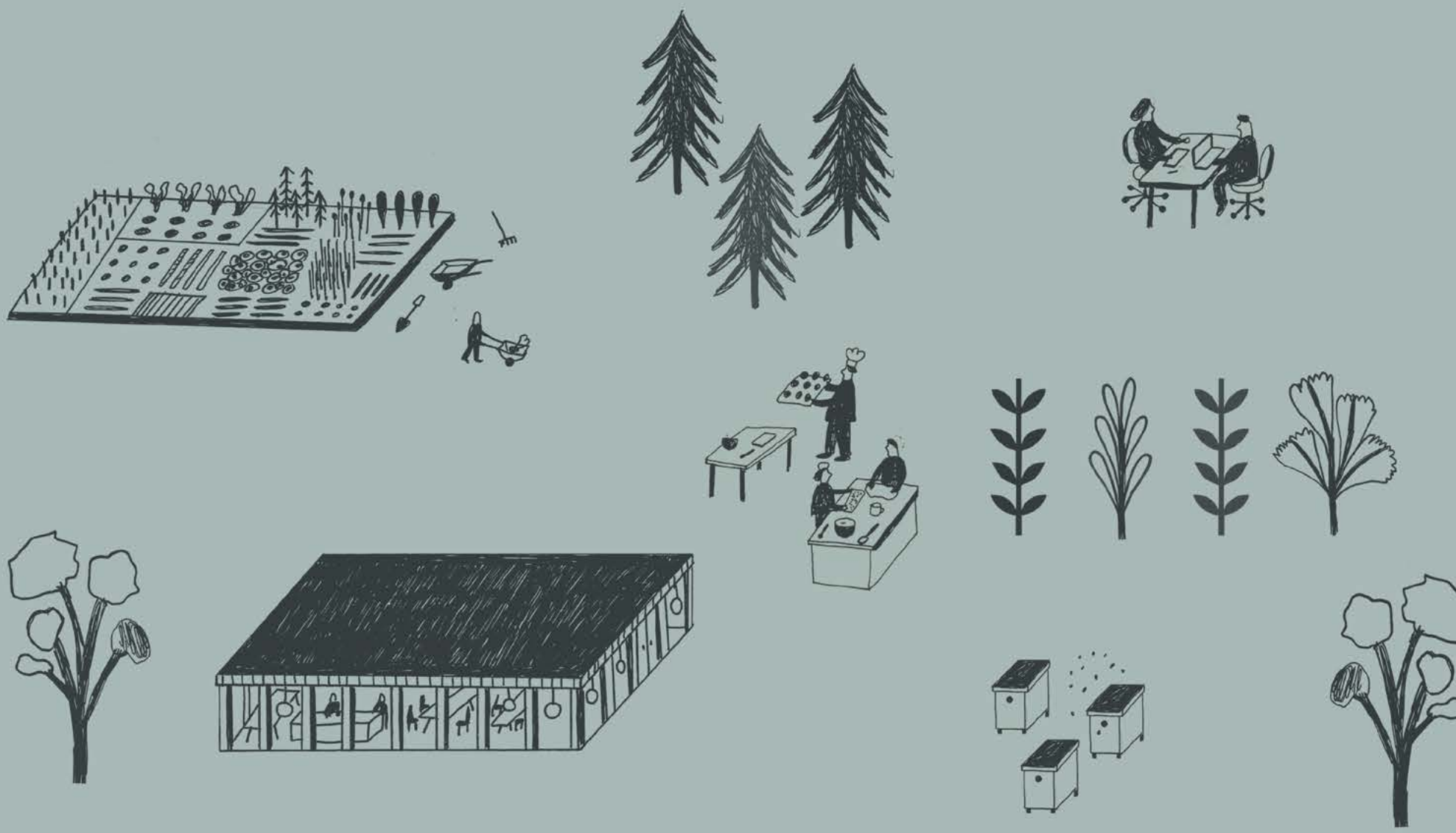
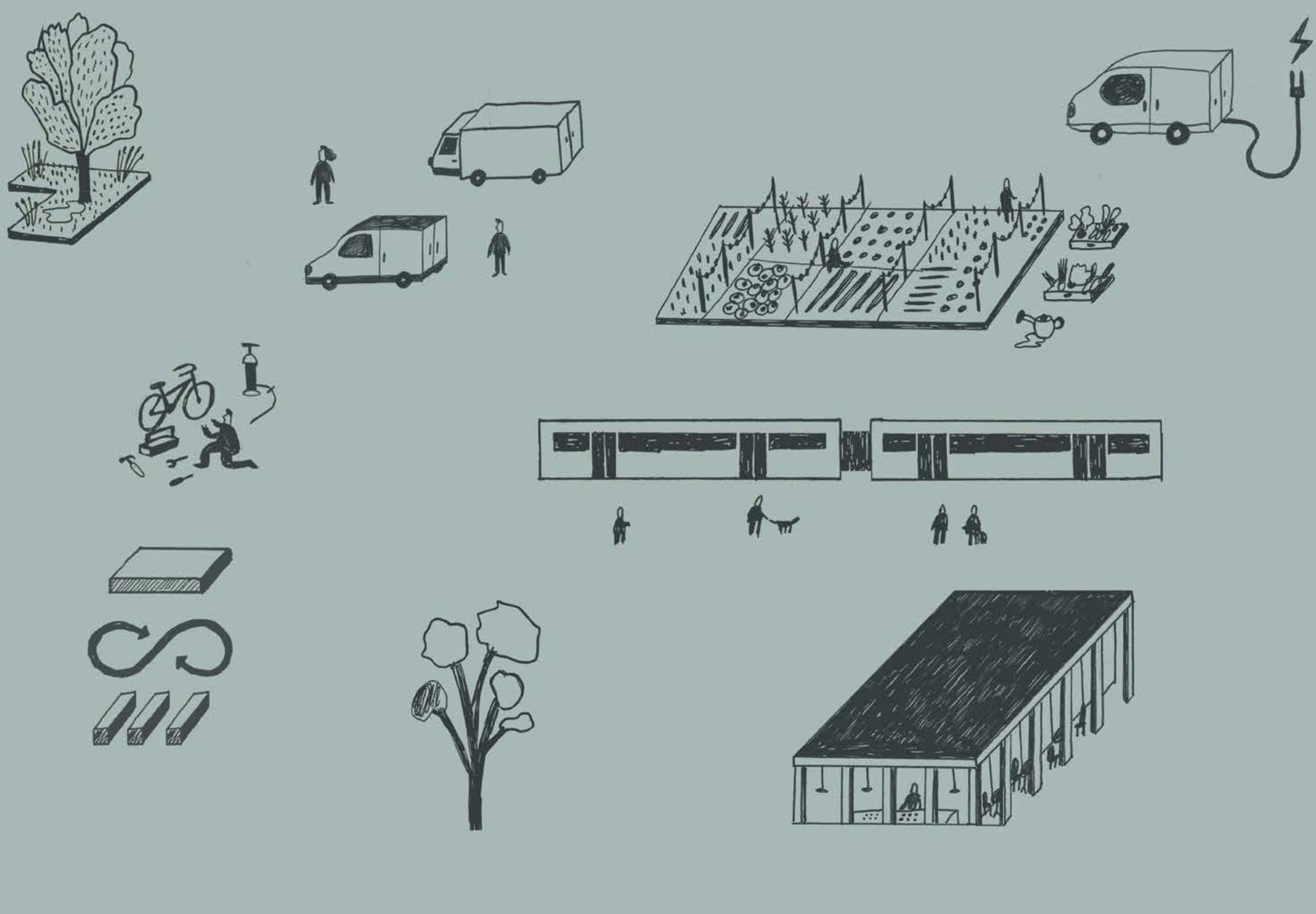


KAKKELOVNSKROKEN 3

- en visjon for et grønt, sosialt og økonomisk bærekraftig industribygg -

Oslo, 2019



Aller viktigst for ethvert utviklingsprosjekt er den delen som er mer spennende enn eiendommene selv, nemlig menneskene som er involvert. De som skal planlegge, tilrettelegge, godkjenne eller finansiere. De som skal bygge og trygge eiendommene. Og ikke minst de som skal benytte, besøke, jobbe på eller bo på de kvadratmeterne det er snakk om.

For en eiendom er ikke bare et bygg. Det er hvordan det brukes, alt det betyr og alt det gir til brukere, besøkende, eiere, forvaltere, naboer og byen rundt. Det er derfor eiendom og eiendomsutvikling blir stadig mer komplekst. Det er ikke lenger bare én bunnlinje som gjelder.

Kakkelovnskroken 3 er et pilotprosjekt der vi utforsker muligheten for å kombinere lønnsomhet og ansvarlighet på en måte som gir merverdier for alle involverte. Det krever at vi går "den ekstra milen", at vi har fokus på målet og at vi får dedikerte bidragsytere og ikke minst leietakere som ser potensialet i prosjektet.

Det er krevende men også inspirerende å levere innovative prosjekter i tråd med ønsket samfunnsutvikling. ByKon strekker seg etter slike mål når vi utvikler våre konsepter. Det er ikke alltid vi når alle våre målsetninger og veien mot et godt prosjekt blir gjerne til mens vi arbeider. Vi erfarer at vi løser prosjektene best når vi møter de rette menneskene med samme ønske om både å skape noe bra men også skape noe lønnsomt. Det gjelder naboer, kommunalt ansatte, politikere og ikke minst våre rådgivere og våre leietakere.

Det vanskelige er ofte å formidle prosjektets mange visjonære og gode sider, derfor forsøker vi oss med et visjonsdokument. Dokumentet er ment som inspirasjon til alle pådrivere og bidragsytere og skal bidra til å forme det endelige resultatet. Om det blir et bygg vet vi ikke sikkert, men vi jobber knallhardt for å få det til. Vi ønsker å levere noe vi og alle involverte kan bli stolte av og som kan bidra til å utvikle Rødtvet på en positiv måte.

For mer informasjon om prosjektet ta kontakt med Knut Halvor Hansen på telefon 91 59 31 95 eller på epost khh@bykon.no

Prosjektets arkitekt:
Fragment AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO
Telefon: 936 94 211
Nettside: fragmentoslo.no
epost: post@fragmentoslo.no

Prosjektgruppe

Initiativ: ByKon

Eiergruppe:
Thabo Energy AS
Bygg Konsulent AS
Gastro Catering AS
Jon Holm Holding AS
Erik Bakke Holding AS
JSF Holding AS

Entreprenør: Hent AS
Prosjektledelse: iTre
Prosjekteringsledelse: OsloTre
Arkitektur og offentlig saksbehandling: Fragment

Kolofon

Redaksjon:
Knut Halvor Hansen, Arild Eriksen,
Nicola Louise Markhus

Illustrasjoner og utforming:
Fragment

Trykk: Nilz & Otto Grafisk AS
Opplag: 500
Papir: Cyclus Offset, 80 g

Knut Halvor Hansen
representerer ByKon, som jobber med eiendomsutvikling. Han er intitativtaker til prosjektet på Kakkelovnskroken 3.

Arild Eriksen
i Fragment har sammen med ByKon utviklet konseptet og er arkitekt og ansvarlig søker for Kakkelovnskroken 3.

Lars Erik Borge
jobber for iTre, som driver prosjektutvikling og ledelse for byggeprosjekter i massivtre. Han er utdannet sivilingeniør og er prosjektleder for Kakkelovnskroken 3.

Åse Karin Meland
driver den ideelle bedriften Mora Di, som tilbyr arbeid til folk som av ulike grunner har falt utenfor arbeidsmarkedet.

Jørgen Tycho
er arkitekt og daglig leder i Oslotre as, som er totalrådgiver innen arkitektur og trekonstruksjon. I prosjektet på Kakkelovnskroken 3 er han prosjekteringsleder.

Helene Gallis
er daglig leder i Nabolagshager, som hjelper eiere og brukere av takflater med å etablere urbant jordbruk.

Siv Helene Stangeland
er arkitekt og partner Helen & Hard, som står bak konseptet Gaining By Sharing og jobber med en mulighetstudie og reguleringssak for et mulig fremtidig boligprosjekt på Kakkelovnskroken 3.

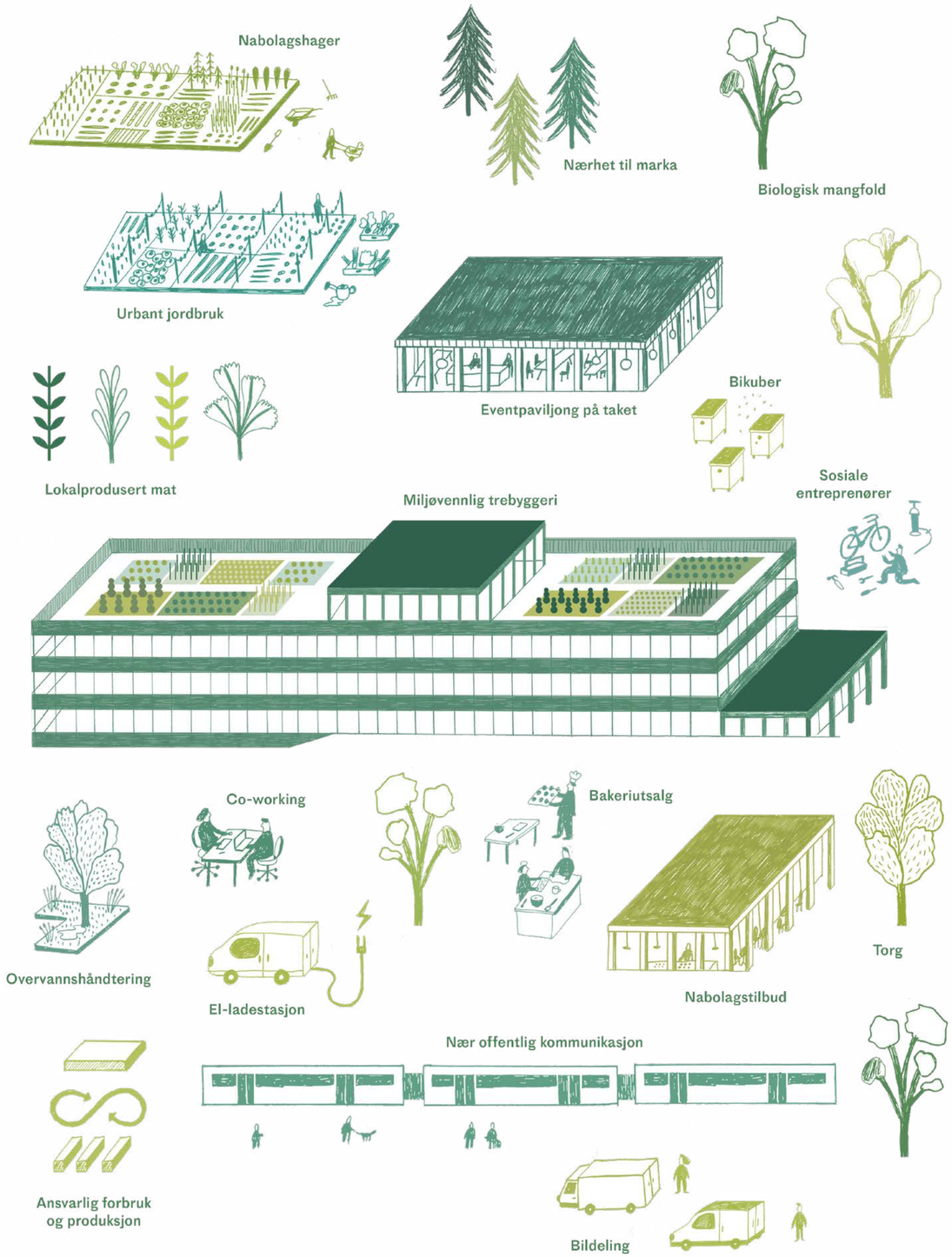
Haakon Hals
er markedssjef i Bilkollektivet, som tilbyr bilparker til deling blant medlemmer som består av både privatpersoner og bedrifter.

Chris McCormick
er daglig leder i Bevisste, som jobber for å skape samarbeid mellom eiendomsbransjen og sosiale entreprenører.

Asmund Bunkholt
er daglig leder i Trefokus, som samler kunnskap og tilbyr informasjon om bruk av tre i bygg til profesjonelle aktører og forbrukere.

Chris Clemmetvold
er daglig leder i Medarbeiderne, en sosial entreprenørbedrift som ansetter tidligere rusavhengige til blant annet renovasjonsarbeid og sjauing.

Carl Henrik Borchsenius
er fagsjef for bransjeutvikling i Eiendom Norge. Han jobber med å introdusere den nye eiendomsteknologien PropTech i Norge.



Groruddalen.
Fra forurensende industri til grønn produksjon

Groruddalen gjennomgår en transformasjon fra forurensende industri i dalbunnen til et nett av nyutviklete boligområder. Om vi i en bærekraftig fremtid skal bo og jobbe i gåavstand er det nødvendig å planlegge et bredt spekter av arbeidsplasser i alle bydeler. Kakkelovnskroken 3 ved stasjonen på Rødtvet er et bidrag til å beholde lettindustri i nabolaget. Plassert tilnærmet på t-banestasjonen med en av de best tilrettelagte sykkelveiene i Oslo like ved er alt tilrettelagt for at ansatte kan sykle til og fra jobb.

Det er bred enighet om at vi skal jobbe for en bærekraftig utvikling, en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov[1]. Ambisiøse globale, nasjonale og kommunale målsettinger er satt og at vi lykkes med en bærekraftig byutvikling blir avgjørende for å nå disse målene.

Mer enn hver femte oslobeboer bor i Groruddalen og det er over 60.000 arbeidsplasser i dalen. Groruddalen har gjennom 4000 år vært preget av jordbruk og helt opp til 1960-tallet lå det store gårdsbruk i dalen. Allerede fra 1600-tallet oppsto etterhvert en variert industri i Groruddalen. Det første var sagdrift langs Alna, og fra 1700 bergverksdrift ved Alnsjøen. Steindrift, særlig av groruditt ble viktig særlig fra 1840-årene. Både groruditten og teglverkene i dalen har bidratt til byggingen av Oslo - og til byer på kontinentet på 1900-tallet. Hva slags rolle skal dalen ha i fremtidens Oslo?

Mange steder i Groruddalen gjennomgår en transformasjon hvor industri blir fortrengt av boligområder. Men gode, flerfunksjonelle byer er bygget opp med et mangfold av boliger og arbeidsplasser i nærhet til offentlig transport, og gjerne kort vei mellom bolig og arbeidsplass, butikk, barnehage, aldershjem og skole. Vi kan altså ikke bare bygge boliger i Groruddalen. Vi må by på en bredde arbeidslokaler med aktive førsteetasjer og lokaler av ulike størrelser, som også nabolaget kan være stolt av og føle tilhørighet til.

Kakkelovnskroken 3 er et innovativt industribygg med trekonstruksjoner og trekledning planlagt for lett produksjon og foredling av mat, med fokus på økologiske og sunne produkter. I tillegg skal bygget romme fellesarbeidsplasser for økologiske og matfaglige miljøer tilrettelagt for kompetanseutvikling og kurs.

Bygget er utviklet for å innfri både sosiale og miljømessige målsetninger med konstruksjonsmetode som bidrar til mindre klimagassutslipp, kortreiste arbeidsplasser, lokal matproduksjon på tak, sykkelhotell og verksted, bakeri og lokale med mulig bruk for nabolaget, et offentlig torg med utstrakt beplantning og lokal overvannshåndtering.

Etter planen tas første spadetak i Kakkelovnskroken passende nok i 2019, når Oslo skal være europeisk miljøhovedstad. Vi tar Oslo kommune sitt Byøkologisk program 2011-2026 på alvor og planlegger for arbeidsplasser i en by hvor stadig flere industriarbeidsplasser flyttes ut av områder hvor folk bor.

Samtidig ønsker vi å oppføre et spennende bygg som styrker virksomhetene til leietakerne våre. Å gi signaler om leietakernes og utbyggers verdier og kultur styrker deres attraksjonsverdi mot ansatte og rekruttering av de smarteste og beste medarbeiderne, og tiltrekker kunder, som rett og slett gir bedre business.

Vi ønsker å skille oss ut og vise et alternativ til industribyggene i betong og stål som det finnes så mange av i Groruddalen. Vi ønsker å legge igjen et foravtrykk som bidrar positivt, som kan være et foregangsprosjekt vi håper mange vil kopiere og forbedre i årene fremover.

1.https://no.wikipedia.org/wiki/B%C3%A6rekraftig_utvikling

(under)
Kakkelovnskroken 3.
Illustrasjon av Tegmark.

Rødtvet.
Knutepunkt og utviklingsområde

Utpekt som utviklingsområde i kommuneplanen og knutepunkt i nærheten av t-banestasjon står Rødtvet på terskelen til en omfattende utvikling. Det arbeides med nytt planprogram og veiledende plan for offentlige rom hvor det legges til rette for høyere utnyttelse av området rundt t-banestasjonen. Flere boligprosjekter er derfor planlagt i umiddelbare nærhet. Når Fossumdiagonalen i fremtiden leder trafikken utenom Rødtvet er området i endring til et stadig bedre område for folk og bo og arbeide.

Området har fått navnet etter Rødtvet Gård som er kjent siden middelalderen. Dette var en av få gårder i Groruddalen som var i drift på 1400-tallet etter svartedauden og området var jordbruksland frem til 1800-tallet. Da dukket det etterhvert opp en del mindre industri som kakkelovnsfabrikk - derav navnet Kakkelovnskroken - isdrift på vesletjern, teglverk og steinindustri. En reguleringsplan for området ble laget i 1958 og åpnet for blokkbebyggelse og småhusområder. Området preges i dag av velfungerende og flerkulturelle borettslag. Som på Ammerud er området en blanding av småhusområder og enkeltstående blokker og når en kommer dit med t-banen stiger en ut på en t-banestasjon i det grønne. Som kanskje er litt mørk på kvelden.

Vår visjon er at Kakkelovnskroken 3 vil være et aktivt og utadrettet bygg. Vinduene lyser opp og viser frem når det bakes brød eller pakkes salater som skal være klar på morgenkvisten. Bygget skal fylles med fremoverlente leietakere som vi håper sammen skal utvikle møteplasser og matfaglige innovative miljøer, som også skal være tilgjengelige for allmennheten og for lokalbefolkningen spesielt.

Med en tomt tilnærmet på t-banestasjonen og ved siden av Trondheimsveien finnes det knapt mer kortreiste arbeidsplasser. Dette gjør det enkelt å velge miljøvennlige arbeidsreiser. Aldri mer kø på morgenen og ettermiddagen inn og ut av Oslo! Det er også tilsvarende kort avstand til kundene når ferske matvarer skal leveres. Snart vil også all varetransport være elektrifisert eller foretas med store elektriske transportsykler. Bygget i Kakkelovnskroken er planlagt for denne fremtiden.

Rødtvet er et flott sted å bo i dag med mange kvaliteter og et mangfold, men vi tror også det har potensial til å bli et av landets beste, mest bærekraftige og dermed mest attraktive boligområder. Vi håper at prosjektet og våre ideer kan inspirere hele utviklingen på Rødtvet og at nye innovative boliger og boligmiljøer etableres. Hvordan skal boligutviklerne oppføre ordinære blokker nå? I vår visjon er fremtidens Rødtvet stedet som viser vei for de andre utviklingsområdene i Groruddalen.

Kommunikasjon og reisetid

T-bane, linje 5 mot Vestli. 20 min. fra Oslo S med avgang hvert 15. minutt.

Buss, linjer 25, 31, 33, 380, 390, 120. 30 min fra Oslo S med buss 31 mot Grorud, avgang hvert 12. minutt.

Tog, linje L1 mot Lillestrøm til Grorud. 12 min. fra Oslo S med avgang hvert 15. minutt. Overgang til buss 33 (12 min.) eller sykkel til Kakkelovnskroken 3 (11 min.)

Sykkel: 45 min. fra Oslo S og 11. min fra togstasjonene Grorud og Nyland.

Bil: 15 min. sentrum via Trondheimsveien / Rv. 4

Flybuss, 45 min. fra Oslo Lufthavn med FB1, avgang hvert 30. minutt.

”Vi håper at Kakkelovnskroken 3 kan inspirere hele utviklingen på Rødtvet og at nye innovative boliger og boligmiljøer etableres .”

Matfaglig miljø.
Kompetanseutvikling og formidling

Et bygg med leietakere som besitter betydelig kompetanse på produktutvikling, matproduksjon og distribusjon er et godt utgangspunkt for kompetansedeling. Her kan både mindre og større matprodusenter som ønsker å utvikle gode matopplevelser treffes og vokse i fellesskap.

Vi opplever en stor økning i interesse for økologisk mat. Dette kan en se med produkter fra Kolonihagen i hyllene til Rema 1000 og fremveksten og suksessen til små aktører som Gutta på haugen og Røtter. Lokal mat, dyrket med omtanke for jord og dyr er fremtiden. Så hvordan skal vi få til vekst i disse næringene? Samarbeid og deling av ressurser er et av svarene vi foreslår med Kakkelovnskroken 3. Her er det fellesarbeidsplasser og mulighetsrom for testing, kursing og erfaringsutveksling.

Vi tar verdien i å samle et fagmiljø på alvor og tilbyr et bygg med et fokus på helheten: her er det råvarene som gjelder – enten det dreier seg om velduftende og robuste trevegger inne eller den økologiske råvaren i salaten som lages på kjøkkenet.

Vi ønsker også en nærhet til produksjonen og etablerer jordbruk på taket med restaurantlokale og et testkjøkken som kan være vert for matarrangementer. Kanskje det er her den neste Kraftkar presenteres for osteglade oslobeboere eller kanskje Norsk Økologisk landbrukslag arrangerer årsmøte med middag med utsikt utover rader av tomater og sennepssalat og Bredtvet jordene? Kanskje det er her innbyggere fra nabolaget på Rødtvet leier en rimelig parsell og dyrker side om side med kokker på jakt etter den perfekte råvaren, knudrete og sort av jord som slike perfekte råvarer ofte er.

"Her er det råvaren som gjelder - enten det dreier seg om velduftende og robuste trevegger inne eller den økologiske råvaren i salaten som lages på kjøkkenet."

Betesalat og eplekompott
Foto: Gastro Catering

Brødbaking
Foto: Kolonihagen/ Bård Gudim

Den produktive byen.
Lokale arbeidsplasser og sosialt entreprenørskap

(over)
Illustrasjon av bakeri og produksjonslokale i kakkelovnskroken 3

Oslo skal ikke bare være boliger. Oslo skal være en stor, sammensatt by av funksjonsblandete nabolag hvor både boliger, handel og produksjon har en plass og det lokale sees på som en kvalitet som vi ønsker å fremheve og være stolte av. Det skal ikke lenger bare være boliger i dalsidene og industri i dalbunnen. Vi skal skape ny, grønn nabolagsproduksjon for et fortsatt mangfoldig arbeidsliv som også har plass til sosiale entreprenører.

Vi ser at nye industriområder langs hovedveiene ut av Oslo medfører lange arbeidsreiser og økt varetransport. Virksomheter i boligområder og steder med god kollektiv dekning tilbyr derimot lokale arbeidsplasser og betjener et lokalt marked. Dette bidrar til mangfold og mindre transport.

Etablering av lett industri på Kakkelovnskroken 3 bidrar til fellesskapets målsetninger om et allsidig og klimavennlig næringsliv som en sentral del av byutviklingen[1]. Bedrifter som foredler ferske matprodukter til konsument har spesielt behov for å ligge tett opp til veisystemet og kunder, og da er Rødtvet en av de beste beliggenhetene i Oslo.

Urban industri kan også være med å forhindre "monokultur" i byen. De seneste tiårenes byutvikling med hovedvekt på bolig, fritid, handel og kontor, skaper en by for høyt utdannede og bemidlede innbyggere. Boliger for alle samfunnslag og arbeidsplasser for alle yrkesgrupper er derfor avgjørende viktig. En flerfunksjonell by er en sosialt integrert by, med plass til alle.

Vi ønsker å utvikle et bygg som kan by på overraskelser og nytenkning. Vi vil hente inspirasjon og erfaring fra Pådriv[2], som driver frem og koordinerer fremveksten av små og store løsninger hvor sosial utvikling, økonomisk utvikling og vern av miljø og klima samvirker og forsterker hverandre i Hovinbyen.

Vi har også invitert med et knippe sosiale entreprenørerformidlet gjennom Bevisste[3]. Dette er bedrifter som har mål om å løse samfunnsutfordringer og samtidig være økonomisk bærekraftige. Kakkelovnskroken ønsker å være en pilot på å benytte sosiale entreprenører i praktisk og teknisk drift og utvikling av bygget. Mora Di, Naturvern, Medarbeiderne, Bilkollektivet og Nabolagshager er aktører vi ønsker å få til et samarbeid med.

For leietakerne i bygget vil synergiene av møteplasser og aktiviteter med sosial profil vise kunder, ansatte og samarbeidspartnere at bedriften tar samfunnsansvar på alvor på en attraktiv og verdiskapende måte. God bedriftskultur skaper motiverte og stolte medarbeidere, og de beste ansatte vil i fremtiden kreve samfunnsansvarlige arbeidsgivere.

"God bedriftskultur skaper motiverte og stolte medarbeidere, og de beste ansatte vil i fremtiden kreve samfunnsansvarlige arbeidsgivere."

1. Forslag til Kommuneplan for Oslo 2018, s. 67

2. www.pådriv.no

3. www.bevisste.no

Knut Halvor Hansen, ByKon, er inititivtaker til prosjektet på Kakkelovnskroken 3

ByKon jobber med utvikling. Utvikling av eiendommer, områder og byer. Firmaet jobber også med frivillighet, der eiendomsutviklingen og frivilligheten møtes i samme prosjekt. Bykon vil i tillegg utforske mulighetsrommet i grenseland mellom lønnsom eiendomsutvikling/ destinasjonsutvikling og byutvikling med fokus på delingsøkonomi, sosialt entreprenørskap, miljø/økologi, friluftsliv, kultur, kulturminnevern og det grønne skiftet.

ByKon er først og fremst Knut Halvor Hansen. Han har tretti års kompetanse innen eiendom, og nesten like lang erfaring når det gjelder frivillighet. Han har hentet sin allsidige bakgrunn blant annet hos Eiendoms-Consult, Bjørndalen Eiendom og Anthon B Nilsen Eiendom. Han har hatt mange hatter, alt fra murmester og takstmann til prosjektsjef, administrerende direktør og styreleder for prisbelønnede Vulkan i Oslo.

- Når man jobber med kvadratmetre, er det også nødvendig å tenke utenfor firkanten. Innen eiendom kan man til tider være tjent med å tenke noen eiendommelige tanker, sier Hansen.

- I ByKon forsøker vi alltid å styrke eiendomsprosjektene vi deltar i ved å tenke nytt og skape positive og overraskende merverdier. Dette gjør vi ved hjelp av frivillighet, sosialt entreprenørskap, gjenbruk, miljø, kultur, kulturminnevern, deling og digitale muligheter. Det som passer. Løsningen er å inkludere folk. Finne ut hvem som har interesser i prosjektet og hvordan de best kan forenes. Vi lykkes ikke alltid med å få med alle berørte parter i tidlig fase, men med "stayer"-evne, et verdifundert konsept og ærlighet så går det ofte bra etter hvert, forteller Hansen.

- Mye faller på plass når de rette menneskene har de rette møtene. Dersom man klarer dette blir resultatet enklere gjennomføring, sterkere merkevarer, fornøyde naboer, velvillige politikere og bedre lønnsomhet. Og slike ting er mye verdt, uansett hva slags verdier vi snakker om, avslutter Hansen.

"Industribygget i Kakkelovnskroken 3 er et utfordrende svennestykke i ansvarlig og lønnsom eiendomsutvikling designet til beste for utvikling av leietakernes virksomhet til ledende og suksessfulle bedrifter"

Fragment er et nystartet arkitektkontor som blant annet er opptatt av trebygg og miljø, jordbruk i byer, beboerdeltakelse i boligutvikling og inkluderende arkitektur. Etter åtte år som partner i Eriksen Skajaa Arkitekter tar daglig leder Arild Eriksen med seg sine erfaringer i prosjekteringen av Økologibygget.

- Kakkelovnskroken er et prosjekt som berører mange av kontorets kjerneinteresser. Trebyggeri er interessant for oss både på grunn av miljøfordelene, materialets estetiske og taktile kvaliteter, gode lukt og evne til å regulere inneklima. Det er et av de mest tradisjonsrike byggematerialene vi har men er i denne sammenhengen med bruk i et industribygg et ledd i fornyelse og fremtidsrettet tenkning.

- Et annet viktig trekk ved prosjektet er at det forholder seg åpent til nabolaget og byen rundt, og forsøker å svare på noen av fellesskapets utfordringer og intensjoner som det er formulert i blant annet kommuneplanen og FNs bærekraftsmål. Et tradisjonelt produksjonsbygg behøver ikke å forholde seg til alt dette, men her ønsker vi å invitere nabolaget inn ved å legge til rette for et bakeriutsalg for reisende med t-banen, et lokale på taket som kan leies til arrangementer, andelshager på taket, sykkelverksted og et offentlig torg med blant annet frukttrær som naboene kan plukke fra på vei hjem, forteller Eriksen.

"Vi vil tilføre stedet et bygg som gir noe tilbake, som nabolaget kan bruke og være stolte av."

Ved å samarbeide med sosiale entreprenører får man løst oppgaver for bygget og samtidig ta del i ansvaret for å sysselsette folk som av ulike grunner har vanskelig for å finne jobb. For eksempel er den sosiale entreprenøren Naturvern invitert inn for å bygge fugle- og insektkasser som kan settes på taket og integreres i fasaden.

- Et industribygg med jordbruk på taket kan dermed enkelt bidra til å hjelpe truede insekter og øke det biologiske mangfoldet i bebyggede områder, sier arkitekten, som også er birøkter.

- Det er også interessant for oss å arbeide med et produksjonsbygg i en tid der Oslo er preget av en boligdrevet utvikling. Det er viktig for byen å ha varierte arbeidsplasser i nærheten av offentlig transport. Nå som det legges til rette for mer utbygging av stasjonsnære områder ønsker vi å vise alternativer til rene boligprosjekter. Vi vil tilføre stedet et bygg som gir noe tilbake, som nabolaget kan bruke og være stolte av, avslutter Eriksen.

Arild Eriksen fra Fragment er arkitekt for Kakkelovnskroken 3 og birøkter
Foto: NRK

Bevisste er et ideelt aksjeselskap med hovedmål om å styrke samarbeidet mellom eiendomsbransjen og sosiale entreprenører for å skape og styrke sosial bærekraft og lønnsomhet for alle. Chris McCormick er daglig leder i Bevisste og bidrar som konsulent for Kakkelovnskroken 3.

Det er han som har formidlet kontakten med de sosiale entreprenørene som Økologibygget nå har inngått intensjonsavtaler med.

- Krav og forventning til ansvarlig samfunnsutvikling er en økende trend som i stor grad vil påvirke hvordan vi utvikler og drifter eiendom fremover. Dette handler om mer enn grønne og miljøvennlige bygg, som er blitt en selvfølge i dag, og det er gledelig at stadig flere eiendomsaktører ser de økonomiske og sosiale merverdiene av å tenke samfunnsansvar i et bredere perspektiv. I overlappet mellom det grønne skiftet, teknologi og digitalisering, og mennesker og sosiale bevegelser ligger det magiske "sweet spot", som er en gyllen mulighet for eiendomsbransjen, sier McCormick.

- Hvis vi skal bygge mer relevante prosjekter som gir folk mening, er attraktive og virkelig bidrar til et bedre mangfold i byene våre, må vi tenke ut av boksen og utfordre eksisterende forretningsmodeller, sier han.

- Kakkelovnskrokken 3 er et prosjekt som har høye ambisjoner og strekker seg for å utvikle et konsept som gjennom kombinerte formål - produksjon, urbant jordbruk og kollektive boformer - skaper synergieffekter mellom næringsaktører, beboere og nabolag. Dette inspirerer og beriker enkeltmennesker og fellesskap på en lønnsom og samfunnsansvarlig måte, avslutter McCormick.

Chris McCormick fra Bevisste formidler kontakten med aktuelle sosiale entreprenører til Kakkelovnskroken 3

"Å vise samfunnsansvar er en trend som verdsettes av ungdom, myndigheter og våkne og samfunnsansvarlige mennesker. Det handler ikke om veldedighet, det handler om bevisste valg som skaper økonomiske og sosiale merverdier for alle."

Sykkelreparatør fra Mora Di, som kan bli ansvarlige for sykkelverksted på Kakkelovnskroken 3

Åse Karin Meland driver Mora Di som tilbyr arbeidsplasser for mennesker som av ulike årsaker har falt utenfor arbeidsmarkedet. Foretaket er et ideelt aksjeselskap med både sosial og økonomisk bunnlinje og hvor overskudd går tilbake til bedriftens formål.

- Vi har etablert et mobilt sykkelverksted for bedrifter, der service og reparasjoner utføres av våre ansatte, som har fått grundig opplæring som sykkelmekanikere, sier Meland.

Mora Di ble startet for 3 år siden av Åse Karin Meland og Kalina Toneff og er basert på idéen om en tjeneste som bidrar både til arbeidsinkludering og miljøet. Blant kundene deres finner du Visma, COWI, Riksrevisjonen, Orkla, Tekna, Bymiljøetaten og Miljødirektoratet.

- Vårt mobile verksted oppsøker større bedrifter og reparerer eller tar service på syklene til de ansatte mens de er på jobb – de leverer sykkelen når de kommer om morgenen, og kan sykle hjem på strøkne sykler.

"Ved å bruke Mora Di tar bedrifter samfunnsansvar og bidrar til arbeidsinkludering, samtidig som de tilrettelegger for at deres egne ansatte sykler til jobb!"

Medarbeiderne er en liten bedrift som kun ansetter tidligere rusavhengige.

- Vi tror at det å få en arbeidskontrakt med reelt ansvar og lønn fra første dag er mer motiverende enn å være i «tiltak» sier Chris Klemmetvold, daglig leder i Medarbeiderne.

- Vi har ved siden av vår abonnementstjeneste for henting av glass- og metallemballasje fra privathusstander begynt å tilby næringslivet flytting, avfallskjøring og enkle vaktmestertjenester. Vi får svært gode tilbakemeldinger og er i ferd med å bli Norges første ordinære bedrift som går i balanse med bare tidligere rusavhengige som verdiskapere. Visjonen er å vise hele verden hvordan folk som har slutta med rus kan bli ressurssterke arbeidstakere, avslutter han.

"Vi er i ferd med å bli Norges første ordinære bedrift som går i balanse med bare tidligere rusavhengige som verdiskapere".

Chris Klemmetvold fra Medarbeiderne, som kan bistå i driften av Økologibygget.

Fremtidens arbeidsmiljø med rikelig dagslys og pustende naturmaterialer

Vi vil bygge en arbeidsplass de som jobber der kan være stolte av. Et bygg som både lukter og kjennes som fremtiden. Et bygg og fagmiljø folk snakker om og har store forventninger til det som produseres der.

(høyre) Detalj fra illustrasjon av produksjonsareal på Kakkelovnskroken 3

Tre er et naturmateriale og bidrar til å skape et godt inneklima. Å oppholde seg i hus med synlige treoverflater har god effekt på de som oppholder seg der. Dette er både på grunn av de akustiske egenskapene, men også evnen treverk har til å jevne ut relativ luftfuktighet og temperatur. Derfor har tre en positiv innvirkning på opplevd komfort.

I Mulighetsrommet i kontoretasjen er uformelle møteplasser og møterom samlet, med felleskjøkken og spiseplasser. Her er det rom for mer eller mindre tilfeldige møter mellom de forskjellige bedriftene og besøkende, og arrangementer som samler de ansatte i det som også skal være et godt sosialt miljø.

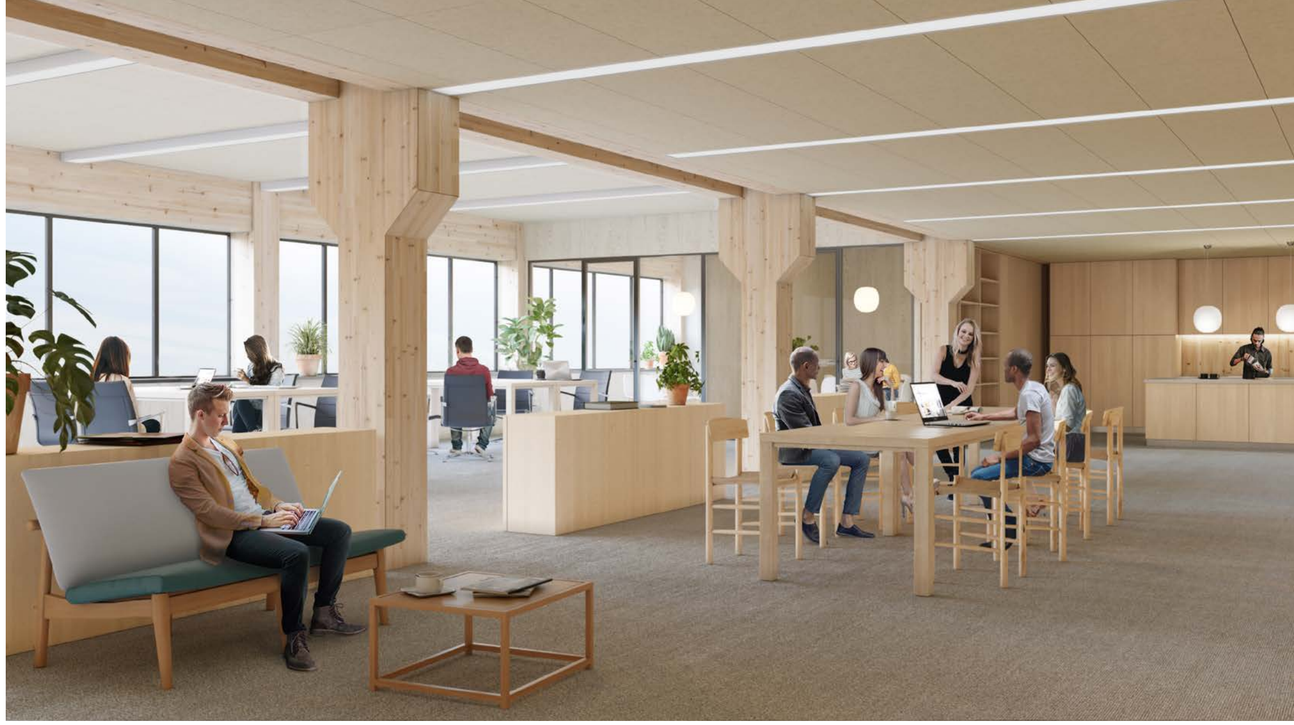
Produksjonslokalene kan også by på de samme kvalitetene som i kontorlokalene: åpent og lyst med synlig treverk, et robust gulv av betong og romslig takhøyde.

De ansatte i Kakkelovnskroken 3 får alt tilrettelagt for å kunne bruke sykkel til og fra jobb. Det planlegges både innvendig sykkelparkering og parkering på forplassen. De sosiale entreprenørene i Mora di har etablert et mobilt sykkelverksted for bedrifter, som kan besøke bygget på Kakkelovnskroken til avtalte tider. De ansatte kan levere syklene sine til reparasjon eller service mens de er på jobb, og sykle hjem på strøkne sykler.

Tenk deg en sommerkveld å gå opp trappene til taket og sitte på en benk ved en blomstrende åker med en Tøyencola og utsikt ned oslodalen. Eller ta med en besøkende opp til paviljongen hvor noen er i gang med et matkurs i testkjøkkenet og serverer en tallerken salat fra egen takhage. En høstettermiddag hvor eplene fra trærne rundt bygget presses til byggets egen cider.

”Tenk deg en sommerkveld å gå opp trappene til taket og sitte på en benk ved en blomstrende åker med en Tøyencola og utsikt ned Oslodalen.”

(under) Illustrasjon av testkjøkken og eventlokale på taket av Kakkelovnskroken 3



(over) Illustrasjon av Mulighetsrommet i kontoretasjen på Kakkelovnskroken 3

Arkitektur. Fokus på kvalitet og miljø

Økologibygget er et av de første lettindustribyggene i Norge med trekonstruksjoner og er et utadvendt bygg med kontinuerlige vindusbånd og trekledning. Både fra t-banen og fra Trondheimsveien kan en se livet i bygget både på dag- og kveldstid og for alle som bor i Groruddalen blir det et landemerke og en påminnelse om transformasjonen dalen er midt oppi.

Vår målsetning er å skape et prosjekt med mest mulig grønt fotavtrykk innenfor de rammer som et industribygg gir i forhold til funksjon og økonomi. Å benytte tre som hovedmateriale i produksjonsbygg er svært innovativt i Norge. Tre er vårt eneste fornybare bygningsmateriale. I motsetning til andre byggematerialer fremstilles treprodukter ressurseffektivt, med lavt forbruk av fossil energi og høy andel klimavennlig bioenergi i produksjonen. Når man også vet at trevirke binder CO_2, og at karbonet lagres i tre-produktet helt til det frigis gjennom nedbrytning eller forbrenning, ser man at økt bruk av tre vil bidra til en reell klimagevinst.

Norge har forpliktet seg til en utslippsreduksjon på 40% i 2030 og skal være karbonnøytral i 2050. Vår målsetting er en klimagassreduksjon på 50% for materialene i bygget, og byggeprosjekter som dette vil være et viktig bidrag til å nå de globale klimamålene.

Kakkelovnskroken 3 skal prosjekteres med løsninger som minimum tilfredsstiller BREEAMs sertifiseringsnivå ”Very good”, og leverer på en rekke av Bygg 21 sine kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder[1]. Disse stiller ikke bare krav til byggematerialer og tekniske løsninger, men til arkitektoniske kvaliteter som kontakt og åpenhet til omgivelsene, tilgjengelighet, lang levetid og smart arealutnyttelse.

Bygget er et langstrakt lamellbygg med kontinuerlige horisontale vindusbånd, og har på den måten et gjenkjennelig arkitektonisk uttrykk som andre industribygg i Groduddalen. Samtidig er fasaden av naturlig grånet treverk, det varme tre-interiøret, paviljongene og de grønne innslagene med på å skille Økologibygget positivt fra andre næringsbygg, som ofte er oppført i stål og betong med lite vekt på arkitektur.

Kontinuerlige vindusbånd er uvanlig i lettindustribygg, men gir gode lysforhold og utsyn til Bredtvet jordene og marka mot nord. Dette skaper en trivelig arbeidsplass og åpenhet mot nabolaget, og gir samtidig fleksibilitet i forhold til endret bruk av bygget. Sammen med den åpne søyle- og bjelkekonstruksjonen er det enkelt å tilpasse bygget til nye leietakere eller bygge om produksjonsarealer til for eksempel kontor. Denne fleksibiliteten gir bygget lang levetid, sammen med robuste konstruksjoner og overflater som også gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Bygget har en materialbruk som inviterer til sanseopplevelser og berøring. Det er lagt opp til attraktive utearealer og publikumsrettet virksomhet, og høy arkitektonisk kvalitet i de ulike samlingsstedene i bygget. Dette er et bygg en kan glede seg til å invitere kunder, samarbeidspartnere og nabolag til å besøke.

”Dette er et bygg en kan glede seg til å invitere kunder, samarbeidspartnere og nabolag til å besøke.”

1. Bygg 21 er et samarbeid mellom bygg - og eiendomsnæringen og Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Jørgen Tycho fra OsloTre er prosjekteringsleder for Kakkelovnskroken 3

Oslotre Arkitekter arbeider med trekonstruksjoner i større og mindre skala, og har de siste årene prosjektert alt fra hus og hytter til skoler, barnehager, fleretasjes kontorbygg, sykehjem og boligbygg i tre. Arkitektkontoret er et byggende kontor, med eget montasjelag og snekkerverksted, og fokuserer på en robust og ærlig arkitektur med gjennomgående bruk av naturmaterialer.

Bruk av tradisjonelle byggemetoder basert på århundrer med materialkunnskap, kombinert med høyteknologiske produksjonsmetoder som CNC maskinering og konstruert tømmer, gir gode holdbare detaljer og som igjen gir solide, økonomiske og bærekraftige konstruksjoner, sier daglig leder Jørgen Tycho. Oslo Tre har prosjektert trekonstruksjonen sammen med ingeniørene i Ny Struktur.

- Økologibygget på Rødtvet inneholder flere av de etiske prinsippene vi mener er nødvendige for å bidra til å styre byggebransjen mot et mer bærekraftig og miljøvennlig byggeri. Vi vil konstruere bygg som er planlagt for å stå i mer enn 100 år, og byggene våre må kunne nedbrytes biologisk etter endt livsløp eller bygningsmaterialene må kunne gjenbrukes. Samtidig må vi kunne bygge trebygg som er økonomisk gjennomførbare.

- Oslotre har hatt prosjekteringsledelse på dette prosjektet, og vårt fokus på arbeidet med Økologibygget har vært å slanke og optimalisere trekonstruksjonen ved blant annet å øke spennlengder på etasjeskillere samtidig som dekketykkelsen reduseres fra hva som er vanlig i mer tradisjonelle massivtrebygg, sier Tycho.

- Dette får vi til ved å bruke massivtre og betong i samvirke i dekkekonstruksjonen. Løsningen håndterer både lyd- og brannutfordringer, samtidig som dekkene kan konkurrere med mer tradisjonelle metoder både på tykkelse og pris, forteller han.

- Bruk av eksponert tre i innemiljøet på arbeidsplassen har innvirkning på både vår helse og vårt humør, og vi tror at å arbeide i et tremiljø gir både en bedre- og mer inspirerende arbeidsplass for leietakerne, avslutter Tycho.

"Økologibygget er en videreutvikling av hvordan vi kan jobbe med massive trekonstruksjoner. En optimalisering av trebruken gir en bedre elementutnytelse ved å minimere svinn, samtidig som vi får økonomiske besparelser ved en lettere fundamentering og en hurtig montasje."

Lars Erik Borge fra iTre er prosjektleder for Kakkelovnskroken 3

iTre driver prosjektutvikling og ledelse for byggeprosjekter i massivtre. Prosjektlederne har lang erfaring i byggebransjen og bistår med mulighetsstudier, forprosjekter og gjennomføring av trebygg. Lars Erik Borge er utdannet sivilingeniør og er prosjektleder for Kakkelovnskroken 3.

- Ved å sammenligne trekonstruksjoner med tilsvarende konstruksjoner i tre og betong, ser vi at massivtre i all hovedsak er et konkurransedyktig alternativ, sier Borge.

Dette er selvfølgelig avhengig av prosjektet, men for Kakkelovnskroken 3 er målet å vise at industribygg, som normalt bygges i stål og sandwichelementer, kan gjennomføres med en bedre miljøprofil til en rimelig kostnad. Når vi i tillegg vet at også byggebransjen må tilpasse seg nasjonale og internasjonale mål om å kutte klimagasser, kan vi regne med at vi fremover vil få avgifter på mengden CO2 i byggeprosjekter. Dermed øker også konkurransedyktigheten til tre sammenlignet med andre materialer.

- Vi mener dette er fremtidens byggemetode. Bruk av trekonstruksjoner vil gi positive effekter både på klimaregnskapet og økonomien til byggeprosjektene. Våre erfaringstall tilsier at massivtrebygg ligger på 50% av CO2-utslippene i forhold til tilsvarende bygg i betong og stål. Dette er også en målsetning for Kakkelovnskroken. Hvis vi i tillegg velger tre fra Norge gir dette ytterligere kutt i utslipp og er positivt for den lokale økonomien, forklarer Borge.

- Vi jobber også for at det ferdige bygget kan møte kvalitetsprinsippene for bærekraftige bygg, som de er definert av Bygg 21. Industribygg bruker mye energi, men produserer også energi som har et gjenbrukspotensiale. Her oppfordrer vi de tekniske rådgiverne og leietakerne til å finne løsninger for å utnytte varmen fra bakerovner til for eksempel snøsmelting og oppvarming av kontorarealer. Vi ser på sol- og vindenergi som supplement til fjernvarme, og bruk av matavfall som gjødsling til jordbruket på taket. Dyrkingen er jo i seg selv også et tiltak for å redusere transport av varer til produksjonen, sier Borge.

- En del av konseptet er at brukerne av bygget også kan bidra positivt til både miljø og nabolag, at de også er interessert i å produsere mest mulig økologisk og drive med samlende aktiviteter på taket. Samlet sett gir Kakkelovnskroken 3 altså en helt nytt bilde på hva et produksjonsbygg kan være, avslutter han.

"Vi mener dette er fremtidens byggemetode. Bruk av trekonstruksjoner vil gi positive effekter både på klimaregnskapet og økonomien til byggeprosjektene. Våre erfaringstall tilsier at massivtrebygg ligger på 50% av CO2-utslippene i forhold til tilsvarende bygg i betong og stål."

Aasmund Bunkholt i Trefokus
Foto: Per Skogstad

Bærekraftig byggeri betyr økt bruk av tre og det har i løpet av de senere år blitt oppført en rekke store byggeprosjekter med tre som hovedmateriale. Dette omfatter skoler, boligblokker, næringsbygg, idrettsbygg, omsorgsbygg og industribygg. Innovasjon og utvikling har bidratt til at treprosjektene har blitt kostnadseffektive, sier Aasmund Bunkholt i Trefokus, som jobber med å samle og formidle kunnskap om bruk av tre i bygg.

- Økende industrialisering av byggeriet har bidratt til å redusere usikkerheten og gir dermed god kontroll over byggekostnadene. Økt bruk av elementer, moduler, limtre og massivtre gir raske og effektive byggeprosesser. Et viktig moment i slike prosesser er økende krav til god planlegging og god design. Dette er forhold som innebærer økt grad av samspill mellom utbygger, arkitekt, ingeniør og entreprenør i den innledende fasen av byggeprosessen, forklarer Bunkholt.

Vedlikehold og livsløpskostnader er et sentralt tema i forhold til bygg. Det er de senere årene utviklet produkter, konsepter og overflatebehandlinger som bidrar til å minimalisere vedlikeholdskostnadene og gi bygg med lang levetid. God utførelse, riktige produkter og god materialkvalitet er selvsagt viktig. Stavkirkene som nå er rundt 1000 år er vel de ypperste eksemplene på dette.

Tre er et fornybart materiale og trebaserte løsninger har gode miljøegenskaper. Dette omfatter blant annet lavt energiforbruk i produksjon, lavt CO2-fotavtrykk pr produsert enhet og totalt lavt CO2-fotavtrykk for ulike typer bygg.

- Et viktig forhold er at trebygg oppleves som gode bygg å oppholde seg i. Treet er et «levende og pustende» materiale som har evne til å ta opp og avgi fuktighet og takle temperaturendringer – noe som bidrar til å gi godt inneklima/innemiljø på alle måter, sier Bunkholt.

"Bærekraftig byggeri betyr økt bruk av tre og (...) innovasjon og utvikling har bidratt til at treprosjektene har blitt kostnadseffektive".

Carl Henrik Borchsenius i Norsk Eiendom

Fra å være et nesten ukjent begrep i fjor, er Proptech nå på full fart inn i eiendomsbransjen. Proptech (som er en forkortelse for Property Technology) er en samlebetegnelse på ny teknologi og digitale løsninger i eiendomsbransjen. Produktene og løsningene spenner over en mengde områder og temaer, alt fra finansielle verktøy til sensorer for styring av bygg.

Ved å benytte sensorteknologi, IoT (Internet of things), BigData, AI (artificial intelligence), VR (virtual reality), AR (augmented reality) etc er det mulig for bransjen å bedre kvaliteten, effektiviteten, brukeropplevelsen og miljøpåvirkningene betydelig. Fagsjef i Norsk Eiendom Carl Henrik Borchsenius er med på å introdusere teknologien i Norge. Han mener mulighetene som Proptech gir næringseiendom er enorme og gir noen eksempler:

- I både planarbeid og byggefase vil nye visualiseringsløsninger legge til rette for bedre kommunikasjon mellom partene. Dette vil bidra til å lettere finne de optimale løsningene og skape forståelse for hvordan det planlagte prosjektet faktisk kommer til å bli, sier Borchsenius.

- Drift og styring av bygg kan optimaliseres ved å koble sensorer i bygget, værprognoser fra meteorologene og adgangskontrollen. Sensorer i avfallsbøtter kan selv varsle når de må tømmes og roboter kan vaske gulvene kun der det trengs, om natten.
På produktnivå er det også veldig mange spennende løsninger på vei inn i markedet, som for eksempel vinduer med integrerte solceller. Innenfor transaksjoner og tinglysning vil Blockchain-teknologien kunne spille en betydelig rolle i fremtiden, forteller han.

- Ulike Proptechløsninger vil også være et viktig verktøy for å innføre delingsøkonomi i bransjen. Dette kan feks være innenfor deling av kontorarealer (co-working) hvor sensorer, mobiltelefoner og nye kontraktsformer muliggjør mye større grad av fleksibilitet og effektiv arealutnyttelse. Dette vil være en fordel for både gårdeier og kunde, avslutter Borchsenius.

"Det er viktig å huske på at innføring av ny teknologi og digitale løsninger i bransjen ikke er et mål i seg selv, men et viktig virkemiddel for å gjøre bransjen mer bærekraftig."

Et bygg som tilbyr nabolaget møtesteder og opplevelser

Økologibygget i Kakkelovnskroken på Rødtvet ønsker å bidra til et samfunn hvor det er plass til alle, og hvor det er godt å leve og virke. Et samfunn som byr på møteplasser og muligheter.

Bygget har som mål å tilby møteplasser for nabolaget: Vi ønsker å involvere naboer som er interessert i driften av jordbruket på tak og rundt bygget. Vi håper å involvere ungdom og eldre i å utvikle et felles møtested på den delen av taket som ikke benyttes til jordbruk. Og hva vil nabolaget at takarealet på østsiden av bygget skal by på? Dyrking, skateboardrampe, sandvolleyball, petanque, container med produksjon av østerssopp? Dette er bare noen få tanker vi har gjort oss. Vi ønsker derimot å svare på virkelige ønsker og behov.

Vi har planlagt et lite torg for nabolaget og besøkende ved Rødtvedt t-banestasjon. På torget vil det bli tilrettelagt for en paviljong med utleiearealer for bakeri, servering og oppholdsområder med bord og benker. Paviljongen gir et stort potensial for nabolaget. Det kan være et bakeri, en bydelskafé, sykkelverksted, et lokale hvor foreninger kan treffes og hvor det kan arrangeres fiksefest og bondens marked. Kanskje også leietakerne i bygget synes det er enkelt å treffe kunder her over en kopp kaffe. Vi søker etter leietakere med det rette konseptet.

For å tilrettelegge for grønn mobilitet er antall parkeringsplasser for biler i bygget begrenset til 28. Plassene tilrettelegges for lading av elbiler og bildelingsordninger. Det betyr at beboere i området kan benytte biler når disse ikke brukes av produksjonsbedriftene og på den måten bidra til mindre bilbruk og mer fleksibelt bilhold for beboere på Rødtvet.

Utenfor paviljongen opp mot Trondheimsveien vil det kanskje være trapper og små amfi med tredekte sitteflater og beplantning. Skråningen opp mot veien kan terrasseres og beplantes med frukttrær og bærbusker som naboer og besøkende han forsyne seg fritt av. Regnvann på torget ledes til regnbed med trær og blomstrende planter. Sammen med frukttrær og bærbusker vil regnbedet bidra til at torget skal oppleves som et grønt og trivelig oppholdsrom for nabolaget.

De grønne arealene langs Trondheimsveien beplantes med trær og blomstrende planter som gir en grønn kvalitet til gang-sykkelvei og samtidig en grønn buffer mellom bilvei og ny bebyggelse. Grønne fasader, birøkt, trær og andre type habitat kan bidra til et bedre lokalklima rundt fasadene og ly for dyr og insekter. Med sosiale entreprenører som Naturvern med på laget og deltakelse fra interesserte folk i nabolaget kan uteområdene og bygget bli en oase for plante- og dyrelivet i dalen.

”Paviljongen kan være et bakeri, en bydelskafé, sykkelverksted, et lokale hvor foreninger kan treffes og hvor det kan arrangeres fiksefest og bondens market.”

Takhagen i Landbrukskvartalet
Foto: Mandel&Sesam

(under)
Østergro, en takhage med spiseri i København
Foto: Østergro

Regulering frem mot 2023

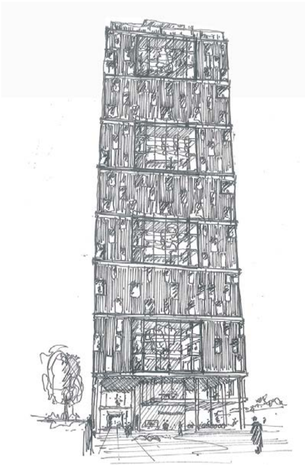
En mulig videreutvikling av tomten på Kakkelovnskroken 3 er å et pilotprosjekt for boliger, som svarer på utfordringer både med hensyn til boligprisutviklingen i Oslo og til støy- og plassproblematikk ved knutepunktsutvikling. Målet vårt er å kunne tilby boliger til folk med normal inntekt.
Kan vi bygge et bofellesskap i høyden?

Vi vil gjerne utvikle et boligkonsept for Kakkelovnskroken 3, der kombinasjonen av å bygge i høyden og tegne kompakte boliger som drar nytte av store fellesareal, kan gi plass til både flere og rimeligere boliger. Arkitektene Helen & Hard har testet sitt delingskonsept Gaining By Sharing (GBS) på tomten, og skissert et boligtårn i tre som henvender seg ut mot forplassen ved Rødtvet t-banestasjon. I det foreslåtte høyhuset er flere bofellesskap stablet over hverandre og kan ha ulik brukerprofil, eksempelvis myntet på eldre eller barnefamilier. Eksempel på fellesarealer er kjøkken, allrom, verksteder, arbeidsrom, treningsrom og lekeareal, som velges gjennom GBS' brukerprosesser.

Innglassede vinterhager over tre etasjer løser støyproblematikk og luftforurensing og danner samtidig grønne fellesarealer for bofelleskapene. I tillegg kan det anlegges felles utearealer med støyskjerming på taket av produksjonsbygget. Punkthuset planlegges bygget med en trekonstruksjon hvor hver tredje etasjeskille i CLT får et påstøp i betong slik at det etableres egne brannseksjoner for hvert bofelleskap. Med sine 23 etg. vil tårnet være blant de høyeste i verden som bygges i tre.

Ved å kombinere næring og bolig på samme tomt, vil det også være mulig for de forskjellige brukerne av bygget å dele på arealer og funksjoner. Felles parkeringskjeller og bildeling, utsalg hvor beboere og naboer kan kjøpe varer direkte fra bakeriene, lokaler som kan brukes til både private arrangement og virksomhet, utearealer og dyrking på taket som kan deles av alle i bygget.

Over hele Oslo åpnes det for utvikling og høyere boligtetthet ved t-banestasjoner og andre transportknutepunkt. Dette kan medføre støy gjennom strukturer og gjennom luften, og med sin plassering mellom Trondheimsveien og t-banesporet er Kakkelovnskroken 3 intet unntak. Dette ser vi som en gyllen anledning til å utvikle innovative støyreduserende tiltak, som kan skape presedens og være til nytte for knutepunktsutvikling andre steder i byen. Sammen med noen av Norges beste eksperter på lyd har vi søkt om forskningsmidler til dette fra Innovasjon Norge.



Skisse av høyhus med bofellesskap og vinterhager
Illustrasjon: Helen & Hard

Siv Helene Stangeland, Helen & Hard arkitekter og Gaining by Sharing

Gaining by Sharing er en modell for bærekraftige bofellesskap, utviklet av Indigo Vekst, Helen & Hard arkitekter og Gaia Trondheim.

- Målet med modellen er å skape sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster gjennom fellesskap og deling, sier partner i Helen & Hard arkitekter Siv Helene Stangeland.

Modellen bygger på studier av bofellesskap i Skandinavia og Østerrike hvor det har vist seg at et mangfold i alder og bakgrunn skaper mer robuste felleskap. Det oppstår synergier mellom beboere som har ulike interesser og ressurser, som for eksempel at eldre kan passe barn, at beboere med særlig interesse for matlaging kan bistå med fellesmiddager mens andre tar seg av dyrkning og vedlikehold av uteområder. Det er en inkluderende modell for eldre som ønsker trygghet eller innflyttere som ønsker å integreres sosialt.

- Et boligvalg som innebærer nye miljømessige løsninger og en ny sosial boform krever gjerne mer informasjon og en lenger modningsprosess enn normalt ved boligkjøp. GBS sørger for at denne prosessen blir godt fasilitert og arrangerer seminarer og workshops med ulike tema opp mot salg. Bofelleskapsmodellen er et tilbud til alle, både profesjonelle utbyggere og privatpersoner som ønsker å skape en bærekraftig boform, sier Stangeland.

GBS har utviklet gode, arealeffektive boligtypologier som kan varieres i størrelse og tilpasses individuelle behov. Det legges opp til at fellesarealet er godt integrert i boligstrukturen slik at disse arealene er lett tilgjengelige og oppleves som en del av boligen. Fellesarealene har høy arkitektonisk kvalitet og er tilrettelagt for deling. Selve byggeriet har en høy miljøstandard og det er utviklet et prefabrikert byggesystem i tre som gjør det mulig å beholde synlige overflater i tre.

Det er en viktig økonomisk målsetning at modellen bidrar til besparelser i utgifter gjennom fellesløsninger på drift, vedlikehold og deling av utstyr og tjenester. Gjennom å avgi noe av eget boligareal til fellesarealene kan det totale boligarealet reduseres og bidra til en mer gunstig utsalgspris. Fellesarealene kan romme et mangfold av bruksmuligheter som en ikke har tilgang på i en normal boligsituasjon, såsom større selskapslokaler, verksteder og treningsrom. Alle eier en lik andel av disse fellesarealene uavhengig av størrelse på bolig.

- Et bofelleskap vil også kunne være en ressurs i et nabolag med åpne aktiviteter på bakkeplan og arealer som kan leies ut, avslutter Stangeland.

"En hovedintensjon med modellen er å finne gode løsninger på nye og reelle boligbehov som finnes i markedet. Dette skjer gjennom en tilrettelagt medvirkningsprosess for interesserte fremtidige beboere i dialog med arkitekt og utbygger."

Haakon Hals, Bilkollektivet

Bilkollektivet er Norges største bildelingsordning, en brukereid og "non-profit" organisasjon, som siden oppstarten i 1995 har hatt som formål å skaffe rimelig, praktisk og miljøvennlig biltilbud til medlemmene. Med over 100 oppstillingsplasser i Oslo får en stor del av byens befolkning en bil i nærheten av bolig eller jobb. I 2018 har Bilkollektivet også introdusert og vil erstatte små biler og bykjøring med elsykler og elvaresykler.

Som medlem får man tilgang til bil, uten store investeringer og uten å måtte tenke på årsavgift, service, forsikringer, fast parkering, hjulskift og reparasjoner. Bilkollektivet tilbyr både El-biler og småbiler til bykjøring og møtevirksomhet, stasjonsvogner til storhandel og hytteturer eller varebiler til flyttelasset eller varelevering.

- Dette gir stor frihet og fleksibilitet. For bedrifter gir det også besparelser i administrasjon og føring av reiseregninger. Bilkollektivet tar seg av alt det praktiske, så medlemmene kan nyte friheten av tilgang til bil kun når de trenger det. Ettersom man betaler per kjøretur, vil bilutgiftene styres av hvor mye en bruker bil, sier markedsjef Haakon Hals.

Bilkollektivet har i dag også en rekke bedrifter, organisasjoner og offentlige etater som medlemmer. Private og bedrifter har generelt et komplementært bruksmønster, der bedrifter bruker bil på dagtid og hverdager, mens private bruker bil på kvelden og i helgene. Ved å øke andelen dagbrukere vil bilparken utnyttes bedre og lønnsomheten øke.

Både i hovedstaden og på landsbasis er det klare mål om å redusere utslipp og støy fra biltrafikken og i tillegg forbedre framkommeligheten for de reisende.

- En måte å ta tak i disse utfordringene er å satse på alternativer til privat bilhold, slik som bildeling. Forskning på stasjonsbasert bildeling viser at denne typen bildeling medfører at det blir færre biler på veien fordi medlemmene kvitter seg med bil, bruker bil sjeldnere og/eller utsetter bilkjøp, noe som vil ha en positiv effekt på CO2 utslipp og svevestøv. Selv om folk primært velger bilkollektiv av økonomiske og praktiske årsaker, får stasjonsbaserte bildeleordninger dermed positive effekter for miljøet.

"Bedrifter bruker bil på dagtid og hverdager, mens private bruker bil på kvelden og i helgene. Bildeling mellom bedrifter i Kakkelovnskroken og private i nabolaget kan utnytte dette komplementære bruksmønsteret for å spare tid og penger, og samtidig gi positive effekter på miljøet."

Helene Gallis, Nabolagshager
Foto: Monica Løvdal

"Kakkelovnskroken har alle forutsetninger for å vise vei for både resten av dalen og hele landet".

Stadig flere drømmer om ureist mat, grønne arbeidsplasser, biomangfold og møteplasser midt i byen – og på takene kan alle disse ambisjonene realiseres. Men selv om tunge eiendomsaktører ofte tegner inn grønne tak på nybygg, er det ofte tenkt lite på hvordan det hele skal driftes.

– Firmaet mitt Nabolagshager skaper liv på takene, forteller daglig leder Helene Gallis. Vi dyrker økologiske grønnsaker sammen med eiere og brukere av tak, og dyrker også fellesskap, legger hun til.

Det å gjøre taket til et sted hvor man blir kjent med naboer, lærer dyrketriks og får inspirasjon til en grønnere matvei kommer nemlig ikke av seg selv, mener Gallis.

– Fra starten av har Nabolagshager fokusert på hvordan grønn og sosial byutvikling er noe som går hånd i hånd, og vi har utviklet unik kompetanse rundt dette, sier Gallis.

- Det handler om å ikke ta sosiale prosesser for gitt. Vi fasiliterer at et tak blir en matnyttig møteplass hvor folks iboende glede over vakre omgivelser, nysgjerrighet rundt natur og dyrking, og ønske om positive miljøløsninger får realisert seg, forteller Gallis.

Takene er ekstra godt egnet for dette siden de kan by på sol fra morgen til kveld og er mange etasjer unna trafikk og mas gatelangs.

På en Nabolagshager takhage finner du et matnyttig pusterom fra byens stress og mas, for alt fra sommerfugler og humler til stressa kontorister.

Et blikk utover Groruddalen røper at av Oslos 14 millioner m2 med flate tak, så ligger nok en stor del av dem her. Tiden er inne for å tenke nytt rundt hvordan vi bruker disse flatene, og byggeprosjektet i Kakkelovnskroken har alle forutsetninger for å vise vei for både resten av dalen og hele landet.

" Vi fasiliterer at et tak blir en matnyttig møteplass hvor folks iboende glede over vakre omgivelser, nysgjerrighet rundt natur og dyrking, og ønske om positive miljøløsninger får realisert seg."

(venstre) Takhagen i Landbrukskvartalet.
Foto: Mandel&Sesam

Takhage på Kakkel-
ovnskroken 3
Illustrasjon: Fragment

Sommer 2017

Kjøp av tomt

Konseptutvikling produksjonsbygg med Fragment

Møter med PBE, bydelene, nabolaget

Konsept for boligprosjekt med Helen & Hard, Gaining by Sharing

Januar 2018

Rammesøknad for produksjonsbygg

Oppstartsmøte for regulering

Juni 2018

Rammetillatelse for produksjonsbygg

Konseptutvikling med leietakere

Anbud

Desember 2018

Intensjonsavtale med Hent entreprenør

Oppstart regulering for boligprosjekt

Vinter / vår 2019

Oppstart regulering for boligprosjekt

Utleie

Juni 2019

Byggestart produksjonsbygg

2021

Innflytting produksjonsbygg

Godkjent regulering for boligprosjekt

Februar 2022

Byggestart boligprosjekt

2023

Innflytting boligprosjekt

Fragment 2018