

Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Postboks 491 Sentrum  
0105 Oslo

Sendes også pr epost: ashild.overland@eby.oslo.kommune.no

Ved: Åshild Øverland

Unntatt offentlighet iht offl. § 23.1

Oslo, 22. april 2015

Vår ref: 201500109  
Ansvarlig advokat: Per P. Hodneland  
201500109\_LDPK05RI.d

## **URBANIUM AS - HAUSKVARTALET**

Vi viser til epostkorrespondanse etter vårt brev av 13.04.2015. Vi vil i dette brev på vegne av Urbanium AS utdype den medvirkningsprosess som selskapet vil gjennomføre.

### **1 URBANIUMS VISJON**

Urbanium vil gi brukerne av Hauskvartalet og dets naboskap en tilhørighet til også de nye og rehabiliterte deler av Hauskvartalet gjennom en medvirkningsprosess som går lenger enn til bare å oppfylle reguleringsbestemmelsenes formelle krav.

### **2 MEDVIRKNINGSPROSESSENS MÅLSETTING**

Å skape en dialog mellom Urbanium (som eier av de deler av kvartalet som kommunen nå selger), Hausmania (som nåværende bruker av resten av Hauskvartalet), Hauskvartalets naboskap og de fremtidige brukere, en dialog som skal gi aktørene innflytelse på utbyggingen – i både dens fysiske uttrykk og miljømessige egenskaper samt på bruken av bebyggelsen.

### **3 MEDVIRKNINGSPROSESSENS AKTØRER**

#### **3.1 Gjennomfører av medvirkningsprosessen**

Urbanium vil engasjere et firma som er uavhengig av Urbanium AS og som ikke har noen annen rolle i Urbaniums utbygging av de eiendommer selskapet kjøper for styring og gjennomføring av medvirkningsprosjektet. Firmaet som engasjeres vil ha erfaring fra medvirkningsprosjekter. Urbanium har vært i kontakt med tre firmaer som har den nødvendige tverrfaglige bakgrunn, og som har erfaring med slike prosjekter og prosesser. De tre er

- Cowi AS
- Norconsult AS
- Rambøll AS

Et av disse firmaer vil bli engasjert som gjennomfører/prosjektleder for medvirkningsprosjektet.

### **3.2 «Hauskvartalet»/Hausmania**

For miljøprogrammet som skal utarbeides definerer reguleringsbestemmelsene "Hauskvartalet" som medvirkningsaktør. Urbanium vil få avklart om dette begrep er videre enn Hausmaina. Hausmania vil bli invitert som medvirkningsaktør. Dersom begrepet "Hauskvartalet" anses å omfatte en videre krets av brukere av kvartalet enn Hausmania, vil også denne videre krets bli invitert som medvirkningsaktør.

Urbanium er kjent med at Eriksen Skajaa Arkitekter for Hausmania har fremmet et prosjekt for utvikling av kvartalet. Urbanium vil engasjere Eriksen Skajaa Arkitekter for at arkitektfirmaet skal kunne få presentere sitt forslag i medvirkningsprosessen.

### **3.3 Fremtidige brukere av kulturbygget på Hausmannsgate 28-32**

Urbanium vil med det første intensivere arbeidet med å kontakte mulige fremtidige brukere/drivere av kulturbygget. Disse vil bli invitert med inn i medvirkningsprosessen.

### **3.4 Beboere i Hausmannsgate 40**

Det fremgår av salgsprospektet at Hausmannsgate 40 er okkupert og derved bebodd av personer uten leiekontrakt. Basert på opplysninger i et intervju med en av beboerne antar Urbanium at omtrent 30 personer bor i bygningen nå. Fremfor å søke konfrontasjon, vil Urbanium invitere også disse til å delta i medvirkningsprosessen.

### **3.5 Naboskap ellers**

I tillegg til barn og unge (se neste medvirkningsaktør) har Hauskvartalet også et videre naboskap utenfor kvartalet. Urbanium vil åpent invitere også dette naboskap inn i den første del av medvirkningsprosessen.

### **3.6 Barn og unge**

I kvartalets naboskap er det både en skole (videregående) og en barnehage (under ferdistillelse; åpner høsten 2015). Urbanium ønsker å tilrettelegge for barn og unges medvirkning i prosjekter som angår en skoles og en barnehaves omgivelser, og skolen og/eller barnehaven vil bli invitert inn i et eget medvirkningsprosjekt tilrettelagt for den/de aktuelle aldersgruppe(r).

## **4 GJENNOMFØRING**

Den gjennomføring som er beskrevet nedenfor er avstemt i forhold til de tilbudte utbyggingsfrister.

Utbyggingsfristene tilsier innsendelse av rammesøknader innen 1 ½ år etter kjøps-tidspunktet, så 9 måneder for PBE's behandling av rammesøknader og i gangsettingstillatelser og deretter en byggetid på 18 måneder. En saksbehandlingstid hos PBE på 9 måneder for behandling av rammesøknader og i gangsettingstillatelser er uvanlig lang, men Urbanium har satt av så mye tid som følge av at regulerings-

---

Vi håper med dette å ha gitt en tilfredsstillende beskrivelse av medvirkningsprosessen, herunder hvilke kvaliteter Urbanium AS forplikter seg til å legge i den.

Med vennlig hilsen  
Bing Hodneland advokatselskap DA



Per P. Hodneland  
pph@binghodneland.no

Kopi: Urbanium AS



bestemmelsene er komplekse og at dette vil gjøre en løpende dialog med PBE til en fordel for utbyggingen. Det samlede tidsforbruk, 3  $\frac{3}{4}$  år, er godt innenfor de 4 år som er tilbudt utbyggingsfrist for alle eiendommene.

Grunnlagsarbeidet for innsendelse av rammesøknadene vil bli gjort parallelt med medvirkningsprosessen, slik at innspillene fra og resultatet av prosessen lar seg løpende innarbeide i de tegninger og den øvrige dokumentasjon som er del av rammesøknadene. Medvirkningsprosessen vil starte umiddelbart etter at kjøpsavtale er inngått, og vil da kunne pågå gjennom de første 12 måneder av arbeidet med rammesøknader. 12 måneder vurderes absolutt tilstrekkelig for å kunne gjennomføre en god medvirkningsprosess.

#### **4.1 Oppstartfase**

Som nevnt i vårt forrige brev er det etter 10 år på tide å videreføre det medvirkningsarbeidet som startet da.

Den prosjektleder som engasjeres må få frihet til å velge et opplegg, men uansett vil medvirkningsprosessen bli innledet med interessentanalyse, innhenting av nødvendig informasjon og utarbeiding av prosessplan, i dialog også med andre relevante parter enn Urbanium. Dette vil starte med en gang avklaring om kjøpet er gjort, slik at det blir rom for mobilisering av sentrale deltagere til gjennomføring av medvirkningsprosessen.

Fase 1 i selve medvirkningsprosessen blir å avklare avvik mellom aktørenes oppfatning om dagens situasjon, utfordringer og fremtidsvisjoner, herunder forventningsavklaring blant interessenter om den kommende prosessen, hensikten med den og utbyttet av den. I denne fase gjennomføres intervjuer/særmøter og arbeidsverksted(er).

- Fase 1A: Status og situasjonsbeskrivelse av stedet - interesser og utviklings-situasjonen slik den fremstår i dag.
- Fase 1B: Innspill om fremtidsvisjoner. Definerer av felles mål.

#### **4.2 Gjennomføringsfaser**

Fase 2: Utarbeiding av plan. Første utkast med forslag til felles plan (I dette tilfelle et "miljøprogram") med bakgrunn i innspill og avklaringer i fase 1.

Fase 3: Uformell høring av planen. Diskutere utkast med involverte parter. Avklare konfliktlinjer og handlingsrom. Gjennomføres med intervjuer/særmøter med aktuelle og representative aktører. Eventuelle særlige konflikter og motstridende interesser belyses gjennom avgrenset dialogmøte. I tillegg gjennomføres åpent/felles dialogmøte der utkastet drøftes.

#### **4.3 Revisjons- og beslutningsfaser**

Fase 4: Revisjon av plan på bakgrunn av fase 3.

Fase 5: Beslutning - Omforent plan og beskrivelse av veien videre "vedtas" uformelt blant deltagerne i medvirkningsprosessen. Skal sikre at prosessen fører til en beskrivelse av konkrete arbeidsoppgaver og spilleregler for videre arbeid med utvikling av området. Denne skal ha god forankring hos de som har eierskap til utviklingen. Gjennomføres som åpent/felles dialogmøte.

Avslutning med oppdragsgiver og evt. andre relevante parter