En oppfordring til bystyret om å ta vare på Hauskvartalet - Oslos desidert mest spennende byøkologiske prosjekt ved å beholde kvartalet i kommunens eie.

Av Frederica Miller, arkitekt i Gaia-Oslo as, prosjektleder for reguleringen av Hauskvartalet 2004 til 2008.
Og Arild Eriksen, arkitekt i Eriksen Skajaa Arkitekter, ansvarlig for forprosjektet for boliger i Hausmannsgate 42 og Brenneriveien 1.

I 2004 gjorde bystyret i Oslo et visjonært politisk vedtak og ba byrådet om å igangsette omregulering av eiendommene i Hauskvartalet til et byøkologisk kulturkvartal med hovedsakelig kulturformål, men også næring og boligformål, basert på økologiske og bærekraftige prinsipper. En omfattende medvirkningsprosess med idedugnader, møter og analysearbeid munnet ut i en plansmie hvor alle aktørene, både Oslo Kommune, byantikvar og brukerne av kvartalet deltok. Der ble det laget en planskisse som dannet grunnlag for et endelig omforent planforslag, enstemmig vedtatt 18 juni 2008. I 2013 ble dette arbeidet fulgt opp av et forprosjekt finansiert av Husbanken og ledet av Eriksen Skajaa Arkitekter. Etter en omfattende medvirkningsprosess viser forslaget hvordan rehabilitering av Hausmannsgate 42 og et nybygg i Brenneriveien 1 kan inngå i det byøkologiske kulturkvartalet med billige utleieboliger for kunstnere og kulturarbeidere.

Kvartalet er ikke behandlet som en helhet

Salget i seg selv bryter allerede med reguleringsbestemmelsenes krav om at kvartalet skal behandles som en helhet fordi det deler kvartalet opp i det som er lagt ut for salg – nemlig bare boligdelen og sirkustomta, men uten Kulturhusdelen. Byrådet bruker som argument at salget av de øvrige delene skal gjøre kommunen istand til å ta vare på kulturhusdelen ved å bruke pengene til å finansiere oppussing av bygningen. Men å ta vare på kulturhusdelen er ikke å ta vare på helheten i det byøkologiske kulturkvartalet. Det er boligdelen som er viktigste forutsetning for nettopp å skape liv i kvartalet. Det byrådet i praksis prøver å gjøre er å sette de forskjellige delene av kvartalet opp imot hverandre ved å argumentere med at det ikke kan finansieres på noen annen måte. De aller fleste vil forstå dette som et ganske råttent forsøk på å skape intern splittelse blant brukerne av Hauskvartalet. Det kan derfor virke som om kommunen motarbeider sine egne vedtak.

Medvirkning

Ifølge et samlet fagmiljø er det først reell brukermedvirkning når brukerne har medbestemmelsesrett eller beslutningsrett. Det betyr at brukernes mening skal ha en avgjørende betydning for tiltak som angår utviklingen av hele kvartalet. En grunnleggende forutsetning for kvartalets utvikling er eierforholdene og beslutningen om salg av kvartalet, Dette har vært gjennomført uten at brukerne har vært med. Det betyr at Oslo kommune allerede her bryter sine egne vedtak og forutsetninger for utviklingen av kvartalet.

Definisjonen av byøkologi hviler på definisjonen av bærekraftig utvikling og er tydelig på at den omfatter brukernes deltakelse. Brukere må selv «eie» og ønske en byøkologisk utvikling og at de må i praksis kunne påvirke resultatet. Brukerne av Hauskvartalet har igjennom mange helt siden starten av arbeidet med reguleringsplanen, hvor de også fikk reell medbestemmelse, vist at de er ansvarlige og aktive folk som tar ansvar for kvartalets

byøkologiske utvikling. Det var Hauskvartalet som var framtidsrettede og insisterte på en byøkologisk profil. Den gang fulgte Oslo Kommune opp på en flott måte.

Etter det har det vært en lang periode hvor brukerne av Hauskvartalet har slitt med et byråd og ansvarlige etater i Oslo kommune som har vært mest opptatt av å kvitte seg med hele kvartalet. Siden 2008 har ingen av planene bitt realisert, Hallene er stengt og beboerne i Hausmannsgate nr. 42 ble i februar 2010 fjernet med makt og bygningen murt igjen. Deretter har den bevaringsverdige bygården stått tom, med gjenmurte vinduer og dører og ingen fuktsikring eller tiltak som kan begrense inntrenging av fukt i over seks år. Noe sterkere bevis på manglende vilje til å få til noe kan man vel knapt finne.

Vestbredden

Vestbredden nr. 40 har derimot vært bebodd av et stort kollektiv. De har i løpet av de siste årene skiftet taket på bygget, pusset opp, installert vasker og bad, og holdt gården på en forsvarlig HMS standard og gården er brannsikret. Dette har de gjort med miljøvennlige løsninger, mye egeninnsats og dugnad.

Urbanium sitt bud er nå offentliggjort. Et av deres forslag innebærer å rive Hausmannsgate 40, Vestbredden. Ved å foreslå dette avslører de allerede her en manglende forståelse for hva byøkologi er. For det første kvitter de seg med sine viktigste medvirkere – beboerne – ved at de må kastes ut før bygget kan rives. Det komiske her er at Urbanium sier at de vil heller velge en dialoglinje enn konfrontasjon med «okkupantene» og invitere til medvirkning. Men de har faktisk foreslått å rive gården, og det er vel ingen som kan være noe særlig i tvil om at dagens beboere neppe ønsker dette. Da kan man jo spørre seg hva premissene for dialogen eller medvirkningen kommer til å være?

Det er mange som uttrykker bekymring for den gentrifiserings prosessen som pågår i Oslo sentrum. Hvis man skal motvirke gentrifisering så er det bare en måte å gjøre det på: å jobbe med de menneskene som er på stedet. Å rive eksisterende bebyggelse, kaste ut beboerne er nettopp en måte å sikre gentrifisering!

Det er så å si aldri mer klimavennlig å rive et bygg og bygge nytt enn å ta vare på eksisterende bygning. Dette er grundig dokumentert gjennom mye forskning. Bygningen er klimavennlig i kraft av at den allerede er bygget og har blitt tatt vare på av beboerne. Gården er derfor et meget interessant eksempel på nettopp det som står i reguleringen:
«Å legge til rett for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig.» Kollektivet med beboerne i nr. 40 er godt istand til å ta vare på gården og de byøkologiske intensjonene. Det eneste beboerne trenger er en leiekontrakt som gjelder hele kollektivet. De vil ikke koste kommunen noe. Tvert imot vil formalisert utleie kunne gi inntekter.

Realisering

Byrådets hovedargument for salg er at en utvikling av hele kvartalet representerer et for stort økonomisk løft for kommunen, og at salg av deler av kvartalet er den eneste måten de kan finansiere en oppussing og oppgradering av kulturhuset Hausmania. Dette viser etter vår mening en manglende vurdering av hvilke muligheter som ligger i kvartalet. Etter vår mening kan forprosjektet for Brenneriveien 1 og Hausmannsgate nr. 42 som skissert av Eriksen Skajaa Arkitekter finansieres ved hjelp av Husbanklån og vil være selvfinansierende.

Beboerne i Hausmannsgate nr. 40 Vestbredden ønsker å være en vanlig utleiegård hvor dagens beboerkollektiv får leiekontrakt med Oslo Kommune. De vil da selv ivareta drift og vedlikehold. Dette er også selvfinansierende. Sirkustomten og sirkusbygget er og har alltid vært et eget prosjekt som vil kreve en egen utvikler. Her kan forskjellige modeller vurderes, etter vår mening inkludert salg av tomt, gitt at bygget utvikles i tråd med reguleringens intensjoner, og i samarbeid med hauskvartalet for øvrig.

Dagens foreslåtte salg av eiendommene vil ikke dekke vedlikeholdsetterslepet som hviler på Hausmania kulturhus. Kommunen må derfor uansett skaffe en finansiering for denne delen. Som en kulturhusstiftelse og et eget prosjekt er det gode muligheter for å skaffe finansiering for rehabilitering og videreutvikling av Kulturhuset. Dersom dette i tillegg gjøres som et samarbeid med brukerne av kulturhuset er det mange mulige kilder til finansiering og løsninger. Frederica Miller har selv vært involvert i utviklingen av Glasslåven på Gran, et økologisk kulturnæringssenter, som har skaffet hele kapitalen på 17 millioner gjennom forskjellige private og offentlige aktører.

Etter vår mening er det liten tvil at dersom Oslo kommune som eier har en vilje til å realisere det fremsynte byøkologiske prosjekt Hauskvartalet er - så har de alle muligheter til å gjøre det uten å måtte selge deler av kvartalet. Hvis kommunen istedenfor å mistro dagens beboere og brukere gir dem tillit og medansvar – vil de kunne snu noe som i dag oppfattes som et økonomisk problem til å bli en av Oslos fremste ressurser. Dagens rødgrønne byråd burde gripe den muligheten Hauskvartalet som helhet representerer til å lage et boligsosialt og byøkologisk pilotprosjekt for å realisere deres egne byutviklingsmål. Kostnadene vi snakker om er en liten investering i en grønnere framtid som Oslo by sårt trenger.

Vi vil påstå at dagens rødgrønne byråd og bystyre trenger helheten i Hauskvartalets byøkologiske prosjekt for å skape troverdighet rundt deres byutviklingsmål.

Illustrasjon: Eriksen og Skajaas forslag til Brenneriveien 1.

Illustrasjon: Reguleringsplan: Hausmania Byøkologisk Kulturkvartal.