



## Sak 12/10 Ikke salg av Hausmanns gate 40 og 42 og Brenneriveien 1

Arkivsak: 201000122

Arkivkode:

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og kulturkomiteen	26.01.10	
Bydelsutvalget	11.02.10	12/10

### IKKE SALG AV HAUSMANNS GATE 40 OG 42 OG BRENNERIVEIEN 1

Saken ble fremmet på møte i Oppvekst-, miljø- og kulturkomiteen som fattet følgende vedtak (2 A, 1 H, 1 V, 1 F): Forslaget oversendes bydelsutvalget uten realitetsbehandling. Mindretallet (1 SV, 1 R) stemte for følgende forslag: Intensjonen i forslaget støttes og det oversendes bydelsutvalget.

#### R's forslag til vedtak:

#### Bakgrunn

I september 1999 ble bygården Hausmannsgate 40 okkupert av Boligaksjonen 2000. Bygården, som da var eid av Statsbygg, hadde stått tom i over 10 år og var i en tilstand av alvorlig forfall. Da Boligaksjonen gikk inn og tok i bruk huset, gikk beboerne i gang med oppussingsarbeid og gården er nå i tilfredsstillende bo standard.

Hausmania-prosjektet ble igangsatt vinteren 2000 og har siden 2008 hatt leiekontrakt med Oslo kommune. Hausmannsgate 42 ble tatt i bruk i 2005 og har – som Hausmannsgate 40 – hatt en muntlig leiekontrakt med kommunen mens de har vært i kontraktsforhandlinger med EBY for å formalisere leieforholdet.

I 2003 ville Statsbygg selge hele kvartalet på det private markedet, men aktiv innsats og politisk arbeid fra beboerne og brukerne fikk overtalt Oslo kommune til å kjøpe kvartalet med en visjon om et kulturelt og byøkologisk pilotprosjekt etter prinsippene i Lokal agenda 21 (LA21).

De tre forskjellige husene er del av et samlet helhetlig prosjekt. De tre enhetene er organisert som Vestbredden Vell Vell (H40), Alle Kanter (H42) og Hausmann BA og styrer hver sin enhet med allmøter og flat struktur. I samme ånd samarbeider disse foreningene med hverandre for å styrke hele kvartalet.

I dag bor og arbeider det 14 personer i Hausmannsgate 40 (H40), det bor 22 i Hausmannsgate 42 (H42) og det arbeider aktivt rundt 300 kunstnere og artister på Hausmania. Disse tallene gjelder per dags dato. Skal man se bakover, har det bodd flere hundre personer i boenhetene. De har dermed fungert som et viktig sosialt boligalternativ for mange mennesker. Både H40 og



H42 bebos av kulturarbeidere tilknyttet Hausmania, samt studenter, unge og andre fra grupper som ofte faller utenfor boligmarkedet. H40 og H42 fungerer dermed i høy grad som boligdel i henhold til intensjonen i reguleringsplanen.

## **Byøkologi**

I tillegg til det miljømessige har byøkologi en økonomisk og sosial bærekraftig dimensjon. Hauskvartalet er et byøkologisk kulturkvartal med kultur og bolig som hovedingredienser. Uten boligdelen mister man en viktig sosial dimensjon. Hele kvartalet baserer seg på byøkologiske prinsipper, med spesiell vekt på brukervedvirkning og sosialt fellesskap. I reguleringsplanen bystyret vedtok 18. juni 2008 (sak 274/08) står det:

### **§2 Formål og intensjon**

*(...) Det avgrensede planområde skal behandles som en **helhet** hvor målet er å legge tilrette for bevaring og utvikling av Hauskvartalet som et levende lokalsamfunn og kulturhus med følgende hovedmål:*

- Å legge til rette for utvikling av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper **med stor grad av brukervedvirkning**. Det skal utarbeides et miljøprogram i samarbeid med "Hauskvartalet" og eierne.
- Å legge til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter **og bolig**. (Uthevelser av Rødt.)

Alle brukerne av de tre enhetene i Hauskvartalet har like stor innvirkning på drift og progresjon i kvartalet, med dugnad og egeninnsats som virkemidler. De er innbyggere som tar ansvar for et levende mangfold med høyt engasjement – sosialt, miljømessig, kulturelt og politisk. Medvirkning er et viktig element i LA21s tilnærming til bærekraftig utvikling. Sammen med de allerede vedtatte byøkologiske prosjektene Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 er Hausmannsgate 40 og 42 en kombinasjon av byøkologi og selvdrevne kommunale boligtilbud som hjelper Oslo kommune å nå målsetningene i LA21.

Når byråd Bård Folke Fredriksen foreslår å selge boligdelen, er det i realiteten en nedleggelse av prosjektet om et samlet kulturkvartal som bystyret i 2008 vedtok "skal behandles som en helhet".

Kjøpet av Hauskvartalet i 2004 var resultatet av et omfattende politisk arbeid som la vekt på at sosial boligpolitikk og kultur går hånd i hånd. Reguleringsplanen for kvartalet ble utarbeidet i 2005 i et samarbeid mellom brukerne og beboerne i kvartalet, Gaia-arkitektene med Frederica Miller og KBY (nå EBY) gjennom en charette, et ideverksted med konkrete resultater. Reguleringsplanen ble utarbeidet og satt i praksis av beboerne i årene frem til 2008 da den ble vedtatt av bystyret. Hausmania fikk leiekontrakt i 2008 og H40 og H42 har vært i leiekontraktforhandlinger. Siden H40 og H42 trenger leiekontrakter som omfatter bolig, har dette åpnet for en større utfordring enn for kulturhuset Hausmania. Den største utfordringen har vært å finne en kontraktsmessig løsning på det å kunne leie ut boliger til en hel forening, som styrer seg selv, og ikke til enkeltpersoner.

Brenneriveien 1 omfattes også av reguleringsplanen, der skal det bygges kunstnerboliger. Resten av "Blåhalltomta" (området mellom husene) er regulert til friareal for alle enhetene. Ideen var å bygge en gjenbruksstasjon i tråd med reguleringsplanen, en resirkuleringsstasjon og muligens et sykkelverksted.

I løpet av disse ti årene har prosjektet støtt på mange utfordringer når det gjelder byggt teknisk standard og brannsikring. Gjennom dugnad og engasjement og i samarbeid med kommunale instanser har brukerne av kvartalet møtt mange av disse utfordringene og satt husene i stand til en beboelig standard. Brannsikringen er nærmest ferdigstilt med sprinklingsanlegg i H40 og på Hausmania. H42 har brannvarslere og brannslanger. Det er opparbeidet rutiner med brannvakter og opplysningsarbeid vedrørende brannsikkerhet på alle enhetene. Det gjenstår noe soppsanering og oppussing.

### **Hva skjer videre?**

Byråd Bård Folke Fredriksen hevder at et salg av boligdelen ikke vil stå i veien for den byøkologiske reguleringsplanen for kvartalet. Dette er i strid både med reguleringsplanens ordlyd og virkeligheten. Det er viktig for kontinuiteten at beboerne i kvartalet virkelig vil være en del av prosjektet -- at de er klare for, og engasjerte i, hele ideen om et byøkologisk kulturkvartal. Å kaste ut beboerne av H40 og H42 for å bytte de ut med studenter, kan medføre at engasjementet for kvartalet også blir "kastet" ut. Måten kvartalet er organisert på, med allmøter, husmøter, dugnad, flat struktur og konsensus, krever mye av beboerne. Det er nettopp dette engasjementet og kravet til deltagelse over lengre tid som er essensielt for den bærekraftige utviklingen som er målet for ethvert byøkologisk prosjekt. Studentboliger – som Oslo trenger flere av – er til sammenligning midlertidige boliger. Det er mye å kreve av noen som skal bo midlertidig, og som ikke aktivt har vært med på å bygge opp og støttet dette prosjektet, at de skal ta på seg ansvar for videreføringa.

Bærekraftig utvikling forankret i Lokal Agenda 21 har et langt tidsperspektiv og baseres på samarbeid og gjensidig tillit mellom de deltagende parter. Det er derfor frustrerende at stadige omstruktureringer fra kommunens side og forslag om salg vanskeliggjør en positiv utvikling for Hauskvartalet. Hauskvartalet er en viktig faktor for et mangfoldig Oslo.

Bystyret vedtok 14. november 2007 (i sak 408/2007) at Enebakkveien 37 og Ormsundveien 14 skulle bli pilotprosjekter hvor Oslo kommune, i samarbeid med Husbanken og beboerne, skal gjøre forsøk og få erfaring med brukermedvirkning, byøkologisk rehabilitering og byøkologiske boformer. Bystyret ba byrådet ivareta høy grad av brukermedvirkning/styring i prosjektene og presiserte at dette innebærer at beboerne skal ha medbestemmelse i hele beslutningsprosessen.

I tråd med det som bystyret da vedtok, er det naturlig at utviklinga av Hauskvartalet blir en videreføring av satsinga på byøkologiske pilotprosjekter.

### **Forslag til vedtak:**

Bydelsutvalg Grünerløkka støtter utviklingen av det eksisterende Hausmannskvartalet som et selvstyrt og byøkologisk kultur- og boligkvartal. Bydel Grünerløkka ber om at Oslo bystyes intensjoner i den vedtatte reguleringsplanen overholdes og iverksettes i tråd med brukernes ønsker. Et salg av eiendommer på det aktuelle området som Byrådet nå går inn for, vil kun undergrave Oslo bys troverdighet som alliansepartner i fremtidige miljø- og sosiale boligspørsmål.

Vi ber innstendig om at salgsplanene annulleres for å fortsette videre forhandlinger med brukerne i Hausmannsgate 40 og 42, med sikte på å komme fram til en bindende og tilfredsstillende leiekontrakt alle parter kan leve med.