

MERKNAD TIL EVALUERING AV SVARTLAMON

Fra: Svartlamoen boligstiftelse

Hovedbuskap:

Svartlamon lever - og bygger og gror!

Prosjektet Svartlamon lever fortsatt! Det bygges og forskes intensivt i Norges første byøkologiske forsøksområde. Boligstiftelsen har i løpet av de snart 15 årene siden stiftelsen ble opprettet rukket svært mye. Vi har bygget det som var det høyeste massivtrehuset i Norden da det sto ferdig, Husly er bygget av gjenbruksmaterialer, og de eksperimentelle selvbyggerhusene, hvor innovativ tenkning rundt energi, miljø og selvbygging står sentralt sprer entusiasme på området og følges tett av media. I tillegg kommer store rehabiliteringsjobber, utallige drivhus, uthus og uterom-prosjekt. Det koker nesten over av skaperglede på Svartlamon, men økonomien setter stramme begrensninger.

Dersom kommunen ønsker å opprettholde og videreutvikle Svartlamon i tråd med de opprinnelige intensjonene bør leieforholdet endres slik at perspektivet blir mer langsiktig. Dette har stor betydning for stiftelsens og beboernes økonomi, og vilje og evne til å satse på videreutvikling av området.

Svartlamoen boligstiftelse og Svartlamon beboerforening foreslår at Trondheim kommune overdrar bygningsmassen til Svartlamoen boligstiftelse for en symbolsk sum for å sikre vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Eiendomsgrunnen skal fortsatt eies av Trondheim kommune, og grunnen foreslås festet bort til stiftelsen.

Svartlamon og Trondheim kommune bør sammen danne et JA-lag og spre fortellingen om området. Vi i stiftelsen har satt inn et ekstra gir nå, og at vi er klar for å brette opp ermene og bli enda flinkere på de områdene vi får kritikk på. Vi har lyktes godt med økonomistyring de siste to årene, og selvbyggerhusene er en suksess som vi vil videreutvikle.

Boligstiftelsen vil også invitere rådmannen, administrasjonen i Trondheim kommune og bystyret for en befaring. Det er bare å ta kontakt med boligstiftelsen på boligstiftelsen@svartlamon.org. Vi minner også om at det er gratis å komme innom på Svartlamodagen 28. mai. Se informasjon om Svartlamodagen på facebook; <https://www.facebook.com/events/479654268903937>

Svartlamoen boligstiftelse ønsker også å få muligheten til å legge frem saken i formannskapet.



MERKNAD TIL EVALUERING AV Svartlamon

Fra: Svartlamoen boligstiftelse
Til: Rådmannen

9.5.2016

Forslag til vedtak:

Korttids leiekontrakt av bygningsmassen har gjort at Svartlamoen boligstiftelse ikke har kunnet ta opp lån for å vedlikeholde og utvikle området i den grad det var tenkt.

Formannskapet ber rådmannen forberede en sak til bystyret der det legges opp til at Trondheim kommune overdrar bygningsmassen stiftelsen leier i dag til Svartlamoen boligstiftelse for en symbolsk sum. Tomtegrunnen skal fortsatt eies av Trondheim kommune, og tomtene festes bort til boligstiftelsen på samme vilkår som gjeldende festekontrakter. Kommunen sikres forkjøpsrett til eiendomsmassen ved eventuelt salg eller ved opphør av stiftelsen. Prisen kan ikke overstige kjøpesummen for eiendommen, med tillegg for midler brukt til vedlikehold, oppgraderinger og utvikling av bygningsmassen.

Formannskapet ber om at Svartlamoen boligstiftelse sammen med Trondheim kommune gjennomfører et årlig seminar om reguleringsplanen, LA-21 prinsippene, lokalt demokrati og brukervedvirkning.

Oppbygging av merknaden

[Svartlamon lever - og bygger og gror!](#)

[Oppbygging av merknaden](#)

[1. Bakgrunn](#)

[2. Vurdering av evalueringen](#)

[Evalueringens vinkling](#)

[Kommentarer til Trondheim kommunes økonomiske involvering](#)

[Kommentarer til Svartlamoen boligstiftelses økonomi](#)

[Leiekontrakten som bremsekloss for bygging](#)

[Økonomisk opptur](#)

[3. Svartlamoen boligstiftelses kommentarer til hovedfunnene i evalueringsrapporten, side 4.](#)

[Funn 1; Alternativ bydel med bred medvirkning, eksperimentell bygging , kunst og kultur](#)

[Funn 2; Livsstilsvalg og boligsosial funksjon](#)

[Funn 3; Overføringsverdi](#)

[Byøkologi og klima](#)

[Organisering av byggeprosesser](#)

[Offentlige rom der egeninnsats tillates](#)

[Reguleringsplanprosesser](#)

[Urban dyrking](#)

[Gratisbutikken](#)

[Kompetanseheving og arbeidserfaring](#)

[Utarbeiding av miljøprogram](#)

[Mangfoldet og storbyfølelsen](#)

[Svartlamoen boligstiftelse i forskning og vitenskap](#)

[Svartlamoen boligstiftelse som arbeidsgiver og kunnskapsutvikler](#)

[Funn 4: Bevaring](#)

[Skillet mellom oppussing og oppgradering](#)

[Vedlikeholdsplaner](#)

[Dokumentering av arbeidet som har vært gjort](#)

[Funn 5: Nybygging](#)

[Utnyttelse](#)

[Nyhuset, Strandveien 37](#)

[Europar 10 – og Strandveien 27](#)

[Eksperimentboliger \(Selvbyggerprosjektet i Brodalsgate \) Nøysom Arkitekter](#)

[RAKE Arbeidsfelleskap](#)

<http://rake.trondheim.no/>

[Trondheims første mikrohus på Svartlamon](#)

[Husly Gjenbrukshus](#)

<http://www.nrk.no/trondelag/bygde-hus-av-paller-1.4614030>

[Bakgårdprosjektet i Biskop Darres Gate](#)

[Frihetsparken](#)

[Fellesbadstuen](#)

[Drivhus av gjenbruksmaterialer](#)

[Busscampen](#)

[Prosjektene vi skal gå i gang med framover, og som styret i boligstiftelsen brenner for](#)

[Flere selvbyggerboliger](#)

[Flere mikrohus](#)

[Boliger i bakgårder og på loft](#)

[Informasjon til turister osv.](#)

[Overvannshåndtering](#)

[Flytting av hus som skal rives til Svartlamon](#)

[Funn 6; Husleiene](#)

[Funn 7: Næringsetablering](#)

[Funn 8; kommunens utgifter](#)

[Funn 9: Kommunens kostnader gjelder hovedsakelig bygningsvedlikehold og lav avkastning](#)

[Funn 10; Stiftelser som organisasjonsform](#)

[Funn 11; Styrets sammensetning](#)

[4. Konklusjon](#)

[Forslag til vedtak, i prioritert rekkefølge](#)

[Svartlamoen boligstiftelse foreslår følgende vedtak i formannskapet, i prioritert rekkefølge:](#)

[5. Vedlegg](#)

1. Bakgrunn

Svartlamoen boligstiftelse har mottatt høringsutkast av evalueringen av Trondheim kommunes involvering på Svartlamon. Vi har valgt å både markere faktafeil direkte i rapporten (vedlagt) og å komme med denne merknaden. Vi ber om at merknaden blir lagt ved saken til formannskapet som vedlegg.

Svartlamoen boligstiftelse setter pris på at det byøkologiske forsøksområdet blir bredt evaluert, og vil gjerne imøtese en ny evaluering, for eksempel hvert tiår, slik at kursen kan justeres og at andre kan lære av det vi driver med. Kan hende vil en ekstern evaluering, for eksempel av NIBR eller Sintef, være nyttig neste gang Svartlamon skal evalueres.

2. Vurdering av evalueringen

Evalueringens vinkling

Evalueringen baseres på formannskapets vedtak der den siste presiseringen legger til grunn tre prinsipper:

- 1) Måloppnåelse av de mål som følger av gjeldende reguleringsplan og sak om bolig, kultur og næringsutvikling, vedtatt av bystyret i 2001.
- 2) Forhold som hemmer måloppnåelse og
- 3) Overføringsverdi til andre tjenesteområder.

Svartlamoen boligstiftelse oppfatter likevel at evalueringen velger å fremheve kommunens *økonomiske involvering*. Det vil si at den legger spesiell vekt på rene inntjeningsmuligheter/avkastning sett i forhold til markedsverdi og dagens praksis når det gjelder salg, utleie, standard, fortetting. Evalueringen er i stor grad en gjennomgang av kommunens pengebruk, smått og stort, og i liten grad en vurdering av hvilke verdier stiftelsene, sammen med kommunen og beboerne, har skapt. Sosiale, kulturelle og kunstneriske verdier er vanskelig å tallfeste, men er likevel helt avgjørende for både individer og for samfunnet. Disse verdiene sammen med de mer indirekte effektene av Svartlamon som et byøkologisk forsøksområde, burde ha vært tillagt større vekt i rapporten - for eksempel positivt omdømme og markedsføring av Trondheim som miljø- og kulturby.

Hovedsaken er om Svartlamon har innfridd målene i reguleringen som byøkologisk forsøksområde med stor grad av medvirkning fra beboerne. Svartlamon er fortsatt en levende bydel med stort miljøengasjement og kreativitet som peker framover.

Den viktige rollen som Svartlamon har hatt innenfor kunst, spesielt innenfor musikk, arkitektur, scenekunst og dans, er enorm og har stor markedsverdi for byen. Det positive omdømmet som Svartlamon har fått som en levende bydel, har også medført til at Trondheim har blitt et viktig utstillingsvindu for alternativ byutvikling (medvirkning, bevaring, gjenbruk, materialbruk, bomiljø, barn i by, urbant landbruk med mer). Dette har profilert byen på en svært positiv måte både som kulturby, rockeby, trehusby, miljøby, studentby - og må ha gitt byen store indirekte inntekter både fra besøkende, turister, studerende og fra folk som finner byen attraktiv by å bo i – en by med stort mangfold.

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om Trondheim skal være en mangfoldig by. Det kunne vært mer lagt vekt på i evalueringen. At man kan leve godt uten å måtte ha som premisse at man skal opparbeide seg gjeld og være med på jag etter egen bolig, "klatre i boligstigen" er en del av dette mangfoldet. Å leie er *og* en verdi - det gir frihet, fleksibilitet, og færre økonomiske bindinger. Mange vil synes denne friheten er å foretrekke - og disse finner i dag et godt tilbud på Svartlamon.

Kommentarer til Trondheim kommunes økonomiske involvering

Evalueringen vektlegger at kommunes utgifter har blitt vesentlig større enn opprinnelig forutsatt. Her bør det skilles mellom hva som har vært overskridelser av tidligere kostnadsberegninger, uforutsette utgifter, tilleggsinvesteringer og bevisste prioriteringer/valg av nye aktiviteter som kommunen og stiftelsen har gjort senere. Investeringene i bygninger og infrastruktur vil uansett ha en framtidig bruksverdi som ikke er bortkastet. Det kan sikkert innrømmes at det har tatt lenger tid enn forventet før driften av stiftelsene fant sin form, og at dette har medført tilleggs kostnader. Men som det framgår av rapporten, er eiendomsverdien av området mangedoblet for kommunen siden reguleringen ble gjennomført. I tillegg til verdiøkningen som selve boligreguleringen medførte, har en betydelig gratis innsats og initiativ fra beboerne, bidratt til verdiøkningen. Så selv om det aldri har vært et mål for kommunen å ha avkasting på driften eller ved salg av området, kan det derfor med like stor rett hevdes at kommunen også rent økonomisk, har tjent på investeringene og forbedringstiltakene som er gjort.

Som tankeeksperiment kan en spørre om hvilke inntekter og verdier kommunen ville ha hatt, dersom planene til Strandveien Auto og den opprinnelige industrireguleringen hadde vært opprettholdt på 1990-tallet? Sannsynligvis svært beskjedne salgsinntekter for kommunen og eiendomsverdien lik null. Den markedsverdien som ble satt på området i 2001, kom på bakgrunn av den endrede reguleringsplanen som beboerne var initiativtakere til. Den opprinnelige reguleringsplanen gav tomtene en langt lavere markedsverdi enn det

som har blitt satt som utgangspunkt i ettertid. Området er et bevaringsområde med svært høy verdi, og vil ikke være aktuell for en kommersiell utbygging, og en eventuell tomteverdi vil måtte reflektere dette.

Det framkommer av evalueringsrapporten at Trondheim kommune flere ganger har brukt vedlikeholdsbudsjettet til Trondheim eiendom, satt av til vedlikehold av kommunale boliger, til å bistå Svartlamon med vedlikehold. Disse pengene tas dermed fra svake grupper, og det opprører mange på Svartlamon. Boligstiftelsen stiller seg også svært kritisk til at midlene som har blitt overført til boligene på Svartlamon har blitt tatt fra vedlikeholdsbudsjettet til Trondheim eiendom, og ber derfor om at Svartlamon som byøkologiske forsøksområde settes som egen post på kommunebudsjettet.

Kommentarer til Svartlamoen boligstiftelses økonomi

Leiekontrakten som bremsekloss for bygging

Leieavtalen er i dag økonomisk uheldig for begge parter. Et av premissene som ble lagt da stiftelsen ble opprettet var at stiftelsen skulle ta opp lån for å gjennomføre nødvendige prekære utbedringstiltak på tak, grunnmurer og likende. Dette er i realiteten en umulig forutsetning siden stiftelsen bruker nesten alle økonomiske midler inn mot leide bygg, enten i form av vedlikehold eller i form av oppgraderinger. Dette har medført at stiftelsen har benyttet nesten alle tilgjengelige midler til å bygge egenkapital i Trondheim kommune, i stedet for i stiftelsen. Selv om stiftelsen har tilført omlag 50 millioner kroner i løpet av årene leieforholdet har vart, sitter stiftelsen igjen med negativ egenkapital. Dette har gjort at stiftelsen ikke har hatt de økonomiske forutsetninger til å kunne ta opp lån for å vedlikeholde og oppgradere den kommunale bygningsmassen. Stiftelsens lån er knyttet til egne bygg, og disse byggene er godt vedlikeholdt og i god stand. Evalueringsrapportens kommentar om at man har bygd ut lite må sees i sammenheng med dette.

For boligstiftelsen har leieavtalen med kommunen vært lite realistisk med tanke på de forutsetningene som ble lagt til grunn om oppgradering av bebyggelsen. Det er lite samsvar mellom det økonomiske grunnlaget for boligstiftelsen, og premissene i avtalen. Dette påpekes også av stiftelsestilsynets rapport. Det økonomiske grunnlaget for boligstiftelsen har vært for svakt og leieperioden for kort for på realistisk vis å kunne gjennomføre vedlikehold og oppgradering som planlagt. Slik hovedfunnene i rapporten nå er formulert, gis det inntrykk av at "skylden" ensidig legges på boligstiftelsen, og at det er kommunen som har vært "skadelidende". Avtalen setter stiftelsen i en skvis og gir et alt for lite økonomisk handlingsrom, og har vært for dårlig, både for boligstiftelsen og for kommunen.

Kulturminnefondet gir ikke tilskudd til offentlige eide bygg, men gjør noen unntak, gjerne til bygg med 50 års leieavtale. Med en leieavtale på mer enn 50 år ville stiftelsen hatt flere muligheter for å få økonomisk bistand fra Kulturminnefondet.

Økonomisk opptur

Svartlamoen boligstiftelse hadde en svært presset økonomisk situasjon i 2013, da restaurering av taket på Strandveien 25 ble vesentlig dyrere enn budsjettert på grunn av råteskader. Siden da har stiftelsen hentet seg inn ved å kutte ut alt annet enn helt nødvendig vedlikehold, og betydelig underskudd er snudd til betydelig overskudd. Det har også vært spart inn på lønnskostnader ved at vikarer har blitt lite brukt ved sykdom og permisjon.

3. Svartlamoen boligstiftelses kommentarer til hovedfunnene i evalueringsrapporten, side 4.

Funn 1; Alternativ bydel med bred medvirkning, eksperimentell bygging , kunst og kultur

“Svartlamoen fremstår som en alternativ bydel med bred lokal deltakelse, beboerdemokrati, noe eksperimentell bygging og med en særegen kunst og kulturarena”.

Svartlamoen boligstiftelse er enig i hovedfunnet, men mener at evalueringen ikke godt nok belyser utfordringer knyttet til brukermedvirkning og reguleringsplanens mål og delmål. Det synes å være et behov for å øke kunnskapen om reguleringsplanen og LA-21 prinsippene i kommunens administrasjon som ikke belyses i evalueringsrapporten.

I reguleringsplanen heter det i et av hovedmålene at man skal:

“... basere utviklingen på LA21-prinsipper med stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området kan utnyttes og tilhørigheten til området styrkes”.

Videre sier Delmål 1 av reguleringsplanen for Svartlamon:

“Å legge tilrette for utvikling og utprøving av nye bærekraftige løsninger innen forvaltning, rehabilitering og nybygg, med fokus på lave kostnader og lavt ressursforbruk på alle plan i prosessen”.

Boligstiftelsen mener at det i enkeltsaker ser ut til at stiftelsen og administrasjonen tolker reguleringsplanens punkt om medvirkning meget forskjellig. I saken om erstatningshuset

etter brannen i Brodalsgate 8, for eksempel, ble det fra boligstiftelsens side tatt initiativ til en modell som ville vært innenfor de økonomiske rammene for erstatningshuset, som var på tre millioner kroner, ettersom stiftelsen ikke kunne ta opp lån. Huset som i dag bygges har en kostnadsramme på over fem millioner kroner. Stiftelsen ville redusere kostnaden ved å bruke de menneskelige ressursene på området til egeninnsats i byggearbeidet, og å gjøre alt innvendig arbeid selv, men fikk ikke aksept for dette, og ble dermed nødt til å akseptere en løsning der kommunen bestemmer både form, innhold, økonomi og leieforhold. I erstatningshussaken var brukermedvirkningen begrenset til et informasjonsmøtet, og boligstiftelsen mener at kommunen her forveksler informasjonsplikt med reel brukermedvirkning.

Til sammenlikning er totalbudsjettet for selvbyggerprosjektet som stiftelsen nå bygger (eksperimentboliger.no) på tre millioner for seks små hus, 9000 kr per m². Når stiftelsen bygger, er vi mer en fasilitator enn en entreprenør, og lar de lokale initiativene finne de beste - og billigste løsningene.

Boligstiftelsen ønsker at rapporten også evaluerer prosessen omkring de faktiske gjennomførte prosjektene, European 10, gjenbrukshuset Husly, erstatningshuset, Eksperimentboligene og prosessen rundt tomtefesteavtalen til Eksperimentboligene i Brodals gate (for mer informasjon om prosjektene, se kapittelet "Funn 5: Nybygging". En evaluering for å lære av feil som er gjort, og for bli enda bedre på medvirkning, ville vært verdifull for det byøkologiske prosjektet.

Ved kommunale pålegg og kommunal involvering, bør det på Svartlamon være mulig å drøfte alternative løsninger med stiftelsen og beboerne, for slik å muligens finne alternative løsninger som også kan ha overføringsverdi til andre steder. I tillegg vil det da være mulig å teste ut andre løsninger i et byøkologisk perspektiv. Boligstiftelsen mener det følger naturlig av reguleringsplanen. Slik kan et kommunalt pålegg om at alt overvann skal i rør, og at stiftelsen må dekke rørene, for eksempel heller bli kimen til et nyttig prosjekt om åpen overvannshandtering i eksisterende bebyggelse i tett by, som kan ha overføringsverdi for eksempel på Hospitalsløkka og i Ila.

Boligstiftelsen foreslår at Svartlamoen boligstiftelse sammen med Trondheim kommune gjennomfører et årlig dagsseminar om reguleringsplanen, LA-21 prinsippene, lokalt demokrati og brukermedvirkning.

Funn 2; Livsstilsvalg og boligsosial funksjon

"Svartlamoen må ut fra beboersammensettingen i hovedsak forstås som et kulturelt- eller livsstilsprosjekt, men området har også en boligsosial funksjon".

Svartlamoen boligstiftelse er enig. Mange av våre leietakere lever godt med et lavt forbruk og med deling og reparasjonskultur som en selvvalgt livsstil.

<http://byavisa.no/2015/11/05/vil-ikke-bytte-mot-villa-pa-singsaker/>

Mens Midtbyen og bydelene rundt må jobbe hardt for å få inn barn i byen, er Svartlamoner forbilde for hvordan familier vil ha det for å trives i tett by. Det er forsket på hva som gjør at barnefamilier ikke vil bo i de nye boligområdene rundt Midtbyen. Svartlamon har noe de ikke har, lav leie, lav standard, men sosiale nettverk og gode møteplasser som ikke kan kjøpes for penger. Her er det ti boliger per dekar, men kan man endre omgivelsene sine, få jord under neglene og slå opp telt i hagen - det er vanskeligere i Ilsvika eller på Nedre Elvehavn.

Funn 3; Overføringsverdi

“Svartlamoen har hatt en viss overføringsverdi for kommunal tjenesteproduksjon. Det er neppe tilfeldig at det finnes en kommunal kunst- og kulturbarnehage og et gjenbrukscenter nettopp her”.

Rapporten skulle drøfte hvor vidt *“erfaringer fra Svartlamon kan brukes i andre bydeler og innenfor ulike kommunale tjenesteområder.”* Svartlamoen boligstiftelse mener at rapportens funn her er overraskende snevert. Svartlamon har stor overføringsverdi, både for kommunen, for bydelene og for andre kommuner og andre land; Vi mener også at forsøksprosjektet og byøkologi er viktigere nå enn noen sinne, og at dette punktet fortjener langt større plass. Vi vil derfor gjerne dele noen av våre tanker om hvilke overføringsverdier vi ser på området. Dette kan være stikkord for et verksted om byøkologi og barn i byen i kommunal regi, eller gratis ideer til partiprogrammene eller til neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Byøkologi og klima

Det sies at begrepet byøkologi er lite brukt i dag. Det betyr ikke at innholdet i begrepet har blitt mindre aktuelt. Fortsatt satser staten og kommunen på miljø- og klimatiltak. De nye bymiljøavtalene og ambisiøse mål for å redusere CO2-utslippene i Trondheim tilsier at behovet for gode eksempler og forskning innen byøkologi (ressurs-, energi- og helhetstenking der befolkningen deltar) er like minst like aktuelt i dag.

Haakon Haanes fra Nøysom arkitekter sier dette om byøkologi:

“Begrepet blir mindre brukt fordi klimanøytralitet, energieffektivitet, SATP osv. er lettere å forene med ideen om et fortsatt akselererende forbruk, som ser ut til å være den eneste måten man kan forestille seg en opprettholdelse av dagens økonomiske vekst og levestandard. Men det betyr ikke at det ikke er en tydelig motreaksjon til

dette i form av en vridning av diskusjonen fra energi til økologi. Gaia arkitekter har for eksempel stått i spissen for flere innspill mot stadig strengere energikrav i TEK, og bruker da en tilsvarende argumentasjon om at det etterlyses en helhetlig tilnærming til de utfordringene vi står overfor. Poenget er at å devaluere byøkologi fordi det ikke er mainstream miljøpolitikk i dag, er å sette litt for stor lit til at vi er på rett spor allerede, og ikke trenger alternative vinklinger. (...) Hele poenget med Svartlamon er jo å være et korrektiv, og et område som utforsker alternativer til det som er mainstream”

Mens deleøkonomi og sirkulærøkonomi er i ferd med å iverksettes nå ved hjelp av nye EU-strategier har Svartlamons beboere lenge levd etter delekulturprinsippet. Å dele frem for å eie har bidratt til å redusere miljøbelastende anskaffelser, det er for eksempel per i dag ca 20 biler per 130 leieforhold på området.

Den sosiale kapitalen som utvikles ved deleøkonomien har bidratt til å utvikle og understøtte Svartlamon på en måte som ikke lar seg tallfeste, men som likevel har høy verdi og stor overføringsverdi til resten av byen.

Trondheim kommune har siden Lianerklæringen i 2007, satset på å utvikle Brøset som en bærekraftig og klimanøytral bydel. Området inngikk i Framtidens Byer, og sammen med NTNU og SINTEF har kommunen lagt ned store ressurser i utredning og planlegging av området . I ettertid kan en reise spørsmålet om det ikke hadde vært bedre å bruke Svartlamon som eksempel på klimavennlig byutvikling i det statlige prosjektet, Framtidens Byer. Det kunne ha gitt en realistisk mulighet til å gjennomføre og måle effekten av tiltak eller forsøk. På Svartlamon er det utvikling av boligområder, uteareal og sosiale arenaer der menneskers ressursbruk og miljøbelastning står i fokus. Dette lykkes vi med. Her er vi best!

Med de nye bymiljøavtalene har storbyene tatt på seg et stort ansvar for å motarbeide klimaforandringene. Trondheim har kommet langt og har vært et forbilde på mange måter, men utfordringene er så mange at man må svare med tiltak på mange fronter samtidig. Mindre forbruk, mindre byggeavfall, gjenbruk og lokale byttemarkeder er og et viktig svar på klimautfordringene, men som er vanskeligere å og her har Trondheim mulighet til å bygge videre på Svartlamon i så henseende.

På NTNU, ved institutt for byforming og planlegging, kan du ta mastergrad i “Urban ecological planning”. Mastergradskursene om byøkologi, som blant annet professor Hans Skotte og professor Hans C. Bjønness har holdt siden før Svartlamoen boligstiftelse ble dannet, har brukt prinsippene fra Svartlamon og LA 21 som en del av arkitektutdannelsen. Der er Svartlamon som case fortsatt høyst relevant.

Et konkret og nylig eksempel på at Svartlamon er et eksempel også utenfor Trondheim, er heftet “Livskraftige, urbane bymiljø, en eksempelsamling” utgitt av Fylkesmannen i Oslo og

Akershus og Akershus Fylkeskommune i 2015. Heftet ligger på sidene til www.byokologi.no.
Se;

http://www.byokologi.no/wp-content/uploads/2015_Eksempelsamling-for-livskraftige-urbane-bomilj%C3%B8.pdf

Trondheim kommune burde ta initiativ til å utarbeide en gjennomillustrert rapport fra Svartlamon "Svartlamon, byøkologisk forsøksområde i Trondheim", med eksempler på byøkologi, byggeprosjekter fra de siste årene og andre initiativer slik at vi har en idébank for miljøtiltak i byer, tilsvarende det materialet som finnes om Brøset. Dette vil virkelig kunne sette Trondheim på kartet som miljøby og kulturby hvis det spres på Internet.

Mer medvirkning

Aktiviteten på Svartlamon er preget av stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området utnyttes. Flat struktur, medvirkning og en autonom «befolkning» har bidratt til at stiftelsens rolle i stor grad består av å fasilitere aktiviteter og prosjekter som gjennomføres av beboerne på området. Måten medvirkningsprosesser er lagt opp internt kan være et godt forbilde for andre stiftelser, boligbyggelag og sameier. Månedlige beboermøter, mange arbeidsgrupper og stor dugnadsinnsats kan med fordel kopieres for å oppnå mer dyrking, mer reparasjonskultur, mer sambruk og mer deling av ideer og kultur også i andre boligområder, i tråd med tankegangen fra LA-21.

Organisering av byggeprosesser

Mindre boligstiftelser bør absolutt opprettes flere steder i kommunen. Både kommunale og i regi av Studentsamskipnaden i Trondheim. Stiftelser som eierform gir fleksibilitet og nærhet til byggeprosjektene. Ved at stiftelser bygger i stede for kommunen kan man oppnå bedre og raskere prosesser som gir lavere kostnader og høyere gjennomføringstakt. Stiftelse som organisasjonsform gir bedre muligheter for egeninnsats og større rom for innovasjon og nyskapning.

Kan hende kan Trondheim kommune også bistå med veiledere som hjelper private og kommersielle aktører i å finne selvbyggerløsninger i prosjektene sine, à la Svartlamon?

Det bygges private selvbyggerprosjekter med boligkomplekser med flere boliger mange steder i Europa, bl.a. gjøres dette i mye i Tyskland og da særlig i Berlin, i tillegg finnes slike prosjekter i Nederland, Sverige og England. I Freiburg er disse organisert slik at flere går sammen i grupper og tildeles offentlige tomter som bygges innenfor strenge rammer. Kommuneplanens arealdel bør åpne for at annerledes prosjekter skal kunne gjennomføres i andre deler i kommunen. Dette bør være på samme premisser som Svartlamon er regulert og som gjør at det kan bygges på mer eksperimentelle måter. Dette bør gjerne være i tråd med Tett-lav forståelse. Her vil Svartlamoen boligstiftelse kunne bidra med erfaring og kunnskap.

Svartlamoen boligstiftelse foreslår at en stiftelse opprettes av SiT, en Studentboligstiftelse med en reguleringsplan som setter av et byøkologisk forsøksområde i det eldre trehusmiljøet mellom Gløshaugen og samfunnet kunne være et godt utgangspunkt. Det er mange studenter som ønsker å få bo alternativt og bidra med dugnad og kultur. Økte samarbeidskrav gir økt samvær med andre, som gir færre ensomme studenter og færre depresjoner. Dette er en helt gratis idé!

Svartlamoen boligstiftelse foreslår at det skal være mulig å regulere for eksempel Sjetnemarka, der selvbyggertradisjonen har stått sterkt, til byøkologisk forsøksområde hvor alle som har en hage på over 200 m² tillates å sette opp et opp mot 60 m² stort selvbyggerhus i hagen à la Svartlamon. Da er det igjen nok uteareal etter uteromsnormen. Det er viktig at det i bestemmelsene presiseres at det er mulig å få gjennomføre avvik fra teknisk forskrift, utenom når det kommer til brannsikkerhet, dersom minimum 50% av byggematerialene er gjenbruksmaterial. For å få gjennomført dette vellykket er det nødvendig med en reell innflytelse og ansvarliggjøring hos selvbyggerne, samt at grendelaget må ansette en ansvarlig søker som kan veilede selvbyggerne, slik vi gjør på Svartlamon. På Svartlamon ble opplæring av husbygging gitt ved at selvbyggerne først deltok i bygging av felleshuset i selvbyggerprosjektet. Kanskje kan den nye barnehagen på Hallsteingård være opplæringsprosjektet for Sjetnamarkas selvbyggere.

Kan flyktninger være med på å bygge flyktningeboliger, for å få arbeidserfaring og eierskap til boligen sin?

Offentlige rom der egeninnsats tillates

Deler av det en kan oppnå med å åpne for egeninnsats i det offentlige rom er at det blir billigere for kommunen/ utbygger og en får frodigere grøntarealer. Kan deler av offentlige parker, restareal og skoger settes av til områder der det er lov å bygge mikrohuse. På tomte som kommunen har kjøpt på Lilleby, og som skal brukes til skole, kan det settes av plass for midlertidige tiltak, byggetomt for arkitektstudenter e.l. fram til bygging.

Reguleringsplanprosesser

Ordet "eksperimentelle løsninger" i reguleringsbestemmelsene til Svartlamon gir store muligheter, og kan brukes mer i andre reguleringsplaner. Dette så vi tydelig i byggesaksbehandlingen av de eksperimentelle selvbyggerboligene. Gjennom å kunne velge eksperimentelle løsninger, og å tillate avvik fra TEK 10, skapes nye måter å gjøre ting på som har en overføringsverdi til andre steder. Prosjektet tester ut yttergrensene for lavt forbruk av byggematerial, stor grad av gjenbruk, lav kostnad og lite BRA per person, samt sambruk og eksperimentelle løsninger for oppvarming og ventilasjon. Det gir et verdifullt bidrag til debatten om tesla eller sykkel, teknisk fisk eller lavere forbruk. Svaret må nødvendigvis være både - og. I debatten om passivhus-standard kontra byøkologi, som blant annet Gaia arkitekter har tatt til orde for, er dette nyttig grunnforskning;

<http://www.arkitektnytt.no/vi-trenger-debatt-om-passivhus-og-byggforskning>
<https://morgenbladet.no/aktuelt/2016/04/passiv-aggressiv-miljokamp>

Svartlamoen boligstiftelse mener at det er viktig å *både* eksperimentere fram forbildeprosjekter i kategorien miljøvennlig bygging som store boliger med “tykk jakke” (passivhus) og miljøvennlig bygging som små boliger med gjenbruksmateriale og low-tec-løsninger for ventilasjon og oppvarming. Norge trenger et område der et annerledes syn på miljøvennlig boligbygging opprettholdes og videreutvikles. Det ligger en protest i å IKKE etterisolere, og heller ta på seg en tykk genser.

Forslag til bestemmelse i kommuneplanens arealdel, “Man kan bygge med avvik fra TEK 10 hvis man bygger en selvbyggerbolig, (eller per boenhet), under 50 m²”?

Urban dyrking

Slanghagen på Svartlamon har vært en trendsetter; urban dyrking spres allerede fra Svartlamon og er en suksesshistorie. Det har vært gjennomført flere forsøk med permakultur-bed. Selvforsørgede bed med spiselige planter og liknende.

Gratisbutikken

Gratisbutikken på Svartlamon er et vellykket miljøprosjekt, som har inspirert Te & Tøy, en ny gratisbutikk om skal åpne i Ila våren 2016, og ideen kan gjerne spres til flere bydeler! Ideen er også tatt inn på Heggstadmoen ved og etablere gjenbrukstorg. Deling og gjenbruk vil vi ha mer av!

Kompetanseheving og arbeidserfaring

På Svartlamon skaffer vi kompetanseheving og arbeidserfaring for folk som er utenfor arbeidslivet. Her kan man delta på vindurestaureringskurs. Boligstiftelsen vil fortsette å bruke Svartlamon som opplæringsanstalt for restaurering, og foreslår å gjøre det samme i annen bevaringsverdig bebyggelse som restaureres. Kanskje andre kommunale prosjekter også kan bruke kriminalomsorgen i frihet slik vi gjør på Svartlamon?

Kan hende kan kommunen bruke nivået på bebyggelsen på Svartlamon og bruk av dugnadsinnsats også i andre kommunale prosjekt? Kan man når man søker kommunal bolig kunne krysse av for at man ønsker å bo et sted der man kan bo med noe lavere standard bidra med egeninnsats mot lavere leie? Kan omsorgsboliger og andre kommunale prosjekter benytte dugnad mer?

Utarbeiding av miljøprogram

Svartlamon kan brukes som eksempel ved utarbeiding av miljøprogram i større planer. Mange ideer fra Svartlamon kan videreføres på Brøset/ Nyhavna, eller andre planer med miljøprofil. Leie, felles, dyrking, osv. felles bil, felles vaskeri, bad, festlokale, gratisbutikk.

Deling av kjøkken er allerede videreført i studentboligprosjektene til SiT - kanskje kan SiT legge opp til enda mer deling?

Mangfoldet og storbyfølelsen

Svartlamon er en urban lomme i Trondheim. Området gir en storbyfølelse, og tiltrekker seg kreative folk som på ulike måter deltar aktivt i lokalmiljøet sitt. Deltakelse gir større tillit mellom folk og gir en trygghet. Gjennom deltakelse forstår folk både seg selv og hverandre bedre og kan lettere påvirke både sine egne livssituasjoner og bydelens utvikling. Her stilles det krav til felles dugnader, felles møter og felles middager. Dagens miks av ressurspersoner og folk som sliter litt er god og gir merverdier for samfunnet.

Billige boliger og et alternativt miljø virker som en katalysator for gründervirksomhet og kunst- og kulturproduksjon. På Svartlamon er eksisterende bygg ved hjelp av enkle og innovative ombygginger transformert til ny bruk. Eksisterende industrilokaler brukes blant annet til kultur- og kunstproduksjon og barnehage. Industri- og næringsbyggene skaper et mangfold i uttrykk, representerer kontinuitet, identitet og nøysomhet. Dette er ideer som som for eksempel kan overføres til for eksempel Nyhavna og Sluppen.

Svartlamoen boligstiftelse i forskning og vitenskap

I evalueringsrapporten kan det se ut til at forskning blir forstått til å gjelde kun for fysiske nybygg og en sosialkoordinatorstilling, men dette er ikke dekkende for den forskningen som faktisk har pågått og sprunget ut fra området. Nesten all virksomhet på Svartlamon kan vurderes som alternativ og eksperimentell. Utøvere og aktører innenfor kunst- og kulturfeltet kan også sees som forskere. Svartlamon har i løpet av de 15 årene stiftelsen har eksistert vært et populært område for eksperimentering og forskning/undervisning. Her kan nevnes noen eksterne aktører som har benyttet Svartlamon som objekt og arena for forsøk og forskning:

- SINTEF/EU-prosjekt (Eco-city –Conserto, Ec o House)
- Europas 10. Svartlamon, Strandveien 27» («Framtidens bolig»)
- SND/ Innovasjon Norge, Tresentert, Trefokus (trehuset)
- Husbanken (diverse prosjekt. Både bygg og bomiljø)
- NTNU og andre universitet med masteroppgaver (div tema) og Studentoppgaver (div. tema)
- Kommuner, fylker og stat (Svartlamon som eksempel /forbilde og arena for omvisning, Kurs og seminar innen miljø og byutvikling)
- Boligstiftelsen har det siste året blant annet blitt bedt om og holdt innlegg på Breidablikk-seminar, Norsk Kommunalteknisk Forening, Norske Landskapsarkitekters Forening, Statsbygg.

Det har vært skrevet en rekke masteroppgaver om området, disse har blitt skrevet på bakgrunn av at miljøet har vært positivt og stilt både personer og sted til rådighet. Her er et utvalg av bøker, forskningsartikler og masteroppgaver om Svartlamon:

“Bomiljø, engasjement og mobilitet på Svartlamon: beboerundersøkelse 2009” av Hernes, Espen og Heuch, Ragnhild Steiro. Sluttrapport for “sosialt arbeid” på Svartlamon.

“Svartlamon: Fra bilforretning til kunst- og kulturbarnehage” av Dahl, Birger og Evenstad, Randi. Publisert i Første steg: tidsskrift for førskolelærere, 2012, nr 3, pp. 28-31

“Svartlamon lever!” 1997, bok av Kim Småge

“Okkupantene blir okkupert! En kvalitativ studie om Svartlamon og Rom”. Masteravhandling av Ølstøren, Maren Bundgård, 2015

“Eksperimentboliger på Svartlamon; Experimental housing at Svartlamon”, Diplomoppgave av Haanes, Haakon og Ohren, Trygve, 2015

“Vi er ikke en gjeng samstemte anarkister!” En casestudie av Svartlamon som byøkologisk forsøksprosjekt”. Masteravhandling av Lundberg, Aase Kristine Aasen, 2009

“Svartlamon -- fra anarki til byøkologi” Aakervik, Anne Lise, Plan, 2006, Volum 38 (06), pp. 4-11

“Den svarte oasen på La´mon: sted, identitet, livskvalitet: et antropologisk blikk på en rivningstruet bydel i Trondheim” Masteravhandling av Rendum, Turid, 1997

“Bakgårdsmiljøet som forsvant: om bevaring av uthusene på Svartlamon” Nissen, Harald August, Årbok til Foreningen til norske fortidsminnemerkers bevaring, 2004

“Fristedet Svartlamon 1985-2010”, Masteravhandling av Undisdatter, Mona, 2012

“Økologi: i fellesbad og vaskeri på Svartlamon” Masteroppgave av Becker, Myrna, 2004

“Coffeehouse Svartlamon: fra kjøkkenbordsdiskusjon til et deltakerdemokratisk pilotprosjekt”, Masteroppgave av Thorkildsen, Are, 2003

“Fortellinger fra Svartlamon: stedet oppstår i møtet mellom et menneskes fortellinger og stedets fortellinger” Masteravhandling av Sitter, Nora, 2005

“Sangen om Svartlamon: rasjonalitet, meningsunivers og kommunikasjon i byplanleggingen” Masteroppgave av Berntsen, Hilde Østerås, 2002

“Svartlamon, et annerledes sted: en kulturvitenskapelig studie av en alternativ bo- og livsform” Masteravhandling av Oldervoll, Marthe, 2002

“Fri programvare - av eksperter for eksperter?: erfaringer ved bruk av fri programvare blant “vanlige sluttbrukere” ved en ungdomsskole og Svartlamoen boligstiftelse”
Masteravhandling av Høyem, Roger, 2008

“Hva kan vi lære av Svartlamon”, Thorkildsen, Are: artikkel i Sosiologisk årbok 2006. 1-2

“Supporting participation in the development process of sustainable neighborhoods: Experiences from Svartlamon, Norway”, artikkel av Støa, Eli og Nesje, Arne, 2005

“Using life cycle assessment as decision support in the design of settlement” artikkel av Popovici, E. og Peupartier, B., 2005

“SELVBYGGER I BY: hvilke muligheter gir selvbygging for norsk boligproduksjon og byutvikling?” masteravhandling av Frank Båtbukt, 2016

I tillegg er Svartlamon med som en del av analysen i bl.a.:

“Medvirkning ved planlegging av shared space” Masteroppgave av Rønsdal, A., 2011

“The roles of culture and creativity within urban development strategies. Outlining a theoretical framework for analysing Scandinavian cities” Artikkel av Smidt-Jensen, S., 2007, byforskning.ku.dk

“Reclame the state: experiments in popular democracy”, Rønsdal, A., 2007

“Cómo ocupar el Estadio: experiencias de democracia participativa”, Wainwright, H., 2005

Filmer som er skapt om Svartlamon er dokumentaren “Nesten som i Afrika” av tidligere og nåværende beboere May Linn Bang og Frode Dreier. NRK videodagbok “Med rett til å leie” (Først vist på NRK, ligger nå på nett-tv). I tillegg følger Newton i fra NRK de eksperimentelle boligene hvor de har fokus på hvordan bygge hus i 2015 og 2016 . Episoder herfra kan ses på; <http://nrksuper.no/super/newton/2016/01/28/husbygging-del-1-forste-spadetaket/>
<http://nrksuper.no/super/newton/2016/01/31/husbygging-del-2-bygge-reisverk/>
<http://nrksuper.no/super/newton/2016/03/15/husbygging-del-3-andre-etasje-og-taket/>
<http://nrksuper.no/super/newton/2016/04/28/husbygging-del-4-a-isolere-huset/>

Trondheim kommune har vært en nødvendig bidragsyter i det som har skjedd av forskning og forsøk på Svartlamon, men Trondheim kommune har dessverre i liten grad markedsført Svartlamon som eksempel på miljøvennlig byutvikling utad.

Det er selvsagt mulig å innvende at Svartlamoen boligstiftelse i større grad burde ha samlet og offentliggjort denne forskningen på våre nettsider slik at de er lett tilgjengelig for allmennheten. Samtidig er samtlige av disse masteravhandlingene tilgjengelig via Bibsys/Brage og ligger offentlig ute på ulike nettsider.

Det står i vedtektene til stiftelsen at forskningen som gjøres på området ikke skal tas fra husleiebudsjetet. Til tross for at det ikke har vært bevilget midler til dette formålet har Svartlamon vært med på å skape en rekke filmer, vitenskapelige artikler, masteroppgaver, og byggeprosjekter.

Når det kommer til konkret, fysisk forskning har Svartlamoen boligstiftelse vært en aktiv, nytenkende stiftelse, gitt de begrensede midlene som står til rådighet og vedtektene som ligger til grunn for opprettelsen av stiftelsen. Boligstiftelsen har bygget det som var det høyeste massivtrehuset i Norden da det sto ferdig, og som har vært et viktig forbildeprosjekt i utviklingen av massivtrehus i Norge. Boligen Husly er bygget av gjenbruksmaterial, og de eksperimentelle selvbyggerhusene, hvor innovativ tenkning rundt energi, miljø og selvbygging står sentralt sprer entusiasme på området og følges tett av NRK.

Prosessen med reguleringsplanen på Svartlamon, der beboerforeninga og kommunen jobbet sammen, samt løsningene for sosiale rom og uteområder, var en forbilledlig medvirkningsprosess som fikk diplom fra Husbanken i forbindelse med Statens byggeskikkpris i 2008.

Svartlamoen boligstiftelse som arbeidsgiver og kunnskapsutvikler

Svartlamoen boligstiftelse sysselsetter til enhver tid tre personer, men ansetter også personer i prosjekt når det er nødvendig og det lar seg gjøre økonomisk. Antall ansatte i stiftelsen har variert noe opp gjennom årenes løp, avhengig av økonomi og tilskuddsordninger. Svartlamon som arbeidsgiver er en IA-bedrift, og våre ansatte er kompetente innenfor svært mange områder når det kommer til å ta vare på gamle hus. Vår vaktmester er utdannet tømmermester, og har ansvarsrett og står som byggmester og er ansvarlig for utføringen av Eksperimentelle boligene. I tillegg gir våre ansatte opplæring og veiledning til beboere i ulike prosjekt på området.

Svartlamoen boligstiftelse har de to siste årene hatt rundt 20 personer på samfunnsstraff gjennom Kriminalomsorgen i Frihet på initiativ fra stiftelsen. Disse bidrar til restaurering av bygg.

Boligstiftelsen har i samarbeid med Studentutvalget for Fortidsminneforeningen arrangert et vindusrestaureringskurs som var svært vellykket, og vi ønsker å videreutvikle dette samarbeidet.

Funn 4: Bevaring

“De eldre boligbygningene har ikke blitt oppgradert i et omfang som planlagt fordi boligstiftelsen mangler penger. Moderat boligstandard er videreført, til gunst for det antikvariske vernet”.

“Bygningsmassen på Svartlamoen er av en slik karakter at den best bevares av folk med lite penger og mye tid, enn av folk med mye penger og lite tid”. Sitat fra byantikvaren

Standard

Det er en ulik forståelse av hva som er tilstrekkelig standard anno 2016, og det er stor forskjell på hva som var adekvat/vanlig standard i 1915 og 2016. Å holde på standarden fra 1915 er bevaring, og er en forståelse som både ligger til grunn i reguleringsplanen og blant beboerne på området. Bevaringsperspektivet viser til at vi har beholdt en rekke bygningsdeler som i andre bomiljøer ville blitt skiftet ut, og dette er gjort med et bevisst ønske om å bevare det som er mulig. Dette er økonomisk fornuftig ut fra stiftelsen sitt ståsted, men også i et kulturhistorisk perspektiv, og vi er sikre på at fremtidens forskere og kulturarbeidere vil se på denne formen for bevaring som er gjort på Svartlamon med takknemlige øyne.

Utskifting til “normal standard” og modernisering, er etter boligstiftelsens syn feil fokus i et område med så høy antikvarisk verdi. Svartlamon er den aller best bevarte trehusbebyggelsen i Trondheim og den mest autentiske bydelen i Trondheim, mye takket være skånsom restaurering.

Det var ikke satt opp noen tidsplan for oppgraderingen av den eldre bebyggelsen. Dette har ikke gått ut over verken bomiljø eller trivsel. Et forhold som illustrerer bomiljøet på Svartlamon, er at det bor omtrent 60 barn her, i motsetning til nye områder med høy bygningsmessig standard (for eksempel Nedre Elvehavn og Nidelven Terrasse), der det knapt bor noen barn.

Flere «HjemmeHos-intervjuer» i Adressa, illustrerer at beboerne trives med lite, gammelt og rimelig. Dette betyr ikke at utbedring av boligene må stoppe opp, men at oppgradering til «normal» standard for enhver pris er ikke et mål. Sannsynligvis ivaretas de antikvariske verdiene best gjennom den type livsstil og «skånsom utbedring» som beboerne praktiserer nå. Bevaring gjennom bruk sikrer også at de som bor i husene blir ekspertene på sitt eget hus.

Restaureringsarbeidet er underkommunisert i rapporten: Ved at relativt lite er investert i å pusse opp bygningene, er også mye bevart. Dette er en viktig forståelse av boligstiftelsens vedlikehold! Det er et stort fokus på gjenbruk, vedlikeholdet utføres ved hjelp av

vaktmester, snekker og dugnad utført av beboerne, samt at det er videreført en moderat boligstandard, og alt dette har vært gunstig for det antikvariske vernet av trehusområdet. Jf. hovedmålene for reguleringsplanen 4.1.2 og 4.3.2, 4.3.1.

Skillet mellom oppussing og oppgradering

Skillet mellom oppussing og oppgradering er unyansert i rapporten. Svartlamon skal vedlikeholde boligmassen, ikke drive med oppgraderinger. I følge magasinet "Bygg og Bevar" som Byggenæringens landsforening og Klima- og Miljødepartementet samarbeider om, er vedlikehold det som skal til for å opprettholde kvaliteten på bygningen, det vil si de tiltakene som er nødvendige for å sikre at bygningen fungerer og for å unngå skade. Det kan innebære å fjerne løv og rask fra takrenner og nedløp, eller å male og rengjøre fasade, og defineres som det vedlikeholdet som gjøres løpende. Utvikling eller renovering er det som man gjør for å endre boligens standard, altså alt som er utover det å skifte noe som er gått i stykker.

Vedlikeholdsplaner

Det står i rapporten at Boligstiftelsen ikke har hatt langsiktige vedlikeholdsplaner, men det har alltid vært laget langsiktige vedlikeholdsplaner, men grunnet boligmassens fysiske tilstand, har det vært mange skjulte feil som har blitt avdekket når prosjekter er blitt igangsatt og det har dermed ført til en forskyvning av vedlikeholdsplanene. Det har heller ikke vært mer penger på budsjettet til å ta mer enn det som gir fare for liv og helse, eller som medfører at bygg blir varig skadet. Det har gjennom stiftelsens tid vært gjort nøye avveininger og harde prioriteringer når det kommer til hva av vedlikeholdet som har blitt prioritert.

Dokumentering av arbeidet som har vært gjort

Det kan rettes kritikk mot stiftelsen at den ikke har vært god nok til å lagre alle planer og dokumenter skriftlig, dette må kunne tillegges både at det har vært en rekke utskiftninger i administrasjonen, men også at arbeidet tidvis har vært drevet på dugnad av en rekke ulike personer og det har ikke vært utarbeidet et system som har vært enkelt å følge for de ulike personene som har vært innom administrasjonen.

Funn 5: Nybygging

"Det har ikke skjedd så stor nybygging på området som forutsatt. Det er ønskelig med fortetting i et miljøperspektiv og ut fra byens boligbehov".

Det virker som grad av eksperimentell bygging i området, er undervurdert i rapporten («noe...har funnet sted»). Det ser ut til at forventningene knytter seg primært til det fysiske

målbare – antall, størrelse, teknisk standard (antall bad, isolasjonstykkelse og lignende), og i mindre grad til bomiljø. Høyhuset i massivtre og ny rekkehusbebyggelse nevnes, men det skrives lite om innholdet (miljøelementene, bokollektiv og selvbygging med fellesløsninger) og de verdifulle effekter disse forsøkene har hatt for byen og samfunnet ellers. Den ekstremt store interessen, nasjonalt og internasjonalt, for disse prosjektene burde også belyses nærmere i evalueringsrapporten. Bare høyhuset, for eksempel, har vært publisert i over 36 tidsskrift i 14 land. I tillegg har husene blitt nominert til 8 priser hvorav de har vunnet 3, samt at de har vært presentert på 23 konferanser i en rekke land, se vedlegg.

Utnyttelse

Det påpekes at nybyggingen i området ikke har utnyttet potensialet i reguleringsplanen. Men det ligger ingen forutsetning i planen eller i bystyresaken om at dette skal skje innenfor en bestemt tidsramme. Årsaken til at boligbyggingen ikke har gått så raskt, finnes i flere forhold- også utenforliggende- og i kommunale forhold. Vektleggingen av fortettpotensialet er også overdrevet. Resterende utbyggingsareal (ca. 2,7 daa.) utgjør under halvparten av det som opprinnelig var regulert og tilsvarer maksimalt 40-50 nye boenheter. Dette må sies å være uvesentlig i diskusjonen om kommunens fortettpotensialet, boligbehov og utnyttelsesgraden på Nyhavna (2500-5000 boliger).

Svartlamon har i dag en tetthet på ca 10 boenheter pr.daa. (ekskl. næringsareal/blandet formål), som er en relativt høyt i Trondheim. Det er vanskelig å se at en noe bedre utnyttelse enn det reguleringsplanen legger opp til, «...vil være riktig i et miljøperspektiv». Fortetting er et generelt begrep og overordnet mål, men ingen miljøgaranti på detaljnivå. Det er en minst like stor fare at et område kan bli for tett i et miljøperspektiv. Den gjennomsnittlige beboer på Svartlamon har 23 m², mot det gjennomsnittlige boarealet i 2001 som var 52 m² pr. person (SSB). Det vil si at selv om det er fremdeles er muligheter for fortetting, så bor folk på Svartlamon mye trangere enn gjennomsnittet og i et fortettperspektiv er dette viktig å merke seg.

Svartlamoen boligstiftelse mener boligstiftelsen har lyktes godt som initiativtaker i byøkologiske prosjekt, gitt de økonomiske realitetene.

Svartlamoen boligstiftelse mener at evalueringen ikke i tilstrekkelig grad viser de positive prosjektene som har vært gjennomført på området eller ringvirkningene disse har hatt nasjonalt og internasjonalt. Videre burde evalueringen gå grundigere inn i hvordan samarbeidet mellom kommunen og boligstiftelsen har fungert.

Nyhuset, Strandveien 37

“Høyhuset”, “Trehuset” eller “Nyhuset”, skapte store ringvirkninger som del av prosjektet «Bruk av tre på Svartlamon» og Trebyen Trondheim . Landbruksdepartementet bidro gjennom Treprogrammet med tilskudd som gjorde det mulig å gjennomføre en

arkitektkonkurranse. Programmets mål var i tillegg til de miljømessige aspekt, å utnytte lokale ressurser og næringsliv i større grad. Tresenteret og Trefokus var viktige samarbeidspartnere i planlegging, prosjektering og formidling av treets bruksmuligheter og Svartlamon som eksempel (Statsråd Sponheim var tydelig fornøyd under befaringen i byggeperioden).

Bygging av «Nyhuset» i massivtre ble sett på som nyskapende både teknisk, arkitektonisk og som boform. På den tiden (før Operaen i Bjørvika) var dette landets mest omtalte byggverk og med utallige presentasjoner i fagpresse, media, utstillinger, konferanser og bøker (blant annet i Norsk Arkitekturhistorie, Gunnarsjaa 2006 – 1 år etter bygget var ferdig. Vedlagt følger en oversikt over presentasjoner, utarbeid av Arkitektene Brendeland & Kristoffersen, 2006. I senere tid har huset blant annet blitt presentert på Arkitektur-bienalen i Venezia (2014) og i eksempelsamlingen «Livskraftige urbane bomiljø» (Akershus fylkeskommune, 2016).



Søren Sandved

close

Kommunen la inn noen ressurser i form av personell i planleggings-/prosjekteringsfasen, men det meste ble finansiert ved tilskudd fra Treprogrammet/Invasjon Norge og Husbanken samt opptak av Husbanklån – 100%. Beboerne bidro med stor egeninnsats, som er vanskelig å tallfeste.

I tillegg til symbolverdien og bruksverdi for beboerne, representerer prosjektet en stor verdi for byen som «Teknologi- og Studenthovedstad». Prosjektet kan sies å ha vært både inspirasjonskilde og førende for senere produksjon og bygging med massivtre-elementer i Norge («Brannkvartalet» og Studentsamkipnadens store prosjekt på Moholt).

Som følge av prosjektet er det gjennomført utallige kurs, workshops, seminarer, oppgaver, studiebesøk, forskning, prosjekt m.m.. Også dette vanskelig å tallfeste, men sannsynligvis har det gitt positive bivirkninger både for kommune og næringsliv (i form av bl.a. reiseliv, handel, arbeidsplasser).

Nyhuset regnes som et pionerarbeide innen trearkitektur og heltrekonstruksjoner, og arkitektduoen fikk for dette og flere andre arbeider treprisen for 2014.

Deres arbeid blir beskrevet som grunnforskning på trearkitektur, og husene på Svartlamon har blant annet blitt vist på den prestigetunge Veneziabiennalen for arkitektur. Dette var et pionerarbeid som har lagt grunnlaget for utviklingen av høyhuskonstruksjoner i tre, noe vi i dag ser blir bygd f.eks. på Moholt studentby. Brendeland og Kristoffersen står også bak ombyggingen av gamle strandveien Autos lokaler til det som i dag er Svartlamon Kunst- og Kulturbarnehage.

<http://www.bkark.no/projects/Svartlamon-housing/>

<https://autentiske.wordpress.com/autentisk/artikler/god-arkitektur-oppstar-i-et-samspill-med-omgivelsene/>

Europan 10 – og Strandveien 27

Dersom man skal evaluere det byøkologiske prosjektet, må man og ta seg tid til å evaluere de prosjektene der vi kom i mål.

Europan 10 var en stor, internasjonal

arkitektkonkurranse med ca. 80

deltagere. De greske vinnerne,

Point Supreme Architects og

Alexandros Gerosis,

utarbeidet et skisseprosjekt i

samarbeid med kommunen og stiftelsene, men det ble ikke realisert. Det skapte stor omtale og engasjement blant beboerne. På grunn av at stiftelsen ikke fikk lån til byggingen, og kommunen ikke ville bidra i finansieringen dersom bygget skulle inngå i stiftelsens leide boligprotefølje, ble prosjektet dessverre lagt på is. Det illustrerer at en i et forsøksområde ikke kan forvente at alle prosjekt lykkes - og det illustrerer hvordan manglende tilgang på lån begrenser stiftelsens muligheter.



<http://euopan.no/ukategorisert/e10-trondheim/>

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3513/euopan10_trondheim.pdf

Erstatningshuset

Den 14.4.2013 brant et av de eldre trehusene i Brodalsgate på Svartlamon ned til grunnen.

Huset var eid av Trondheim kommune og leid av Svartlamoen boligstiftelse. Beboerne i

husets tre boenheter mistet alt de eide i brannen. På grunn av nærhet til jernbanelinjen og

studier for utvidelse til tospors bane er det foreløpig byggeforbud på tomten i Brodalsgate

ved siden av jernbanen. Trondheim kommune besluttet at nytt hus skulle gjenreises på en

ledig tomt i Biskop Darres gate 13. Erstatningshuset er under bygging. Det får to boenheter

og er tegnet av Brendeland og Kristoffersen arkitekter.

Eksperimentboliger (Selvbyggerprosjektet i Brodalsgate) Nøysom Arkitekter

Eksperimentboliger er et selvbyggerprosjekt, hvor fem familier med selvbyggere skal bygge fem hus, som de i sin tur vil leie av Svartlamoen boligstiftelse. I de fem boligene vil det tilsammen bo sju voksne og sju barn.

Prosjektet, som begynte som en studentoppgave ved arkitektstudiet på NTNU, har allerede før det er ferdig fått stor oppmerksomhet i både dagspressen og i arkitekturtidskrifter og er på første siden av siste nummer av Norges største arkitekturmagasinet (Arkitektur N), med en åtte siders reportasje som fokuserer på samarbeid og byggeprosessen.

I rapporten omtales disse som rekkehus, men er i virkeligheten mye mer. Dette er et unikt brukerstyrt prosjekt med stor grad av selvbygging og utprøving av miljøvennlige materialer og -teknikker. Dette er så nærme man kommer grunnforskning innenfor arkitekturen, og innenfor et fagfelt (eksperimentell selvbygging i urbane områder) som er i sterk vekst internasjonalt. Selv om prosjektet foreløpig bare er under bygging, har det skapt stor interesse i undervisning og media (bla. i NRKs program Newton der byggeteknikker forklares for barn og ungdom).

Et sekundært resultat er etableringen av det unge arkitektkontoret «Nøysom Arkitekter», som alle tre er tidligere NTNU-studenter (fra ulike deler av landet) som har blitt boende på Svartlamon etter studiene. De har siden de startet opp for under ett år siden, holdt en rekke presentasjoner og foredrag både i Norge og utlandet om Svartlamon som byøkologisk forsøksområde generelt og selvbyggerprosjektet spesielt.

<http://www.eksperimentboliger.no/>

Det bemerkes også at når det gjelder akkurat denne utbygginga er det en høydebegrensning i reguleringsplanen på to etasjer, så det er knapt mulig å få presset flere boliger inn på tomta enn det vi har gjort. Tomta er på rundt en halv dekar, vi bygger 5 boliger, noe som gir omtrent 10 boliger per dekar. Det er godt over kravene i *Kommuneplanens arealdel 2012-24* for større utbyggingsprosjekter på 6 boliger per dekar, og faktisk innenfor tettheten det legges opp til i sentrumsformål (10 boliger per dekar). Utnyttelsen av denne tomta er altså innafor det det legges opp til med utbygging av leilighetsblokker i sentrumsområder.

RAKE Arbeidsfelleskap

Er et tverrfaglig arbeidsfelleskap for yngre kunstnere og arkitekter og huser også Nøysom Arkitekter som står bak Eksperimentboligprosjektet. RAKE står også bak RAKE Visningsrom, et galleri bygget av gjenbruksmateriale, som ble nominert til den prestigetunge Mies Van de Rohe prisen i 2014.

Her ble også den såkalte “Stavneblokka” utviklet (av Gaia arkitekter i samarbeid med Husbanken). Denne byggeteknikken består i å gjenbruke trevirke som byggeklosser for selv bærende veggmoduler. Klimagassutslippene ved metoden ble beregnet i eget prosjekt.

<http://rake.trondheim.no/>

Trondheims første mikrohus på Svartlamon

Mikrohuskonseptet går ut på minimere boarealet og derigjennom også energibehov og minimere muligheter for overkonsum. I 2015 fikk Trondheim sitt første mikrohus på Svartlamon. Huset, som er på 14 kvadratmeter, rommer et kombinert stue/kjøkken og oppholdsrom, i tillegg til et lite bad og en gjesteseng. Huset er bygget som en mobil selvstendig enhet av musikkstudenten Sondre Ferstad, på et tilhenger chassie.

Husly Gjenbrukshus

Dette huset ble satt opp av billedkunstner Vigdis Haugtrø og billedkunstner Jan de Geer. Husly er bygget som en bærende spissbuekonstruksjon laget av europaller og gjenbruksmaterial. Husly fikk forøvrig utmerkelsen Bauhaus Award 2008 (4. Plass).

Dette var primært et kunstprosjekt, men var også et viktig innspill i bolig- og miljødebatten (standard, kostnad, selvbygging med Europaller). Prosjektet fikk også stor og bred omtale og blir blant annet brukt i undervisningen ved Arkitektskolen i Napoli.

Huset er godkjent som gjestehus og brukes i dag til kortsiktig utleie til gjestekunstnere – (Artist in Residence), administrert av Dansit.

<http://www.nrk.no/trondelag/bygde-hus-av-paller-1.4614030>

Bakgårdprosjektet i Biskop Darres Gate

Dette var et restaureringsprosjekt i 2010 i tett samarbeid med Husbanken og antikvariske myndigheter. Der var det et prekært behov for blant annet vindusutskifting og brannsikringstiltak og et svært fuktig betonggulv som ble utbedret.

Frihetsparken

Industridesign fra NTNU bygde strukturer og møbler i frihetsparken som en del av sin utdanning i 2001.

http://gamle.universitetsavisa.no/dok_3b8f4451840b99.38511554.html

Fellesbadstuen

Fellesbadstue (under bygging) av gjenbruksmaterialer på dugnad av beboerne på Svartlamon.

Drivhus av gjenbruksmaterialer

Det er bygget flere drivhus, lysthus og boder av gjenbruksmaterialer på Svartlamon, mye med gjenbruk av gamle vinduer og materialer, noe vi idag ser blir mer og mer vanlig.

Busscampen

På Svartlamon er det fire bebodde busser som utforsker ulike off-grid løsninger som solceller og toaetlløsninger. Totalt bor det fem personer i bussene.

Grøntplanen

Grøntgruppa ble etablert i 2004 i forbindelse med en Workshop for Grøntplan på Svartlamon. Workshopen ble ledet av Marianne Leisner, som er økologisk landskapsarkitekt, og betalt av penger som Beboerforeninga fikk fra Husbanken. Ytterligere 200 000 kr ble bevilget av Jernbaneverket for å gjøre det grønt langs støyveggen. Jernbaneverket mente at beboerne kunne få mer ut av pengene enn dem. Beboermøtet delegerte pengebruken til Grøntgruppa. Grøntplanen ble ferdig i 2005 og har fokus på fellesområdene. Hvert år tar Grøntgruppa for seg et nytt fellesområde og fordeler vedlikeholdsoppgaver blant beboerne.

Prosjektene vi skal gå i gang med framover, og som styret i boligstiftelsen brenner for

Flere selvbyggerboliger

Svartlamoen boligstiftelse har mange prosjekter framover, som alle er inspirert av modellen vi har brukt i selvbyggerboligene. Når selvbyggerboligene er ferdig, og vi ser om vi klarer å overholde budsjettene (så langt ser det lovende ut!), er dette en måte å finansiere eksperimentelle boliger på som stiftelsen ønsker å videreføre på de øvrige ledige småhustomtene i bl.a. Nordtvedtsgate på Svartlamon.

Flere mikrohus

Flere mikrohusprosjekter er også under planlegging og det jobbes med å tilrettelegge for dette på de ubebygde tomter eller tomter som ikke kan bebygges permanent p.g.a. fremtidig utvidelse av jernbanen.

Boliger i bakgårder og på loft

I tett dialog med byantikvaren har styret igangsatt byggesaksavklaring om vi kan få til flere boliger på loftet til Strandveien 23 og i tre bakgårdsboder. Byantikvaren og byggesakskontoret er positiv til prosjektet, men brannteknisk avklaring mangler.

Informasjon til turister osv.

Området er allerede internasjonalt kjent, og det kommer mange turister innom hvert år. Boligstiftelsen innser etter evalueringsrunden at dokumenteringen underveis har vært mangelfull og at deler av historien om Svartlamon og prosjektene som skjer her er underformidlet. Det er lagt ned mye arbeid med å dokumentere aktiviteten til evalueringa, og stiftelsen vil derfor søke midler til å formidle dette arbeide i form av informasjonsskilt, omvisninger, et seminar og en ny bok.

Overvannshåndtering

Stiftelsen er klar over at det arbeides i kommunen med en kommunal forskrift hvor det kan bli aktuelt å pålegge boligstiftelsen at overvannet skal inn i rør. Her er boligstiftelsen positiv til å se på hvilke alternative løsninger som kan eksistere, sett ut fra et byøkologisk og kulturhistorisk perspektiv. Det er viktig å involvere de aktuelle beboerne i husene i denne prosessen slik at vi kan få flest mulig gode løsninger på denne problemstillingen.

Flytting av hus som skal rives til Svartlamon

Flytting av hus er og gjenbruk. Der Statens vegvesen eller andre uansett må rive hus for å bygge vei, kan stiftelsen se for seg å overta husene. Stiftelsen er i dialog med Statens vegvesen om mulige prosjekt. Svartlamon Beboerforening har også vedtatt at man vil forsøke å flytte og rehabilitere en tømmerkasse på en av tomtene, og stiftelsen vil bistå dette arbeidet.

Funn 6; Husleiene

“Husleiene som beboerne betaler er meget lave på grunn av boligenes lave standard, men er samtidig vesentlig underpriset i forhold til faktisk leieverdi”.

Ja! Her lykkes vi godt. Det er i tråd med vedtektene til boligstiftelsen med lav husleie. Leien har blitt satt opp flere gang i de femten årene stiftelsen har eksistert, og stiftelsen vurderer nå å øke leien noe, i samarbeid med beboerforeningen. Endringer i leie vil alltid måtte ses i lys av hvilke utfordringer stiftelsen står overfor, samt hvilke prosjekter som beboerforeningen i samarbeid med boligstiftelsen ønsker å utvikle.

Som reguleringsplanen legger opp til har beboerforeningen satt ned en arbeidsgruppe som jobber med et forslag til et temamøte om husleienivået. Arbeidsgruppa har og laget en husleiekalkulator der alle kan legge inn ønsket økt vedlikeholdsbudsjett, og som automatisk genererer hva det tilsvarer i økt husleie - og i antall øl på Ramp.

Styret i boligstiftelsen jobber også opp mot Husbanken, for å finne en løsning på utfordringene om at boliger som har delt bad ikke kan tildeles bostøtte. Vi ser konjunktorene av en løsning, og håper at mulighet til å få innvilget bostøtte kan gjøre noe økte husleier mer levelig for de av våre leietakere som ellers vil kjenne en husleieøkning hardest.

Funn 7: Næringsetablering

“Den opprinnelige forutsetningen om næringsetablering som en inntekt for kultur- og næringsstiftelsen har ikke slått til. Aktiviteter på kulturfeltet skjer via kommunal støtte”.

Dette punktet angår mest Svartlamon kultur- og næringstiftelse. Styret i boligstiftelsen vil kun legge til at det finnes mange selvstendig næringsdrivende innen kunst, kultur og musikk/ scene/ lyd blant beboerne, og at vilkårene er gunstige på Svartlamon for smale, ustabile næringer eller sesongnæringer og næringer i etableringsfasen. Boligstiftelsen leier forøvrig ut lokaler til Ramp Pub og spiseri, Banana Moon - klesbutikk, Samvirkelaget - Økologisk matbutikk, Galleri Blunk studentdrevet galleri, Infokafeen og Ivar Matlaus bokkafe. Disse bedriftene har gitt liv til avvisende og lukkede fasader langs Strandveien og er bra for bydelen Lademoen.

Funn 8; kommunens utgifter

“Generelt har kommunens økonomiske utgifter blitt betydelig større enn opprinnelig forutsatt, og det må påregnes vesentlige utgifter også i fremtiden”.

Stiftelsens økonomi ble også betydelig dårligere enn forutsatt. Kommunen har og tjent på å beholde området heller enn å selge ut. I et byutviklingsperspektiv vil det å bevare Svartlamon telle positivt. Dette har vi også drøftet mer inngående innledningsvis.

Funn 9: Kommunens kostnader gjelder hovedsakelig bygningsvedlikehold og lav avkastning

“Kommunens kostnader gjelder hovedsakelig bygningsvedlikehold og lav avkastning av eiendommene. I motsatt retning trekker at eiendommene har steget vesentlig i verdi”.

Svartlamoen boligstiftelse mener at dette er en noe uriktig fremstilling. Vi har vist til dette punktet innledningsvis og argumentert hvorfor vi mener at dette ikke er en god nok forståelse/tolkning av kommunens kostnader.

Funn 10; Stiftelser som organisasjonsform

“Stiftelser som organisasjonsform er ikke alene årsaken til området økonomiske problemer. Sammenslåing av de to stiftelsene synes uhensiktsmessig”.

Stiftelse som driftsform er ikke årsaken til området økonomiske problemer. Det er den kortsiktige leiekontrakten som gjør byggelån og lån til rehabilitering umulig.

Boligstiftelsen og beboerforeningen har et fruktbart samarbeid, og dette burde komme tydeligere frem i evalueringen. Boligstiftelsen er enig i at en sammenslåing av stiftelsene er uhensiktsmessig.

Dersom fordelingen mellom stiftelsene skal revideres ser styret i boligstiftelsen det som hensiktsmessig å flytte langtidsleieforholdene som næringsstiftelsen har i dag over til boligstiftelsen, og å skille Verkstedshallen ut som en egen enhet eller stiftelse.

Funn 11; Styrets sammensetning

“Det er prinsipielt uheldig at flertallet i boligstiftelsens styre er ansatt i Trondheim kommune, siden kommunen både er oppretter av stiftelsen og er en kontraktspart til denne”.

Svartlamoen boligstiftelse er enig i dette funnet. Styret har et ønske om at stiftelsen og styre kan hente inn de mest kompetente styremedlemmene, uavhengig av om de er ansatt i kommunen eller om de er beboere på området. Styret ønsker at både beboere og formannskapet skal oppnevne de mest egnede representantene til styret for best mulig og håndtere drift og utvikling av stiftelsen og Svartlamonområdet. Beboerne opplevd at endringen som skjedde i da Formannskapet høsten 2013 vedtok at styrets leder skulle være en administrativt ansatt har vært uheldig for eierskapsfølelsen og medbestemmelsesretten for beboerne. Styret i boligstiftelsen ber om en dialog mellom formannskapet og beboerforeningen slik at styret får en best mulig sammensetning. Styret kunne og være tjent med å kunne hente inn et eksternt styremedlem, for eksempel fra arkitektmiljøet på NTNU, eller fra for eksempel studentsamskipnaden eller TOBB, som profesjonelle utleiere.

4. Konklusjon

Dersom kommunen ønsker å opprettholde og videreutvikle Svartlamon i tråd med de opprinnelige intensjonene bør leieforholdet (evt. eierforholdet) endres slik at perspektivet blir mer langsiktig. Dette har stor betydning for stiftelsens og beboernes økonomi, og vilje og evne til å satse på videreutvikling av området.

Forslag til vedtak, i prioritert rekkefølge

Svartlamoen boligstiftelse ser at leiekontrakten gir for dårlige rammer. Vi ønsker langsiktig og forutsigbare rammebetingelser. Vi har derfor utarbeidet flere forslag til vedtak som vi vil be formannskapet om å gjøre for å sikre bedre rammebetingelser for dette unike byøkologiske forsøksområdet. Svartlamoen beboerforening har behandlet forslagene til vedtak, og støtter forslagene.

Svartlamoen boligstiftelse foreslår følgende vedtak i formannskapet, i prioritert rekkefølge:

Vedtak;

1:

Korttids leiekontrakt av bygningsmassen har gjort at Svartlamoen boligstiftelse ikke har kunnet ta opp lån for å vedlikeholde og utvikle området i den grad det var tenkt.

Formannskapet ber rådmannen forberede en sak til bystyret der det legges opp til at Trondheim kommune overdrar bygningsmassen stiftelsen leier i dag til Svartlamoen boligstiftelse for en symbolsk sum. Tomtegrunnen skal fortsatt eies av Trondheim kommune, og tomtene festes bort til boligstiftelsen på samme vilkår som gjeldende festekontrakter. Kommunen sikres forkjøpsrett til eiendomsmassen ved eventuelt salg eller ved opphør av stiftelsen. Prisen kan ikke overstige kjøpesummen for eiendommen, med tillegg for midler brukt til vedlikehold og oppgraderinger på bygningsmassen.

Formannskapet ber om at Svartlamoen boligstiftelse sammen med Trondheim kommune gjennomfører et årlig seminar om reguleringsplanen, LA-21 prinsippene, lokalt demokrati og brukervedvirkning.

Vi ser for oss at pris settes på bakgrunn av gitt bevaringsklasse og reguleringsplanens formål. Dette for at stiftelsen skal kunne ta opp lån for å vedlikeholde husene og for å oppskalere arbeidet med byøkologiske byggeprosjekter.

Ettersom vi foreslår at tomtene fortsatt skal festes, vil kommunen fortsatt ha en hand på rattet, og kommunen vil via formannskapet fortsatt rå over styrets sammensetning. Denne varianten er den stiftelsen foretrekker, men vi ser at den kan være vanskelig å få gjennomslag for, så vi har derfor satt opp følgende vedtak som alternative vedtak:

Alternativ 2:

Korttids leiekontrakt av bygningsmassen har gjort at Svartlamoen boligstiftelse ikke har kunnet ta opp lån for å vedlikeholde og utvikle området i den grad det var tenkt.

Formannskapet vedtar at rådmannen skal legge fram en sak for bystyret der Svartlamoen boligstiftelse gis 100 års leiekontrakt for bebyggelsen stiftelsen leier i dag, og festekontrakt for tomtene med 100 års kontrakt. Det skal i saken redegjøres for om løsningen gir grunnlag for å kunne ta opp lån for å vedlikeholde husene og oppskalere arbeidet med byøkologiske forsøksprosjekter.

Formannskapet ber om at Svartlamoen boligstiftelse sammen med Trondheim kommune gjennomfører et årlig seminar om reguleringsplanen, LA-21 prinsippene, lokalt demokrati og brukervedvirkning.

Alternativ 3.

Korttids leiekontrakt av bygningsmassen har gjort at Svartlamoen boligstiftelse ikke har kunnet ta opp lån for å vedlikeholde og utvikle området i den grad det var tenkt.

Formannskapet vedtar at avtalen med Svartlamoen boligstiftelse skal endres til løpende leiekontrakt med 10 års oppsigelse, med 100 års festekontrakt. Kommunen tar på seg ansvar for nødvendige hovedoppussinger som drenering av husene, grunnmur og tak på Møllenberg- og murbebyggelsen, slik at boligstiftelsen kan fokusere på å gjennomføre det arbeidet som lettest, rimeligere og mest miljøvennlig kan gjøres på dugnad.

Formannskapet ber om at Svartlamoen boligstiftelse sammen med Trondheim kommune gjennomfører et årlig seminar om reguleringsplanen, LA-21 prinsippene, lokalt demokrati og brukervedvirkning.

5. Vedlegg

Uttalelse fra byantikvaren

Liste over publikasjoner fra Brendeland og Kristoffersen