



## Sak H 31/20

### Sak F 18/20 Utvikling av Akersbakken 32 kontra intensjonsavtale for KfiO i nye Kirkens hus

Kirkelig fellestråd i Oslo (KfiO) fikk i sitt junimøte i år (Sak F 12.20) orientering om pågående og prosess mot fremtidig kontorløsning for sentraladministrasjonen i KfiO. Orienteringen var ment som en forsmak på denne saken. Her forventes KfiO å ta stilling til spørsmål som ligger frem i tid. Det er startet opp to prosjekteringsløp for fremtidig plassering. Dette skjer samtidig som administrasjonen i KfiO endelig etter mange år, er samlet i Akersbakken (AB32). Innflytting av de siste skjedde i august måned. Våre driftsteam er det fortsatt ikke plass for.

KfiO utfordres til å velge mellom følgende alternativ:

- Alt 1. Bli sittende i eksisterende lokaler i AB32 uten å ta stilling til fremtidig utvikling.
- Alt 2. Fortsette planlegging og prosjektering av tilbygg og rehabilitering av AB32. Formålet er et oppgradert bygg og en utvidelse som kan gi plass for flere. Primært tenkes det på Oslo bispedømmeråd.
- Alt 3. Inngå avtale om å flytte KfiOs administrasjon inn i det nye Kirkens hus i Oslo Hospital. Konsekvens blir:
  - A) Å leie ut AB32 som den står.
  - B) Utvikle lokalene for så å leie ut.
  - C) Selge lokalene

#### Historien:

Akersbakken 32 har vært hovedkontor for kirkevergen i mange år. Inntil på nittitallet var gravferdsvirksomheten en del av kirkevergens ansvarsområde som på det tidspunkt var en etatsjef i Oslo kommune. Bygget i Akersbakken eies av KfiO.

Sentraladministrasjonen har i mange år vært spredd på fire ulike destinasjoner. For mer enn 10 år siden ble det forsøkt å bygge på i Akersbakken 32 som må regnes som hovedkontor. Det ble avvist av bygningsmyndighetene pga strøkets art. Etter at gravferdsetatens administrasjon flyttet ut rundt nyttår i år, er det plass for KfiO ved siden av den lokale gravferdsvirksomheten.

Prosessen med midlertidig plassering og ønske om utvikling av Oslo Hospital i KfiOs regi, brukes det ikke mer tid på i denne saken. Der henvises det til saken fra juni.

#### Er Akersbakken fremtiden

Lokalene i Akersbakken er med relativt enkle midler pusset opp og tilrettelagt for videre drift. Vegger er flyttet eller bygget. Enkle ventilasjonsløsninger er satt inn for å komplementere et dårlig fungerende luftesystem. Pr nå virker det som dette fungerer tilfresstillende for en periode

på noen år fremover. Bygget trenger likevel over tid en større oppgradering. Det er svært synlig utenfra.

### **Dnk sin organisering er ukjent**

Den norske kirkes (Dnk) fremtidige organisering er ikke konkludert. Det representerer en viktig ukjent faktor for fremtidig planarbeid. Det er bestemt at det skal være en felles arbeidsgiverlinje. Kirkevergen vil derfor forutsette at KfiO og OBDR slås sammen som enhet uansett fremtidig struktur og maktfordeling. Det tilsier igjen en mulig effektivisering. Det er samtidig krefter som arbeider for en sterkere prostiorganisering. I så tilfelle kan mulig stillinger desentraliseres til de fem prostiene. Det vil høyst sannsynlig bli behov for et «hovedkontor» med noen titalls ansatte. Prosessen forventes å gi endelige vedtak på Kirkemøte i 2023. Gjennomføring i Oslo kan ta ytterligere et år eller to.

Kirkens fremtidige organisering kan gi argumenter for ikke å gjøre noe som helst på nåværende tidspunkt, men tale for å avvente utviklingen. – **Dette støtter opp under alternativ 1.**

### **KfiO eier Akersbakken.**

Det er juridisk ingen tvil om at KfiO eier Akersbakken 32 i likhet med alle gravferds-eiendommer og tilhørende bygninger. Likevel er det fra kommunens side muntlig stilt spørsmål om dette ut fra at lokaler også er brukt av Gravferdsetaten som nå er flyttet ut. Kommunen arbeider for en løsning der kommunen overtar hele gravferdsvirksomheten. I så måte kan spørsmålet komme opp igjen. Om KfiO selv fortsatt bruker eiendommen vil det være langt mere krevende for kommunen å stille spørsmål ved eierskapet. – **Dette blir et argument for alternativ 1 eller 2.**

### **Oppgradering utbygging av Akersbakken.**

Kirkevergen har fått utarbeidet en skisse for utvidelse og oppgradering av lokalene i Akersbakken 32. Det arkitektoniske grepet er å bygge ut litt på hver side og legge på en etasje. Dette rammer inn det gamle bygget på en elegant måte. Vårt gamle bygg er listeført og krever følgelig også en god tilnærming for å ivareta bygget særlige profil. Vi registrerer at naboer i senere tid har fått bygge på sine eiendommer betraktelig. Det var derfor grunn til å tro at det strenge regime for mer enn ti år siden kunne åpne for en ny vurdering. Den mest krevende instans i vurderingen er trolig byantikvaren. I brev datert 04.09.2020 oppsummerer byantikvaren:

*«Byantikvaren vil ikke motsette seg oppføring av til- og påbygg som omsøkt, jf. tilsendte tegninger.*

*Tålegrensen for utvidelse av bygningen er etter vår vurdering nådd med dette. Ytterligere utvidelser vil bli frarådet, da det i for stor grad vil påvirke opplevelsen av Vår Frelsers Gravlund, både sett fra Akersbakken og fra gravlunden.*

*Eksisterende trær på nedsiden skal bevares så langt det er mulig og suppleres.*

*Eksisterende forstøtningsmur i granitt skal bevares så langt det er mulig og sikres i byggeperioden.*

*Eksisterende trappeanlegg skal, der om det blir berørt, tas forsiktig ned og reetableres noe forskjøvet. Vi vil sterkt fraråde riving av større deler av muren enn det som er nødvendig for prosjektet.*

*Gravferdsetaten har lang tradisjon for driftsbygning på stedet og vår anbefaling er begrunnet i fortsatt bruk til kontorer for Gravferdsetaten og Kirkelig Fellesråd. Vår Frelsers Gravlund har etter vår vurdering nasjonal verdi til og vi ville ha frarådet en bygningsmessig utvidelse for en bruker uten tilknytning til gravlunden.»*

Kirkevergen oppfatter ut fra denne oppsummering at det nå er et tidsvindu for å kunne foreta en utvidelse og oppgradering av bygget. Samtidig avgrenses tillatelsen med den forutsetning at gravferd og kirke fortsatt må være brukere av lokalene. - ***Dette blir argument for alternativ 2. samtidig som det utelukker alternativ 3 B***

### **Nye «Kirkens hus»**

Som kjent har forutsetningene for å flytte til et kirkens hus vært tydeligere tilstede tidligere enn nå. KfiO har på et tidligere tidspunkt og under helt andre forutsetninger inngått en tidlig intensjonsavtale. Nå ønskes en mer bindende avtale med oss, som i så fall vil bli en av de store leietakerne i huset. Den største endring i våre forutsetninger er at vi nå har mesteparten av AB32 til vår bruk. Det dekker dagens behov for lokaler til KfiO sin administrasjon. Likevel er det mange sterke argumenter for å bli en del av det store fellesskapet vi vil finne i «Kirkens Hus». I tillegg til å være det lokale leddet i huset, vil vi kunne ha nytte av mange fellesfunksjoner som resepsjon, regnskap, arkiv, møtesenter, felles kantine, et større kunnskapsnettverk og en masse annet. På en annen side kan vi forsvinne i det store fellesskapet. OBDR har inngått en intensjonsavtale med et forbehold om at KfiO også flytter inn. Dette understreker ønsket om å få med KfiO som leietaker. Alternativ 3 A (Flytting og utleie) fremstår som mest realistisk om KfiO velger «Kirkens hus»

### **Salg av Akersbakken**

***Alternativ 3 C med salg fremstår som lite realistisk.*** Byantikvarens formuleringer understreker dette. Et bygg som ligger på det som kan betegnes som den nasjonale æreskirkegård egner seg dårlig til annen bruk. Et eventuelt salg vil i så fall skape reaksjoner i kommunen.

### **Økonomi i AB32**

I øyeblikket har KfiO svært lave utgifter på bruken av AB32. Vi har brukt noen hundre tusen på tilpasninger når vi nå har samlet hele staben, de løpende kostnadene er svært små. Fremtidig må det gjøres mer omfattende rehabilitering både ute og inne. Hvor lang tid det går før man må gjøre noe vites ikke. Lokalene fungerer, men er ikke tidsriktige. Arealutnyttelsen er relativt lav med mange enekontor, mens en del ansatte må likevel dele kontor. En ombygging til en hovedstruktur med landskap vil gi langt bedre arealutnyttelse.

Vi har i samarbeid med Clemet eiendom foretatt en grov økonomisk analyse av de ulike alternativ. Dokumentet følger vedlagt. En del av forutsetningene er vesentlig endret. Likevel gir det bla.a. tallstørrelser for kostnader på nybygg, rehabilitering og utleiesummer.

I det lange løp vil det nok lønne seg å være i eget oppgradert hus i Akersbakken. Samtidig vil vi sitte med all risiko.

Ved ombygging og et tilbygg på AB32 vil vi ha behov for flere titalls millioner. Det fremstår som utenkelig å ta det fra de årlige bevilgninger fra Oslo kommune. Såer det all grunn til å tro at dette er en lønnsom investering. I så måte kan den som ett av flere alternativ lånefinansieres.

### **Kirkevergens vurdering**

Det er alltid krevende å spå om fremtiden. På tidligere tidspunkt fremsto nye Kirkens hus som den eneste løsning for å samle KfiO sin administrasjon. Den utfordringen er nå løst gjennom vår tilgang på de fleste arealene i AB32. Da gravferdsetaten flyttet ut fikk vi tilgang på det meste av huset som vi eier. Tidligere fikk vi ikke noen husleieinntekt på, mens vi har måttet betale for leie andre steder.

KfiO er sterkt ønsket som leietaker i nye Kirkens Hus. Behovet for nærhet til OBDR brukes også som argument. En fremtid med nærhet eller fullt fellesskap med OBDR er ikke løst om KfiO fortsatt blir i AB32 uten ombygging.

Slik situasjonen er i dag isolert for KfiO ser kirkevergen ingen sterke grunner til å flytte til det nye Kirkens Hus. Den fremtidige kirkestrukturen er ikke landet. I dagens situasjon kan KfiO velge å sitte stille og avvente utviklingen.

Samtidig er prosjekteringen av ombygging og tilbygg i AB32 inne i et godt spor. Våre myndigheter ser ut til å kunne godkjenne prosjektet. Prosjektet vil trolig være lønnsomt over tid. KfiO behøver ikke i dag å si ja eller nei til bygget. Det kommer i så fall på et noe senere tidspunkt. Da må det samtidig tenkes omkring bruk og finansiering.

#### **Hovedkomiteen fremmer følgende innstilling til KfiO:**

1. KfiO blir i AB32 i påvente av en avklaring om fremtidig kirkelig organisering
2. Prosjektering av rehabilitering og eventuelt tilbygg i AB32 fortsetter. Sak om gjennomføring konkluderes på et senere tidspunkt.

***PS: I forhold til saken slik den ble fremmet for Hovedkomiteen: Det fremkommer i saken at bispedømmerrådet har tatt forbehold om at KfiO flytter til det nye Kirkens Hus. Clemet eiendom avviser at det er et slikt forbehold i deres kontrak.t***

Robert Wright  
Kirkeverge