjørende å tenke annerledes rundt risiko. Hadde styret bedt meg som prosjektleder om å risikovurdere kunstforslagene på klassisk byggeprosjektvis, hadde ingen av dem skjedd. Vi har alle et potensiale til å tenke innskrenkende og ty til det enkleste, som ”dette går ikke” eller ”det har vi prøvd før”.

Kunstprosesser krever en åpen, ikke-instrumentell holdning om noe usedvanlig skal skje. Risikohåndtering må ikke bli preget av konservative og kontrollerende beslutninger, men må øve ferdigheten å beholde riktige dører åpne så lenge som mulig, kombinert med mot til å teste ut ideer.

SPILLEROM. Å være oppdragsgiver for kunst krever et moderne lederskap, om du skal få kunst som gjør en forskjell. Lederskapet minner mer om entreprenørskap og ledelse av innovasjon. Som oppdragsgiver er utfordringen å sikre kunsten et stort nok spillerom, verne om den, omfavne det uventa og å tale kunstens sak i den enorme bygge- og byutviklingsmaskina. Da vil kunst kunne gjøre en forskjell.

Anne Beate Hovind har vært prosjektleder for Bjørvikas Utviklings kunstsatsing i 10 år. Den inkluderer en rekke temporære prosjekter, Kunsthall Oslo og de to de kjente kunstprosjektene: Future Library og Losæter med bybonde og bakehus. Hovind har lang erfaring med utviklings- og endringsarbeid i store organisasjoner i både offentlig og private sektor, og er selv kulturentreprenør. Hovind har deltatt på flere URBACT-arrangementer, og var en av lynforedragsholderne på URBACT-arrangementet “Kunstnere som drivkraft i byutviklinga” på Galleri ROM 30. november 2017.



Illustrasjon: Fragment

Prosjekt

Kunstnerne og den produktive byen

Hovinbyen

Arild Eriksen
Daglig leder,
Fragment

I dag bruker samfunnet tilsynelatende mer penger på døde kunstnere enn på levende. 2,8 milliarder var budsjettet da det nye Munch-museet i Bjørvika ble vedtatt. En viktig brikke i utviklingen av et boligområde som har de høyeste kvadratmeterprisene i Oslo i dag. Et sted få kunstnere kan bosette seg. Staten bygger nytt nasjonalmuseum, Astrup Fearnley har bygget et museum like borti strandkanten og nå ryktes det at Fotografihuset skal etableres i et nybygg på den vesle halvøyen som kalles sukkerbiten. Finnes det også vilje til å se på strukturelle forutsetninger for kunstproduksjon som et godt og rimelig arbeidssted og bolig?

ROM FOR KUNSTPRODUKSJON. Det er ikke bare i Oslo kunstnerorganisasjoner og andre har begynt å se på muligheten for å beholde produksjonslokaler i byen og utvikle rimelige botilbud i tilknytning. Både i Dallas, New York og London arbeider kunstnerorganisasjoner med utviklingen av boligtilbud som respons på at stadig flere unge kunstnere presses ut av bykjernen. Den nye interessen for kunstnerboliger sammenfaller med erkjennelsen av at vi ikke kan få til den flerfunksjonelle byen uten å ha rom for produksjonslokaler. Lettindustri og håndverksbedrifter har for lengst flyttet ut av byen noe som blant annet fører til mer pendling og vanskeliggjør satsing på grønn mobilitet og transport. Kunstnerne har lenge funnet seg atelierer i nedlagt industri og andre tomme bygninger i utkanten av byen.

Kunstnerne finnes allerede i Hovinbyen. Området langs Kabelgata på Økern har en lang utviklingshorisont med lange leiekontrakter og en rekke vernete bygg. Her har kunstnere fått midlertidige atelierer blant annet i bygninger som senere skal rives for å gjøre plass til nye boligprosjekter. Men skal kunstnerne alltid drives fra skanse til skanse?

Kunstnere er i dag en av de mest lavtlønte yrkesgruppene. Ifølge rapporten "Kunstens autonomi og kunstens økonomi" som er utarbeidet av Telemarksforskning og utkom i 2015 har kunstnerne mistet 11 prosent av inntekten mellom 2006 og 2013 og har en snittinntekt på 89.000 kroner i året fra kunstnervirksomhet.

DE SISTE KUNSTNERBOLIGENE. Tidligere eksempler på utvikling av kunstnerboliger har endt i svært attraktive botilbud. Trolltun borettslag på Bøler som består av 32 atelierleiligheter ble i 1959 bygget av OBOS og Unge Kunstneres Boligbyggelag med støtte fra både Oslo Kommune og Husbanken. Det er det siste kunstnerboligprosjektet av en viss størrelse bygget i Norge. At prosjektet lyktes, skyldtes en enestående velvilje fra Oslo kommune. Kommunen stilte med gratis tomt og overkommelige finansieringsordninger hvor blant annet atelieret kunne bli nedbetalt med kunstverk.

Trolltun var og er fremdeles forbeholdt norske billedkunstnere men modellen har vist seg å være utfordrende av en rekke årsaker: Det er få som flytter fra de attraktive og store rekkehusene og prisen er høy til tross klausulen om medlemskap i Norske billedkunstnere. Eiendomsmegleren Nordvik & Partners solgte nylig et av rekkehusene med en prisantydning på 7.5 mill og situasjonen er lignende på Ekely.

> "Den nye interessen for kunstnerboliger sammenfaller med erkjennelsen av at vi ikke kan få til den flerfunksjonelle byen uten å ha rom for produksjonslokaler."

RIMELIGE BOLIGER. Men hva er et rimelig boligtilbud? Stein Stugu påpeker i rapporten "Boliger for alle" utgitt av De Facto i 2017 at det var et politisk mål for boligpolitikken som ble ført etter krigen at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av en gjennomsnittlig industriarbeiderlønn.

I dag har vi ingen gode begreper for å synliggjøre hva vi regner for en rimelig bolig men Stugu sin historiske referanse er et fint utgangspunkt for diskusjonen.

Eksperimentboligene på Svartlamon planlagt av Nøysom arkitekter og bygget av beboerne selv er kanskje det mest radikale forslaget til modell for utvikling av rimelige boliger i dag. Beboerne bygger selv for boligstiftelsen og vil bare leie sitt selvbygde hus, men til en pris av 5500 i måneden for et hus på 60 kvadratmeter. De siste årene har utredningsarbeider, som rapporten "Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger" bestilt av Bydel Gamle Oslo, også synliggjort ulike modeller for utvikling av rimelige boliger. Det er altså ikke gode eksempler det skorter på.

KUNSTNERBOLIGER I HOVINBYEN. Det er på bakgrunn av dette vi er i gang med utviklingen av en modell for kunstnerboliger i Hovinbyen. Sammen med Unge Kunstneres Samfund (UKS)og en referansegruppe bestående av praktiserende kunstnere har vi lagt grunnlag for eierskap som ivaretar langsiktighet, et sunt skille mellom bolig og arbeidssted og en utviklingsmodell som fordrer deltakelse i både planlegging og i bygging. Vi ønsker å skape et botilbud for kunstnere i alle aldre, hvor folk vil bli boende og hvor naboskapet er en viktig del. Vi ser at til tross for at vi er skeptiske til at kunstnere brukes for å gjøre nye utviklingsområder attraktive, så finnes det muligheter for møter med nabolaget i verkstedet og arbeidsfellesskapet. Kunstnerboligprosjektet vil stilles ut høsten 2018 på Unge Kunstneres Samfund (UKS).

Arild Eriksen er utdannet arkitekt fra Bergen Arkitekthøgskole og driver arkitektkontoret Fragment i Oslo. Som partner ved det nylig avsluttete kontoret Eriksen Skajaa Arkitekter deltok han i utviklingen av en rekke beboerutviklete boligprosjekter som Hauskvartalet og Ormsundveien Økogrend, og han var også medforfatter for Bydel Gamle Oslo sin publikasjon "Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger", som skisserer nye fremgangsmåter for å skape allmenne sosiale boligtilbud i Oslo. Fragment utvikler en modell for kunstnerboliger på Hasle i Hovinbyen i samarbeid med Unge Kunstneres Samfund.

GALLERI ROM: Ruben Steinum holdt et lynforedrag om muligheten for kunstnerboliger i Hovinbyen under URBACT-arrangementet "Kunstnere som drivkraft i byutviklinga" 30. november 2017. Foto: Haakon Haanes.

Perspektiv

Kunstnere trenger også langsiktighet

Hovinbyen
Ruben Steinum
Styreleder, UKS

Hvorfor er virksomhetene og tilbudene som trekkes fram som viktige for en god områdeutvikling ofte bare midlertidige? Behovet for kunst og kultur blir ikke borte etter at andre næringer og beboere har etablert seg.

KUNST OG BYUTVIKLING. I disse dager ser vi at det dukker opp en rekke midlertidige kunst- og kultur-, samt økologi- og gjenbruksfokuserte tiltak i det store utviklingsområdet Hovinbyen i Oslo. Det skal utvikles boliger i stor skala de kommende årene, men først skal området gjøres kjent. Området skal modnes i en avgrenset periode før de som skal få bli værende, de som kan betale for seg, kommer på plass.

For å forklare problemet starter jeg med en tur til en imaginær byutviklingskonferanse. Her får jeg høre om et nytt prosjekt, i et område med behov for bolig-, nærings- og byutvikling. Introduksjonen lød slik:

Først skal vi modne området med mobile bylivsdynamoer, før vi setter inn temporære kunst- og kulturfyrtårn og en fleksibel byøkologi-generator. Dette vil gi urbane bokvaliteter, samt utvikle attraktive og innovative klynger — som vil føre byen inn i beboerne og beboerne inn i byen. Slik løser vi morgendagens utfordringer, med kulturgrønne og midlertidige løsninger.

Imaginær konferanse til side – man trenger ikke lese mange presentasjoner fra by-, bolig- eller eiendomsutviklere før man har plukket opp de mest populære frasene. Og det er lett å le av stammespråk, men blant flosklene og de hule målene finner jeg også et glimt av håp for framtiden: Det er tydelig at kunsten, sammen med ulike varianter av noe grønt, fortsatt er attraktivt og viktig både for offentlige og private utviklere.

> "Det er naivt og kynisk å tro at kunstnere og andre aktører med mindre betalingsevne ønsker seg en tilværelse hvor de stadig må flytte."

MIDLERTIDIG LØSNING. Men hvorfor er det da slik at nettopp disse virksomheten og tilbudene, som er så viktige for områdeutviklingen, ofte får den tvilsomme æren av å bare eksistere i et avgrenset tidsrom? Det er på tide å ta et oppgjør med hyllesten av midlertidighet som har preget byutviklingen siden starten av 2000 tallet.

Det finnes selvfølgelig en rekke midlertidige prosjekter som både

GALLERI ROM: Ruben i samtale med deltakere fra Case Vollebekk på URBACT-workshop om kunstnernes rolle i byutviklingen på Galleri ROM. Foto: Haakon Haanes.

er inspirerende og livgivende. Men det er naivt og kynisk å tro at kunstnere og andre aktører med mindre betalingsevne ønsker seg en tilværelse hvor de stadig må flytte. Det har blitt et mønster at disse gruppene gang på gang må søke etter neste byggeplass, bidrar til å gjøre området mer attraktivt og å dra tomteprisen opp, før de blir sendt videre på leting igjen. Dette gjelder spesielt for kunstfeltet.

MANGLENDE INFRASTRUKTUR. Samtidig med fremveksten av de gigantiske museums-institusjonene i Fjordbyen har infrastrukturen for de som skaper kunsten – kunstnere – blitt satt under stadig hardere press i hovedstaden. En rekke bygg som tidligere huset kunst- og kulturaktører har blitt revet eller renovert for å kunne selges eller leies ut til aktører med høyere betalingsevne. Flere sentrale kunstneratelierer har forsvunnet, og en rekke profesjonelle visningssteder for samtidskunst har blitt tvunget på flyttefot. Denne utviklingen er godt dokumentert i flere undersøkelser initiert av kunst- og kulturfeltet.

Behovet for kunst blir ikke borte etter at andre næringer og beboere har etablert seg.

> "Bak flosklene og de hule målene finner jeg også et glimt av håp for framtiden."

Hvis Oslo ønsker å opprettholde den høye kvaliteten på kunsttilbudet i byen må det legges til rette for den delen av kunstfeltet som fokuserer på kvalitet, nyskaping og eksperimentering – nemlig kunstnerne og de produserende visningsstedene.

LANGSIKTIGHET. Politikere, offentlige instanser og private aktører må være seg sitt ansvar bevisst og fokusere på en langsiktig – ikke midlertidig, stabil – ikke fleksibel, infrastruktur for kunstnere i områdene som nå gjennomgår en utvikling. På den måten legger man til rette for at den uunnværlige refleksjonsproduksjonen som kunsten er vil kunne skapes igjen og igjen, også etter at den såkalte modningsperioden er over.

Ruben Steinum er styreleder for Unge Kunstneres Samfund (UKS), og styremedlem i Norske Billedkunstnere (NBK). Steinum er utdannet ved Statens Kunstakademi i Oslo.

Som styreleder i UKS arbeider han for kunsten og kunstnernes posisjon i samfunnet. Det er i forbindelse med dette engasjementet at han har vært involvert i URBACT, gjennom arbeidet med å lage en mulighetsstudie for kunstnerboliger i Hovinbyen.

I tillegg til sitt engasjement i kunstnernes fagforeninger er Steinum aktiv som kunstner og medstifter av den digitale kunstsalg plattformen Atelier.

European Union
European Regional Development Fund

URBACT
Driving change for better cities

sub urban

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten