



STATENS EIENDOMMER PÅ  
**ADAMSTUEN**  
**STEDSANALYSE**  
NOVEMBER 2017

*Tittel:*                    *Stedsanalyse – Statens eiendommer på Adamstuen*

Oppdragsgiver:        Statsbygg, Strategi og utviklingsavdelingen, plan v /Jorleif Jørgenvåg

Konsulent:             LINK arkitektur AS, Team Oslo  
Prosjektleder:        Siv. ark. Hilde Herrebrøden

Dato:                    24.03.2017  
Revisjoner:            01.11.2017  
Foto:                    I hovedsak tatt av Trond H. Isaksen for Statsbygg, LINK arkitektur og Knut Bry for NMBU.  
Fotograf angitt på bilder

# INNHOOLD

0.1 BAKGRUNN	4	<b>TRANSPORT OG MOBILITET</b>	<b>83</b>
0.2 TILNÆRMING	5	5.1 GATESTRUKTUR	84
<b>INNLEDNING</b>	<b>5</b>	5.2 GANGE OG SYKKEL	86
0.3 BY- OG	6	5.3 KOLLEKTIVTILBUD	90
PROSJEKTOMRÅDET	6	5.4 TRAFIKK	92
<b>ADAMSTUEN I BYEN</b>	<b>9</b>	5.5 PARKERING	94
1.1 BELIGGENHET	10	5.6 STØY	95
1.2 NÆRINGS- OG KUNNSKAPSKLYNGER	12	5.7 SAMMENSTILT STEDSANALYSE	96
1.3 BO- OG LEVEKÅR	16	<b>UTVIKLING OG VERN</b>	<b>99</b>
<b>BYOMRÅDET</b>	<b>19</b>	6.1 HISTORISKE UTVIKLING INNENFOR OMRÅDET	100
2.1 HISTORISK UTVIKLING	20	6.3 VERN	118
2.2 STEDER OG ANLEGG	30	<b>BYGNINGSMASSE</b>	<b>121</b>
2.3 IDENTITET	38	7.1 BYGNINGSOVERSIKT	122
2.4 AREALBRUK	40	7.2 ARKITEKTONISK KVALITET	124
2.5 SOSIAL OG KOMMERSIELL INFRASTRUKTUR	42	7.3 DAGENS BRUK	128
<b>TOPOGRAFI, NATUR OG LANDSKAP</b>	<b>47</b>	7.4 TILGJENGELIGHET	130
3.1 TOPOGRAFI	48	7.5 TILSTAND BYGNINGER	132
3.2 GEOLOGI	50	7.6 ENDRINGSPOTENSIALE	134
3.3 BLÅ-GRØNNE STRUKTURER	52	<b>PLAN</b>	<b>141</b>
3.4 VERDIFULL VEGETASJON OG NATURMANGFOLD	56	8.1 PLANFORUTSETNINGER	142
3.5 AVRENNING OG	62	8.2 PLAN- OG BYGGESAKER	146
PERMEABLE FLATER	62	I NÆROMRÅDET	146
3.6 KLIMATISKE FORHOLD	64	8.3 UTNYTTELSE	148
3.7 SYNLIGHET	66	<b>HOVEDKILDER</b>	<b>150</b>
<b>BYFORM OG ARKITEKTUR</b>	<b>71</b>		
4.1 BY- OG BEBYGGELSESSTRUKTUR	72		
4.2 BYGNINGSHØYDER	74		
4.3 BY- OG GATEROM	76		
4.4 BARRIERER	80		

# 0.1 BAKGRUNN



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Veterinærinstituttet (VI), Mattilsynet og VESO har i dag lokaler i statens eiendommer på Adamstuen i Oslo. Grunnet samlokaliseringssprosjektet ved NMBU på Ås skal lokalene fraflyttes, og etter planen skal NMBU og VI ha gjennomført flytting 2020. Statsbygg har fått i oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) å starte arbeidet med etterbruk og eventuelt salg og/eller makeskifte av eiendommene på Adamstuen.

Statsbygg har engasjert LINK Arkitektur til å utarbeide denne stedsanalysen som en sentral kilde til kunnskap om byområdet og eiendommene. God byutvikling fordrer god og bred stedsforståelse. Stedsanalysen skal være et fleksibelt verktøy for eiendoms- og byutviklingsprosessene som prosjektet står foran. Ny kunnskap og vurderinger legges fortløpende til i dokumentet, f.eks. etter medvirkningsprosesser.

Stedsanalysen skal i første omgang være grunnlag for overordnede mulighetsstudier. I senere faser vil analysen videreutvikles og benyttes i dialog med kommunens planmyndigheter.

Informasjon om prosjektet finnes på denne lenken: <http://www.statsbygg.no/Prosjekter-og-eiendommer/Utviklingsprosjekter/Adamstuen/>



*Alle foto fra dagens anlegg av Trond H. Isaksen*

# INNLEDNING

## 0.2 TILNÆRMING



### METODE:

Bakgrunn for hvert enkelt tema har henvisning til anvendt metode og kilder der grunnlagsdata er hentet fra.

Analysen tar generelt utgangspunkt i realistisk byanalyse slik den er beskrevet i Miljøverndepartementets veileder for stedsanalyser. Realistisk byanalyse søker på bakgrunn av historisk forståelse av stedets framvekst å beskrive arkitekturens ordensprinsipper slik det kommer til uttrykk i stedets form i dag. Formålet med analysemetoden er å kunne gi et generelt kunnskapsgrunnlag som utviklingen kan forholde seg til. Analysen er realistisk og beskriver de faktiske omgivelsene slik de målbart framtrer.

Statsbygg har i analysen ønsket at det redegjøres for informasjon om levekår, sosiale og kommersielle tilbud samt en analyse av statens eiendommer på Adamstuen.

### REGISTRERING:

For hvert tema er det utført en beskrivende redegjørelse for aktuelle aspekter med utgangspunkt i valgt metode og kilde.

### ANALYSE:

LINK arkitektur sin vurdering av problemstillinger, kvaliteter mm og sammenheng mellom ulike tema.



# 0.3 BY- OG PROSJEKTOMRÅDET

Kartutsnitt til høyre viser avgrensning av byområde som inngår i analysen i de følgende kapittel - heretter omtalt som byområdet fra kapittel 2.

Eiendommene innenfor kvartalet er i analysen omtalt som prosjektområdet. Prosjektområdet er avgrenset av tilgrensende gater som; Kirkeveien i nord, Thulstrupgate og Sogsveien i vest, General Birchsgate i sør, og Ole Jacob Brochs gate og Armauer Hansens gate i øst.

Formålet med analysen er å vurdere statens eiendommer, men det er fra en helhetsvurdering valgt å også innlemme øvrige bygninger som naturlig inngår i kvartalet avgrenset av offentlige veier.

## PROSJEKTOMRÅDETS EIENDOMMER:

### *Eiendommer til statens disposisjon:*

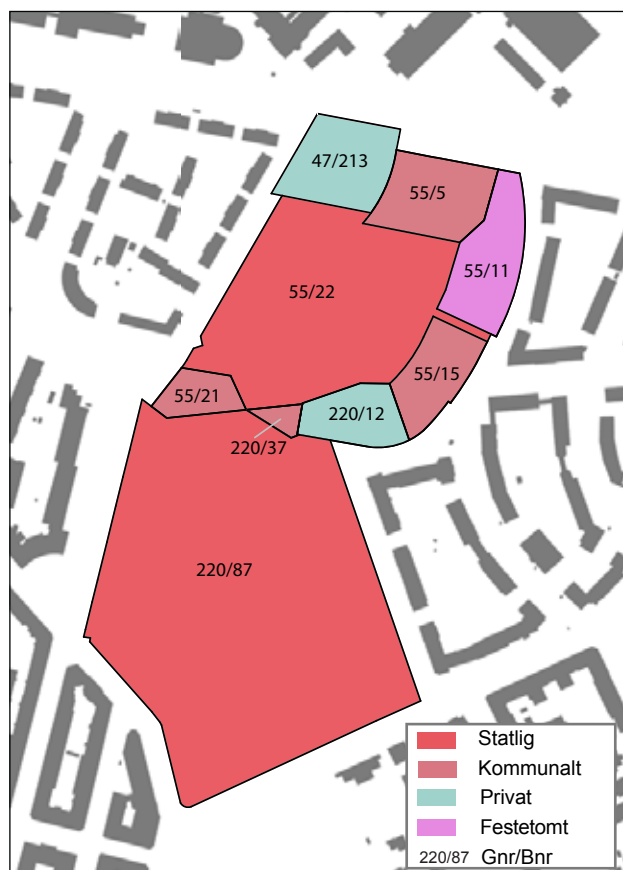
Gnr/bnr	Tomteareal	Eier
220/87	45.554 m <sup>2</sup>	Staten
55/21	1.662 m <sup>2</sup>	Oslo kommune
220/37	519 m <sup>2</sup>	Oslo kommune
55/22	19.362 m <sup>2</sup>	Staten

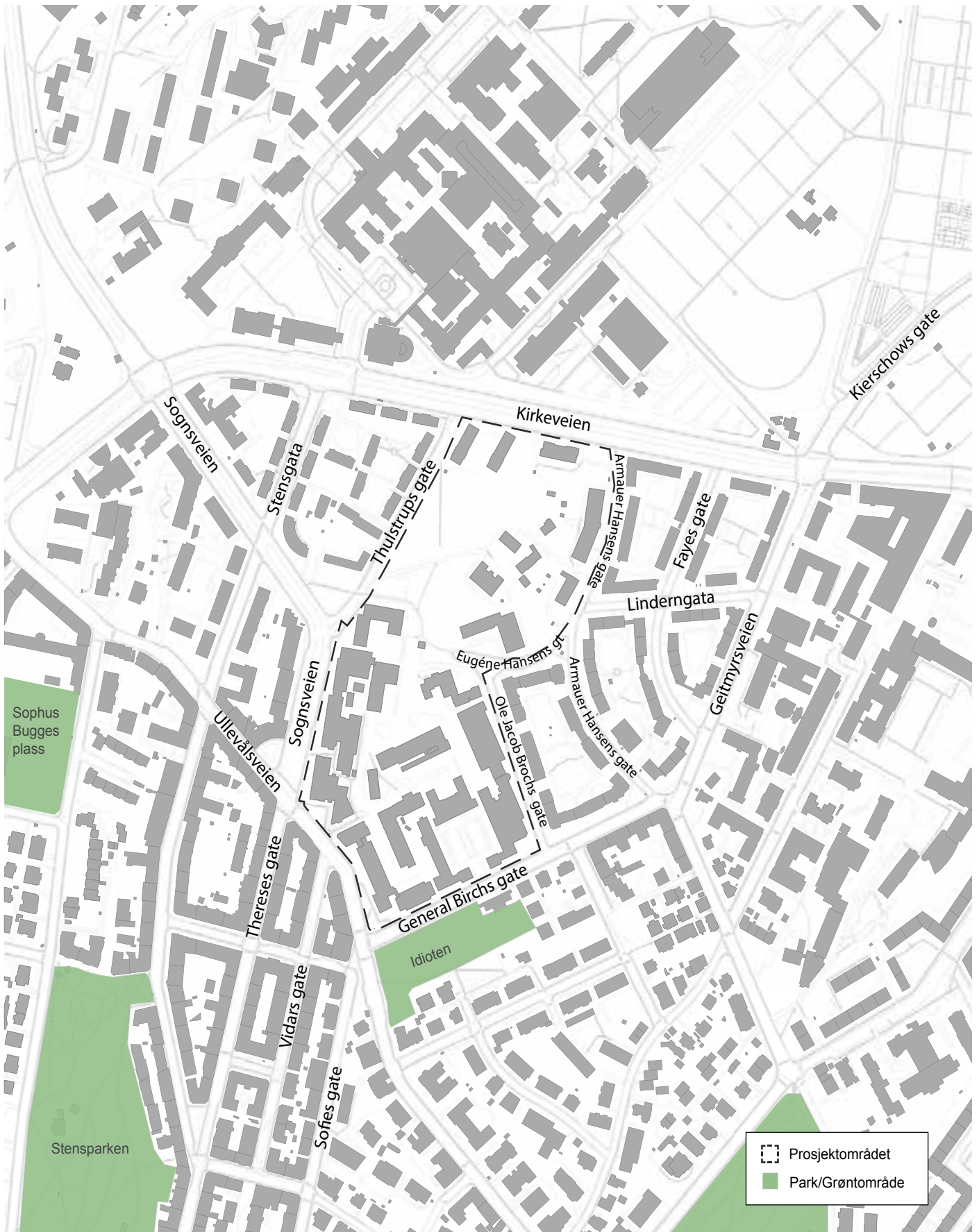
Samlet areal: 67.097 m<sup>2</sup>

### *Tilgrensende eiendommer som inngår i analysen:*

Gnr/bnr	Tomteareal	Eier
47/213	4.375 m <sup>2</sup>	Thulstrupgate 5 -7 Fredensborg Norge AS
55/5	4.216 m <sup>2</sup>	Kirkeveien 173B – Omsorgsbygg Oslo KF.
55/11	4.308 m <sup>2</sup>	Armauer Hansens gate 14.A – Hj.h Oslo kommune, fester Christiania Håndverkeres stiftelse.
55/15	3.126 m <sup>2</sup>	Armauer Hansens gate 10 – Omsorgsbygg
220/12	2.745 m <sup>2</sup>	Eugéne Hanssens Gate 1 – Oslo Handelsstand forening

Samlet areal: 18.770 m<sup>2</sup>





**By- og prosjektområdet**  
 Målestokk 1:5000





**By- og prosjektområdet, ortofoto.**  
Målestokk 1:5000

300 meter





# ADAMSTUEN I BYEN

# 1.1 BELIGGENHET

## METODE

Synliggjøre prosjektområdets plassering i forhold til større infrastruktur, knutepunkter, steder og natur- og rekreasjonsområder.

*Kilder: Ruter og kartgrunnlag*

## REGISTRERING

Bydel St.Hanshaugen ligger rett nord for sentrum innenfor Ring 2. Bydelen strekker seg fra Oslo sentrum og nordover til Marienlyst og Ullevål universitetssykehus.

Prosjektområdet ligger midt i byen med like lang avstand til marka som til fjorden og sentrum, og med kort avstand til grensende bydelssentra som Sagene, Majorstuen, Ullevål og Bislett.

Trikk 17 og 18 stopper rett ved prosjektområdet, mens øvrig aktuelle byområder (Nydalen, Majorstuen, Sagene) kan enkelt nås med offentlig kommunikasjon. Området har ikke tilgang på T-bane og tog, og overgang til dette må skje via bussforbindelser.

Prosjektområdet er godt tilknyttet større veisystem (Ring 2) og har enkel adgang til Ring 3 ved Ullevål Stadion, Smestad eller Tåsen.

*Tilgjengelighet til sentrale målpunkt i avstand og minutter:*

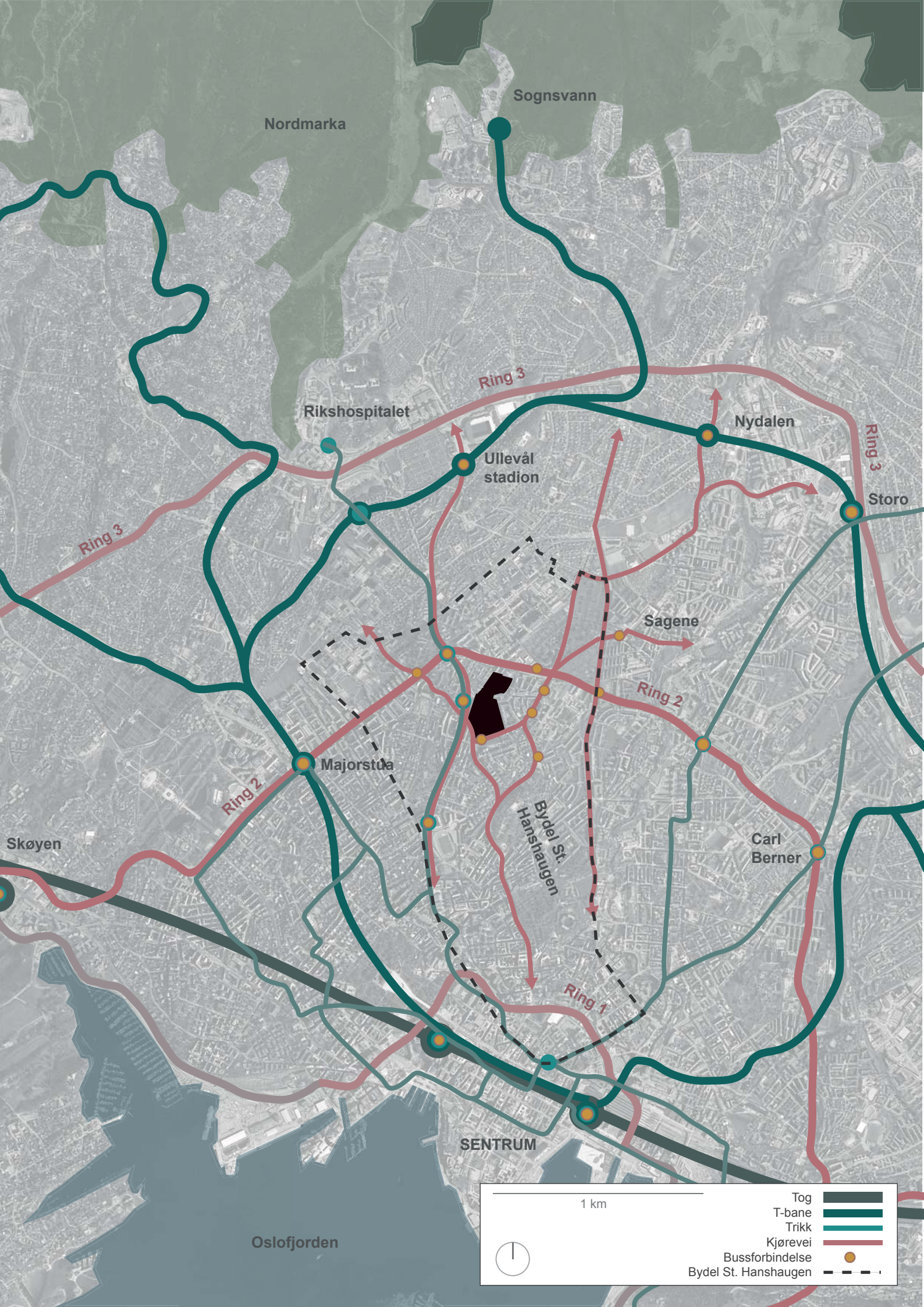
Sted	Km	Gange	Sykkel	Kollektiv	Kjøretid rush
Jernbanetorget	3,2	39	13	11	5
Aker Brygge	2,9	39	15	19	4
Skøyen	4,3	53	18	12	6
Lysaker	8,6	120	30	30	13
Majorstuen	1,5	20	6	4	3
Blindern	1,5	17	5	4	4
Rikshospitalet	3,3	30	10	8	6
Nydalen T-bane	4,1	38	10	9	6
Carl Berners pl	3,4	40	11	10	5
Sognsvann	5,2	50	15	20	9

*Matrise med avstander fra prosjektområdet til sentrale målpunkter i byregionen.*

## ANALYSE

Prosjektområdet ligger sentralt i Oslo med god tilgjengelighet til større infrastruktur, sentrale knutepunkter og attraksjoner i byen.

«Kunnskapslinjen» (trikk 17 og 18) binder prosjektområdet til de store kunnskapsinstitusjonene fra Oslo fra universitet på Tullinløkka i sentrum via Høgskolen i Oslo/Akershus (HiOA) og universitets- og forskningsmiljø på Blindern til Rikshospitalet på Gaustad.



Nordmarka

Sognsvann

Rikshospitalet

Ring 3

Ullevål stadion

Nydalen

Ring 3

Storo

Ring 3

Sagene

Ring 2

Majorstua

Bydel St. Hanshaugen

Carl Berner

Skøyen

Ring 1

SENTRUM

Oslofjorden

1 km



Tog	
T-bane	
Trikk	
Kjørevei	
Bussforbindelse	
Bydel St. Hanshaugen	

# 1.2 NÆRINGS- OG KUNNSKAPSKLYNGER

## METODE

Analysen belyser prosjektområdets forhold til bedrifter og institusjoner som ligger geografisk nært, og som idag er mer eller mindre knyttet hverandre - definert som klynger. Kartfesting og beskrivelse av større offentlige og private institusjoner samt næringsliv i byområdets geografiske nærhet og tilgjengelighet til disse med offentlige transportforbindelser, er beskrevet for å synliggjøre prosjektområdets posisjon i forhold til dette og evt. fremtidige utviklingsmuligheter og synergieffekter.

*Kilder: Institusjonenes nettsider.*

## REGISTRERING

### Hovedtrekk

I et historisk perspektiv ble området etablert ved at plataet hadde god tilgang på større tomter til offentlige institusjoner som trengte mer plass og god luftkvalitet utenfor bygryten. Ullevål sykehus, tannlegeutdanning, Lovisenberg sykehus, Gaustad sykehus, Folkehelseinstituttet og senere utdanningsbygging på Blindern var noen av driverne for etablering av Veterinærinstituttet og veterinærhøgskolen. Behov for tilknytning til fagkompetansen på sykehusene og utviklingen av Universitet i Oslo på Blindern ble tillagt større betydning for lokalisering enn nærhet til landbruksforskning på Ås.

Siden tidlig 1900-tall har næringsklynger etablert seg i tilknytning til disse undervisnings- og forskningsenhetene som eksempelvis Forskningsparken på Gaustad og Nydalen.

Flere av de større statlige institusjonene er i dag i prosess om relokalisering og ombygging. Dette gjelder primært vedtatt flytting av Ullevål sykehus og tannlegeutdanningen til Gaustad, og endrede arealbehov og ombygging for Folkehelseinstituttet som ligger på Lindern. NRK har også igangsatt vurdering av ny lokalisering.

Områdets helse- og forskninginstitusjoner har en viss majoritet av kvinnelige studenter, forskere og arbeidstakere.

## ANALYSE

Prosjektområdet ligger sentralt i forhold til de største forsknings- og utdanningsinstitusjonene i Norge og vil med stor sannsynlighet fortsatt være en sentral lokalisering selv om tyngdepunktet kan flyttes lenger vestover til Gaustad. Flytting av flere institusjoner kan på sikt endre området karakter dersom program for disse endres.



Ullevål stadion. Foto LINK arkitektur.



Nydalen. Foto LINK arkitektur.



Nydalen. Foto LINK arkitektur.



Blindern. Foto LINK arkitektur.

## Undervisning, helse og forskning:

### 1. Veterinærinstituttet (1914)

330 ansatte i 2015 (hele landet) .  
133 ansatte med PhD og 9 PhD studenter.  
Flytter til Campus Ås august 2020.

Veterinærmedisinsk Oppdragscenter - VESO Apotek  
15-16 ansatte på Adamstuen.  
Mattilsynet har ca 150 ansatte på Adamstuen

### 2. NBMU/Veterinærhøgskolen (1936)

69 studieplasser – 6 års studium  
Ca 500 ansatte (administrasjon, undervisning, forskning).  
Universitetsdyresykehuset som tar imot syke dyr fra hele landet, forskning og undervisning på smådyr, hest og produksjonsdyr samt smådyrklinikk for kjeledyr.  
Flytter til Campus Ås august 2020

### 3a. Universitet i Oslo – Blindern Campus (1931)

Ca 27.000 studenter (hele UiO)  
Ca 6000 ansatte (hele UiO)  
Samlet bygningsareal på Blindern og Gaustadalléen er ca 375.000 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer 55.000 kvm leid areal i området.  
Universitetsområde med stor geografisk utstrekning.  
Masterplan for UiO fra 2015 legger opp til fortetting innenfor eksisterende arealer.  
UiO i Gaustadbekkdalen brukes av medisinsk, odontologisk og samfunnsvitenskaplig, humanistisk fakultet og institutt for informatikk. I området er Livsvitenskapssenteret (67.000 m<sup>2</sup>) under bygging.

### 3b. NRK - Marienlyst (1950)

Ca 84 daa med tilsammen ca 111.000 m<sup>2</sup>.  
2000 ansatte på Marienlyst.  
NRK vurderer å flytt sin virksomhet fra området og har våren 2017 igangsatt et parallelloppdrag for mulighetsstudier som grunnlag for verddivurdering av eiendommen.

### 4. Forskningsparken i Gaustadbekkdalen (1985)

240 selskaper og ca 2400 arbeidsplass. Virksomheter innen forskning, gründere og vekstbedrifter. Forskningsparken ligger i Norges mest kunnskapstette område, mellom Blindern og Gaustad. Oslotech AS driver Forskningsparken og står også bak StartupLab - inkubator og åpent kontormiljø som omfatter 70 selskaper samt finansiering av tidligfase i teknologiselskaper. Bransjer som er representert er hovedsakling innenfor naturvitenskap, miljø, teknologi og innovasjon.

### 5. Odontologisk fakultet , OD (1928)

Ca 17.500 m<sup>2</sup> laboratorium, undervisning og kontorarealer.  
Ca 470 studenter og 450 ansatte.  
Besluttet flyttet til Gaustadalléen 30 (NEMKO tomten) av regjeringen i 2016. Tidspunkt for flyttingen ikke avklart.

### 6. Høgskolen i Oslo Akershus (1994)

ca 18.000 studenter (Pilestredet og Lillestrøm mfl)  
1950 ansatte. Fakultet for helsefag, lærer og internasjonale studier, samfunnsvitenskap, teknologi, kunst og design.

### 7. Ullevål sykehus (OUS) (1887)

Universitetssykehus og lokalsykehus for flere av Oslos bydeler.  
1000 senger, 45.000 innleggelser og mer enn 300.000 polikliniske konsultasjoner inkl. psykiatri  
Over 8000 ansatte.  
Vedtatt lagt ned av helseministeren juni 2016.

### 8. Rikshospitalet (OUS) (1825/2000)

ca 215.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse  
Vedtatt i idfase OUS bygget ut med 87.000 m<sup>2</sup> som region- og landssykehus.  
Ca 4000 ansatte idag og 585 senger

### 9. Gaustad sykehus (OUS) (1885)

Psykiatrisk sykehus mm. under OUS.

### 10. Lovisenberg diakonale sykehus (1868) privat

Lokalsykehus for flere bydeler.  
Ca 69 da tomt med ... m<sup>2</sup> sykehus og undervisning.  
Pågående utvidelse, 18.000m<sup>2</sup> er under oppføring.  
1500 ansatte. Ca 170.000 pasienter innen polikliikk, somatikk og rusbehandling.

### 11. Folkehelseinstituttet (1929)

Ca 400 - 500 ansatt på Lindern.  
Kontor og laboratorieareal på tilsammen ca 41.200 m<sup>2</sup> er vedtatt rehabilitert. Tomteareal utgjør ca 18 da.

## Nærings- og forskningsklynger:

### 12. Nydalen (ca 1990)

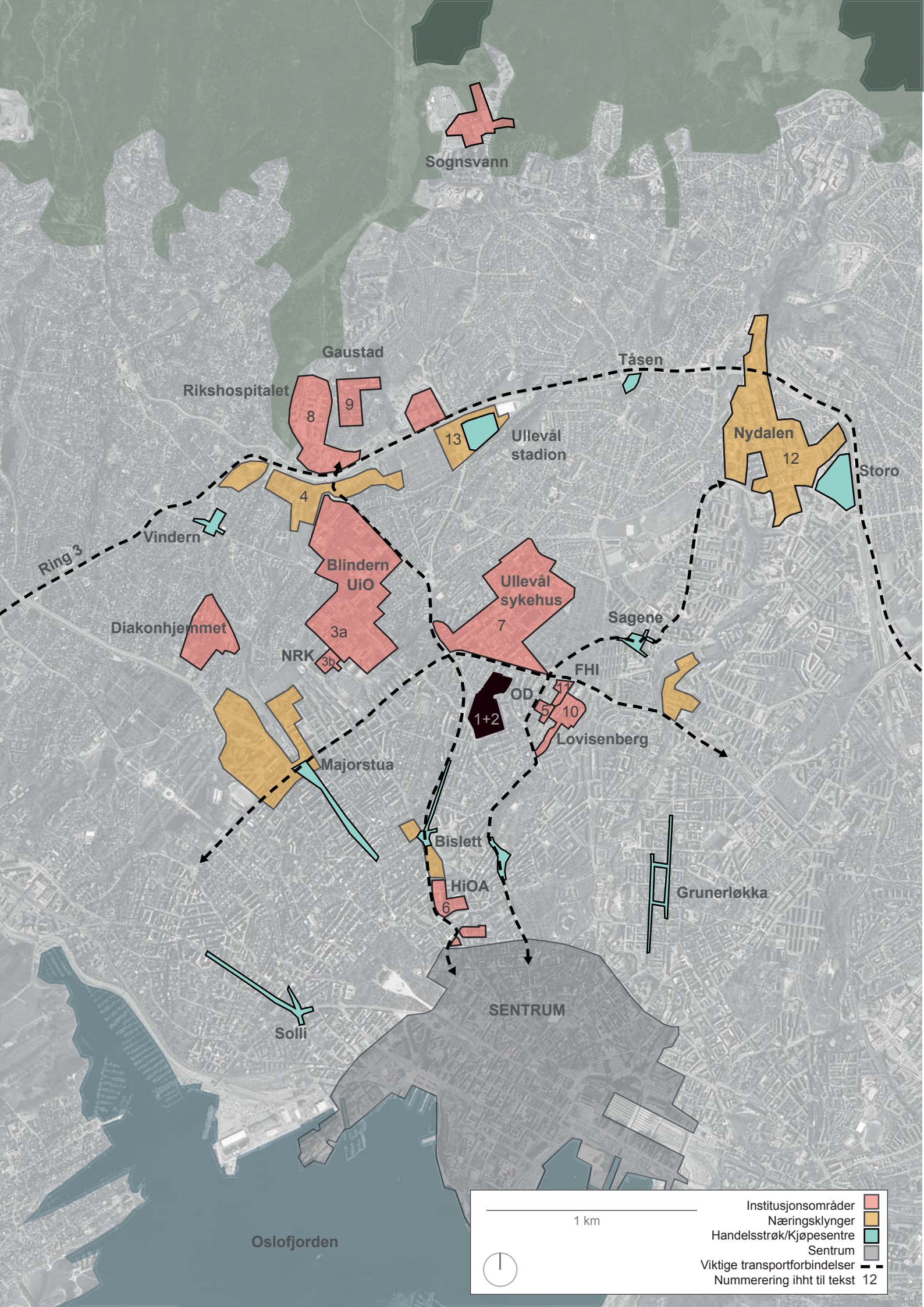
Nydalen er gjennom eiendomsselskapet Avantor transformert fra tidligere industriområde langs Akerselva  
Totalt ca 4.000 beboere, og 18.000 ansatte og største studiested er handelshøgskolen BI med ca 10.000 studenter og ca 650 ansatte.

Virksomheter i Nydalen er primært knyttet til IKT, media og kultur. Offentlige etater og virksomheter som er lokalisert her er Riksteateret, Rikskonsertene, Forbrukerombudet, Politiets sikkerhetstjeneste, Justisdepartementet og Statnett.

### 13. Ullevål stadion

Nasjonalt fotballanlegg for landskamper og cup-finaler.  
Stadion driftes av Ullevaal Stadion AS som eies av Norges fotballforbund. Totalt areal: 65.000 m<sup>2</sup>.  
Tilskuerkapasitet på 27.200 plasser.

I tillegg til idrettsanlegg og kjøpesenter for detaljhandel, er det flere leietakere innen bransjene helse, idrettsmedisin og administrasjonslokaler for flere idrettsforbund.



Sognsvann

Gaustad

Tåsen

Rikshospitalet

Ullevål stadion

Nydalen

Storo

Ring 3

Vindern

Blindern UiO

Ullevål sykehus

Diakonhjemmet

NRK

Sagene

3a

7

FHI

1+2

OD

17

10

Lovisenberg

Majorstua

Bislett

HiOA

6

Grunerløkka

Solli

SENTRUM

Oslofjorden

1 km



- Institusjonsområder ■
- Næringsklynger ■
- Handelsstrøk/Kjøpesentre ■
- Sentrum
- Viktige transportforbindelser
- Nummerering ihht til tekst 12

# 1.3 BO- OG LEVEKÅR

## METODE:

Beskrive typiske trekk ved St.Hanshaugen, Adamstuen og Lindern som bo- og leveområde

Kilder: *Oslostatistikken og faktaark om befolkning, levekår og boforhold utarbeidet av bydel St.Hanshaugen i 2014, Oslo kommune.*

## REGISTRERING

Bydelen hadde i 2015 ca 36 000 innbyggere.

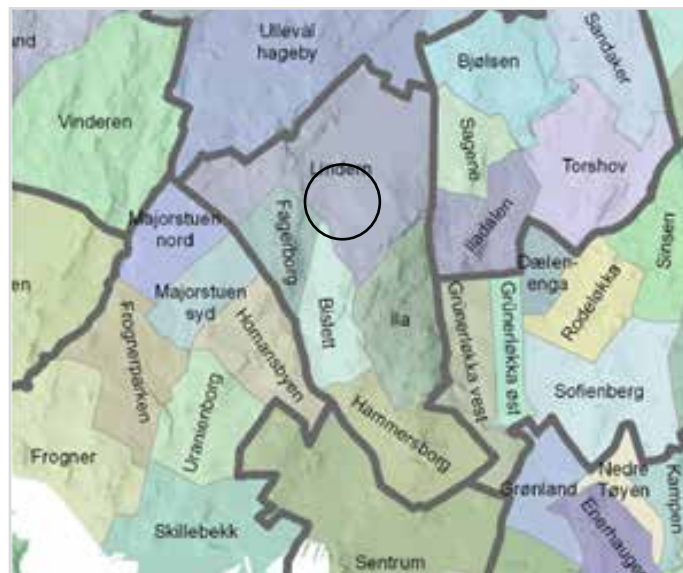
### Befolkningsutvikling og sammensetning

Fra 2001 til 2014 økte folkemengden i Bydel St. Hanshaugen fra litt under 26 000 til vel 35 500. Det tilsvarer en vekst på 38 %. Hele Oslo økte folkemengden med 25 % i samme periode.

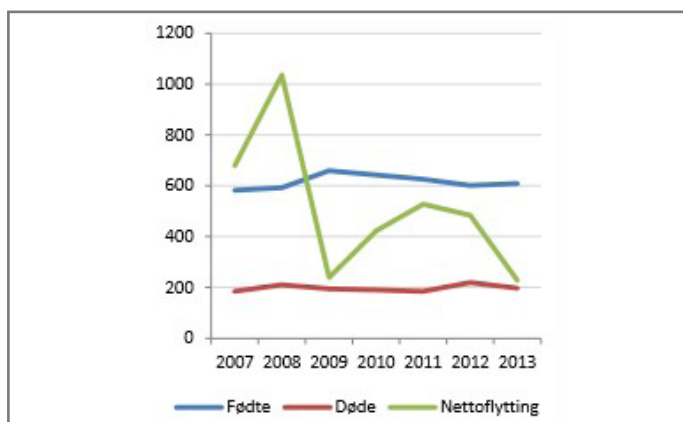
Det fødes årlig ca. 600 barn i Bydel St. Hanshaugen, mens det dør ca. 200 personer. Nettoinnflyttingen har de siste årene variert fra 200 til 1 000.

Over en tredjedel av befolkningen bosatt i bydelen er mellom 25 og 34 år. (50% mellom 19 og 36 år). En høy andel unge voksne er et typisk trekk for bydelene i indre by, men den høye andel her skyldes også kort avstand til studiesteder.

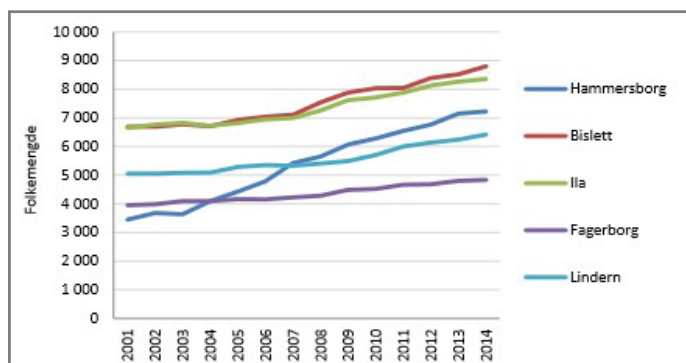
26 % av beboerne i bydelen har innvandrerbakgrunn. For Lindern er andelen ca 20%. Av disse er 3 % norskfødte av innvandrerforeldre. Den største innvandrergruppen i Bydel St. Hanshaugen er svensker da ca 5% av bydelens beboere har svensk bakgrunn.



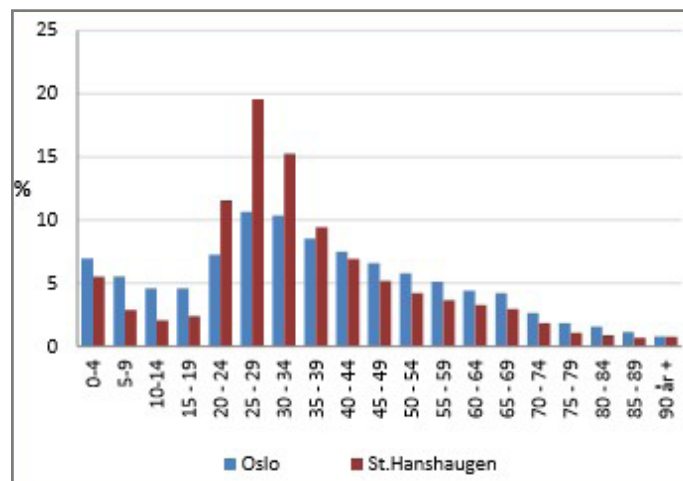
Inndeling av bydeler og delbydeler i området. Plassering av prosjektområdet er markert med svart sirkel.



Fødsels-, døds- og flyttestatistikk for bydel St. Hanshaugen.



Befolkningsutvikling i delbydeler i Bydel St. Hanshaugen. 2001-2014.



Alderssammensetning. Andel i 5-års aldersgrupper. 2014.

## Levekår, utdanning og arbeid

Bydelen er en populær plass å bo for unge voksne og har en relativt liten ungdomsbefolkning i alderen 10-16 år.

Ca 50% av ungdom i bydelen driver med organiserte aktiviteter og undersøkelser viser at de fleste ungdommer trives med venner og familie. Bydelsungdom har et høyere forbruk av rusmidler enn snittet for hele byen – henholdsvis 13% mot 10%.

De siste fem års flyttetendens viser en netto utflytting av barn under 16 år og 30-49 åringer. Det er særlig høy netto innflytting i aldersgruppen 20-29 år.

Blant 30–59-åringene i bydelen er 81 % sysselsatt. Dette er litt høyere enn tilsvarende andel for Oslo (79 %). Det er kun moderate forskjeller mellom delbydelene.

Andelen lavt utdannede er mindre i Bydel St. Hanshaugen enn i Oslo generelt. Blant husholdninger med barn under 17 år er 10 % lav-inntektshusholdninger – tilsvarende Oslo for øvrig. Gjennomsnittsinntekten på St.Hanshaugen/Lindern ligger litt under snitt for Oslo.

Antall arbeidsledige er ca 3,3 % mot snitt i Oslo på 3,8%. Ca 70 % av husholdningene er aleneboende. Forventet levealder i bydelen er for kvinner 83 år og menn 78 år – tilsvarende snitt i Oslo. I delbydelen Lindern har 14 % av 16–66-åringene redusert funksjonsevne. Dette er høyest i bydelen, men likevel lavere enn tilsvarende andel for Oslo totalt. 80 % av beboerne i bydel trives med å bo i Oslo og 83 % trives i bydelen.

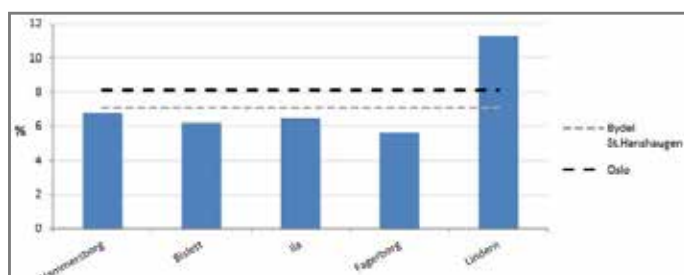
## Boforhold:

51 % av privathusholdningene i Bydel St. Hanshaugen eier sin egen bolig, mot 70 % i byen totalt.

I delbydelen Lindern regnes 11 % av husholdningene som trangbodde. I de øvrige St. Hanshaugen-delbydelene varierer andelen trangbodde husholdninger fra 5 til 7 %.

Boligpriser lå i 2016 i Oslo på et snitt på ca 64.700 kr/m<sup>2</sup> og for bydelen lå den på ca 76.300 kr/m<sup>2</sup>. Ca 40 % av boligene i bydelen er 1 og 2 roms leiligheter, og ca 35 % av 3 og 4 roms.

## Boforhold



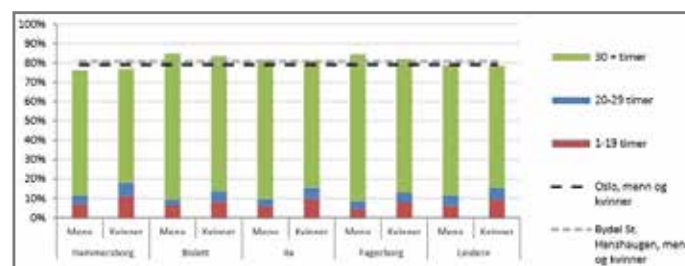
Andel trangbodde privathusholdninger fordelt på delbydeler i Bydel St. Hanshaugen. 2011. Trangboddhet regnes her som husholdninger hvor person i boligen har mindre enn 20 m<sup>2</sup> bruksareal til rådighet.

## ANALYSE

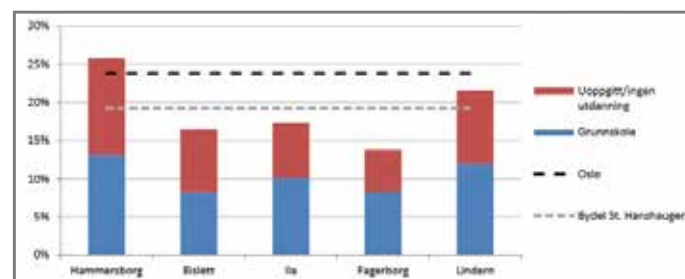
Relativt homogent bo- og leveområde, med stor flytting og høy andel utleie kan sees i sammenheng med nærhet til kunnskapsinstitusjoner og arbeidsplasser med stor grad skiftordninger (sykehus), yngre studenter, forskere og arbeidstakere.

Bydelens befolkning er i det store og hele svært ressurssterke med et høyt utdanningsnivå i forhold til gjennomsnittet i Norge. Sammenlignet med Oslo som helhet, har også bydel St. Hanshaugen en stor andel universitets- og høgskoleutdannede.

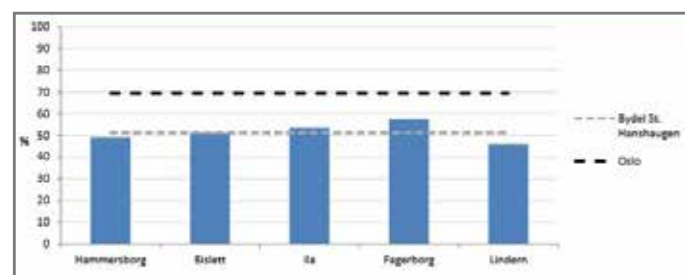
## Levekår



Andel sysselsatte innbyggere 30-59 år etter kjønn og arbeidstimer i uken. 2013.



Andel innbyggere i alderen 30-59 år som kun har grunnskoleutdanning eller ingen/uoppgitt utdanning. 2013.



Andel privathusholdninger som eier sin egen bolig fordelt på delbydeler i Bydel St. Hanshaugen. 2011.



**Sammenstilt skråfoto av området.**

*Kilde: Plan- og bygningsetaten 2017*



**BYOMRÅDET**

# 2.1 HISTORISK UTVIKLING

## METODE

Synliggjøre hvilke samfunnsbehov som har formet utviklingen og bruken av området ut fra funksjoner og epoker.

Kilder: *Oslo Byleksikon, Kulturminnesøk, Oslo bys historie - bind 3 og 4, Byløkker i Oslo - løkker på bymarken, St. Hans haugen Ullevål - streiftog i bydelens nedre del.*

## REGISTRERING

Veterinærinstituttet og Veterinærhøgskolen ligger på Lille Walle i krysningspunktet mellom Lindern, Adamstuen og Lovisenberg. Dette området lå utenfor de bebygde områdene i Christiania. Områdene var jordegods under Nonneseter kloster som ble inndradd av kongen ved reformasjonen.

### Landbruk

Ved kongebrev av 10. mai 1629 ble området tildelt borgerne i Christiania som bymark. Formålet med bymarken var matproduksjon med beitemark for kuer og hester, og marker til høy, korn og kjøkkenhager, og ved til brensel og gjerder. Den beste jorden ble inndelt i "løkker" og tildelt hver bygård. Disse kunne ikke selges fra. På løkkene kunne de bygge høy- og kornlåver som siden utviklet seg til «arklåver» med oppholdsrom i arken.

### Boligbygging

Christiania vokste sterkt på 1800-tallet fra 8.931 innbyggere i 1801 til 151.239 i 1890, og bylandskapet endret seg hurtig uten en helhetlig plan. De enkelte løkkeeierne parsellerte ut tomter, og løkker og løkkegrenser bestemte slik både gateløp, som f.eks. Kirkeveien, og boligkomplekser. Kommunen manglet ofte lovhjælp og kapasitet til å gripe inn. Byutvidelse i 1859 og boligbygging i tiårene etter, førte til at skillet mellom bymarken og omgivelsene ble visket ut. Gjennom en drøy hundreårsperiode ble disse strøkene omformet fra gårder og løkker til rene bolig- og institusjonsområder.

### Gamlehjem

De fleste gamle i Oslo bodde hos barna og ble underholdt av dem, kanskje med noe fattigstøtte i tillegg. De første offentlige pensjonskassene ble etablert på begynnelsen av 1900-tallet. Etter hvert fikk flere eldre plass på hjem, gjerne større hjem for spesielle grupper. Et alternativ var koloniene med småleiligheter knyttet til et servicebygg, som på Adamstuen. Ideen kom fra presten Eugéne Hanssen, som var sentral i det kirkelige sosiale arbeidet.

### Barnehjem

Enkelte barn i byen trengte spesiell omsorg, spesielt barn i hjem med omsorgssvikt og barn av aleneforsørgere. Den kommunale morstrygden, som ble innført i 1920, var en forbedring sammen med bidrag fra hjelpeinstitusjonene. Krybbene tok imot barn under tre år, barneasylene hadde barn opp til skolealder, og arbeidsstuene sysselsatte skolebarn i fritiden. Asylene (barnehjem fra 1925) var heldagsinstitusjoner. I mellomkrigstiden kom det også barnehager med fokus på pedagogikk og barnets utvikling.

### Sykehus

Den moderne utvikling av sykehus begynte på 1800-tallet, da det ble kjent at bakterier var smittestoff. Da ble epidemisykehusene bygget som paviljonger. I 1920-årene lærte man å bekjempe hospitalsinfeksjoner med hygiene og renslighet, og sykehusene ble i stedet etablert i blokksystemet. Neste utbyggingsperiode kom da anestesimidlene ble oppfunnet i 1946, og pasienter kunne opereres i narkose. Siden har det vært en stadig økende spesialisering.

Det første sykehuset i Oslo var Rikshospitalet. Det ble opprettet i 1826 som en del av nasjonsbyggingen etter 1814. Rikshospitalet holdt først til i Militærhospitalet i Empirekvartalet, siden flyttet til Pilestredet i 1883 og sist til Gaustad på 1990-tallet.

Ullevål begynte som epidemisykehus i 1885-86 og åpnet i 1903 som nytt hovedanlegg. På Rikshospitalet var husene bygget ganske tett, mens Ullevål hadde en planløsning med epidemisykehusenes paviljongsystem.

I Norge fikk vi den første sykepleierskole da Diakonissehuset ble åpnet på Grønland i 1868. Sykehuset og søsterhjemmet ble flyttet til Lovisenberg i 1894. Før den tid var all sykepleie blitt utført av såkalte gangkoner, og på militærpsykehusene av mannlige sykevoktere.

I 1891 ble Veterinærinstituttet etablert og Veterinærhøgskolen åpnet 1936 med bakgrunn i behov for behandling og forskning på animalsk og human helse. Nærheten til miljøet på Ullevål var avgjørende i forhold til lokaliseringen. Utbyggingen omtales videre under kapittel 6.1.

## ANALYSE

Området utviklet seg fra jordegods til bymarker, løkker, institusjoner og boligområder. Området var i hovedsak ferdig utbygget rundt 1980. Etter det ble områdene i hovedsak fortettet uten større utbygginger.

## Epoker med sentrale trekk for områdets utvikling



Før 1910 - Fra løkker til sykehus og bygårder  
Ullevål sykehus, Lovisenberg sykehus,  
Magdalendastiftelsen og døveskolen. Utbygging av  
bygårdskvartaler.



1910-1939 - Samfunnsinstitusjoner  
Veterinærinstituttet og Veterinærhøgskolen, gamlehjem,  
asyl, og videre utbygging av bygårdskvartaler. Thulstrups  
gate stenges.



1940-1961 - Krig og stillstand  
Videre utvikling av Ullevål sykehus, Lovisenberg  
sykehus og søsterhjemmet og Magdalendastiftelsen fra  
epidemisyekehus til blokkssystem. Liten utvikling innenfor  
området.



Etter 1962 - Videre utvikling og fortetting  
Videre fortetting av kvartalsstrukturen innenfor de etablerte  
boligområder. Veterinærinstituttet og -høgskolen utviklet  
etter nye idealer og med flere nye institutter. Videre  
utvikling av etablerte institusjoner og boligområder

# FØR 1910



Vestre Aker kirke 1865. Foto: Jens Peter Broch, Oslo Museum.



Arklåven på Lindern. Foto: Anders Beer Wilse 1915, Oslo Museum.

Områdene var jordegods under Nonneseter kloster. Etter reformasjonen ble det inndradd av kongen. Ved kongebrev av 10. mai 1629 ble området tildelt borgerne i Christiania som bymark. Det ble siden stykket opp i løkker. På mange av løkkene ble det satt opp arklåver. Låven til høyre var den siste arklåven som ble revet. Den stod på Lindern gård.



Thulstrupsgate 3. Foto: Olaf M P Væring 1890, Oslo Museum.



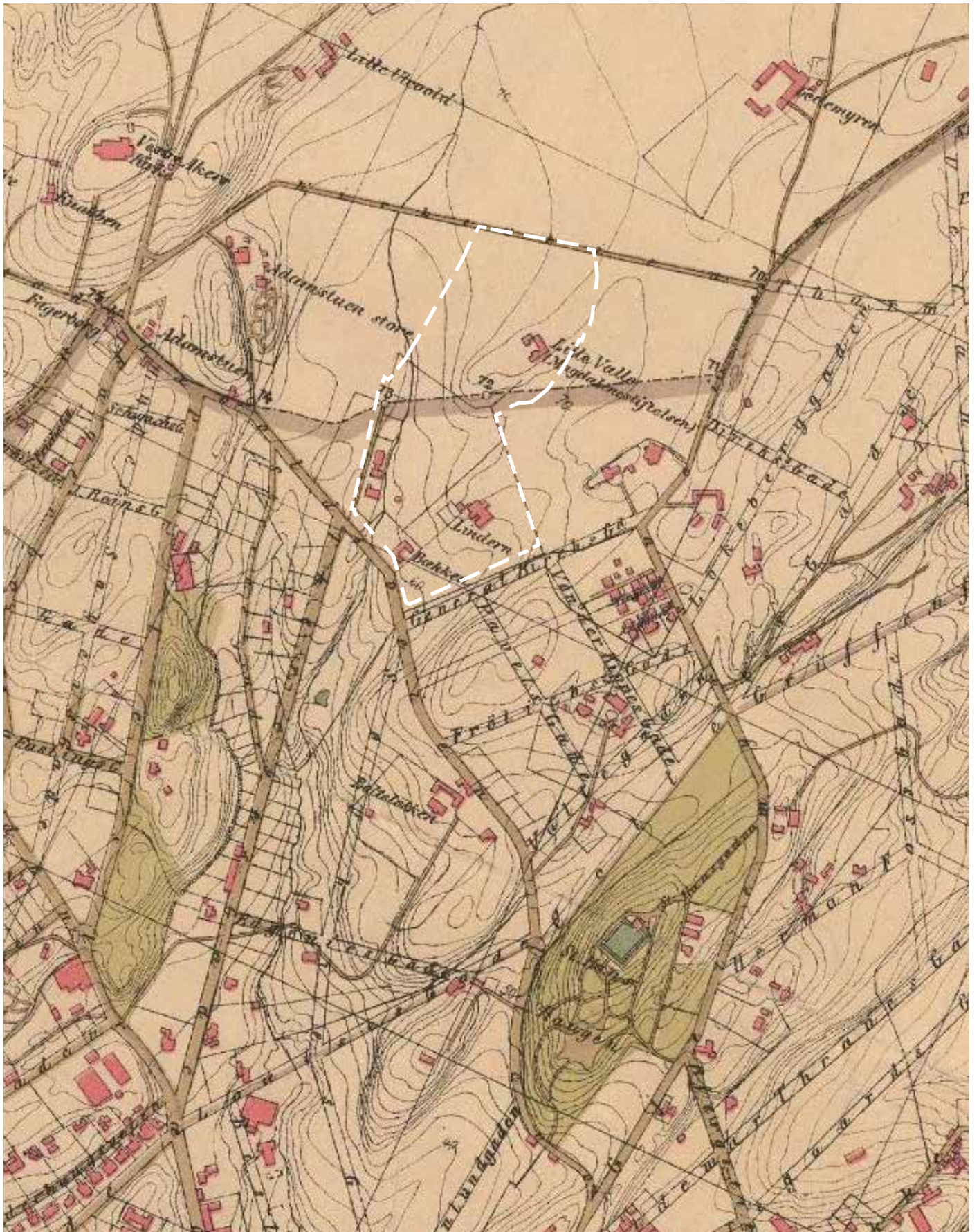
Lovisenberg sykehus moderhjem. Foto: Ukjent 1890, Oslo Museum.

De enkelte løkkeeierne parsellerte ut tomter, og løkker og løkkegrenser bestemte slik både gateløp - som Kirkeveien - og boligkompleksene. I samme periode ble det kjent at bakterier var et smittestoff, og Ullevål ble etablert som epidemisykehus i 1885-86. Diakonissesykehuset og søsterhjemmet ble flyttet til Lovisenberg i 1894.



Maleri over Adamstuen ca. 1900, Oslo Museum.

Gjennom en drøy hundreårsperiode ble dermed disse strøkene omformet fra gårder og løkker til rene bolig- og institusjonsområder.



Kart 1881

# 1910 - 1939



Gamlehjem. Foto: Anders Beer Wilse 1920, Oslo Museum.



Veslehjemmet 1912. Foto: Mittet & co 1912-15, Oslo Museum.

I 1919 ble det innført behovsprøvd kommunal alders- og uførepensjon. Etter dette fikk flere eldre plass på hjem. Det ble også bygget hjem for spesielle grupper og kolonier med småleiligheter. Enkelte barn i byen trengte også spesiell omsorg, spesielt barn i hjem med omsorgssvikt og barn av aleneforsørgere. Hjelpeinstitusjonene etablerte krybber for de minste, barneasyl opp til skolealder og arbeidsstuer som sysselsatte skolebarn.



Veterinærhøgskolen 1936. Foto, Karl Harstad, Oslo Museum.



Markushjemmet. Foto: Hans C Christoffersen 1933, Oslo Museum.

Veterinærhøgskolen åpnet 1936 ved siden av Veterinærinstituttet etter en lang byggeperiode. Statens institutt for folkehelse og Det odontologiske fakultet ble etablert i samme periode øst for NVH og instituttet.



Aline spedsbarnshjem. Foto: E. Sakariassen, Oslo Museum.

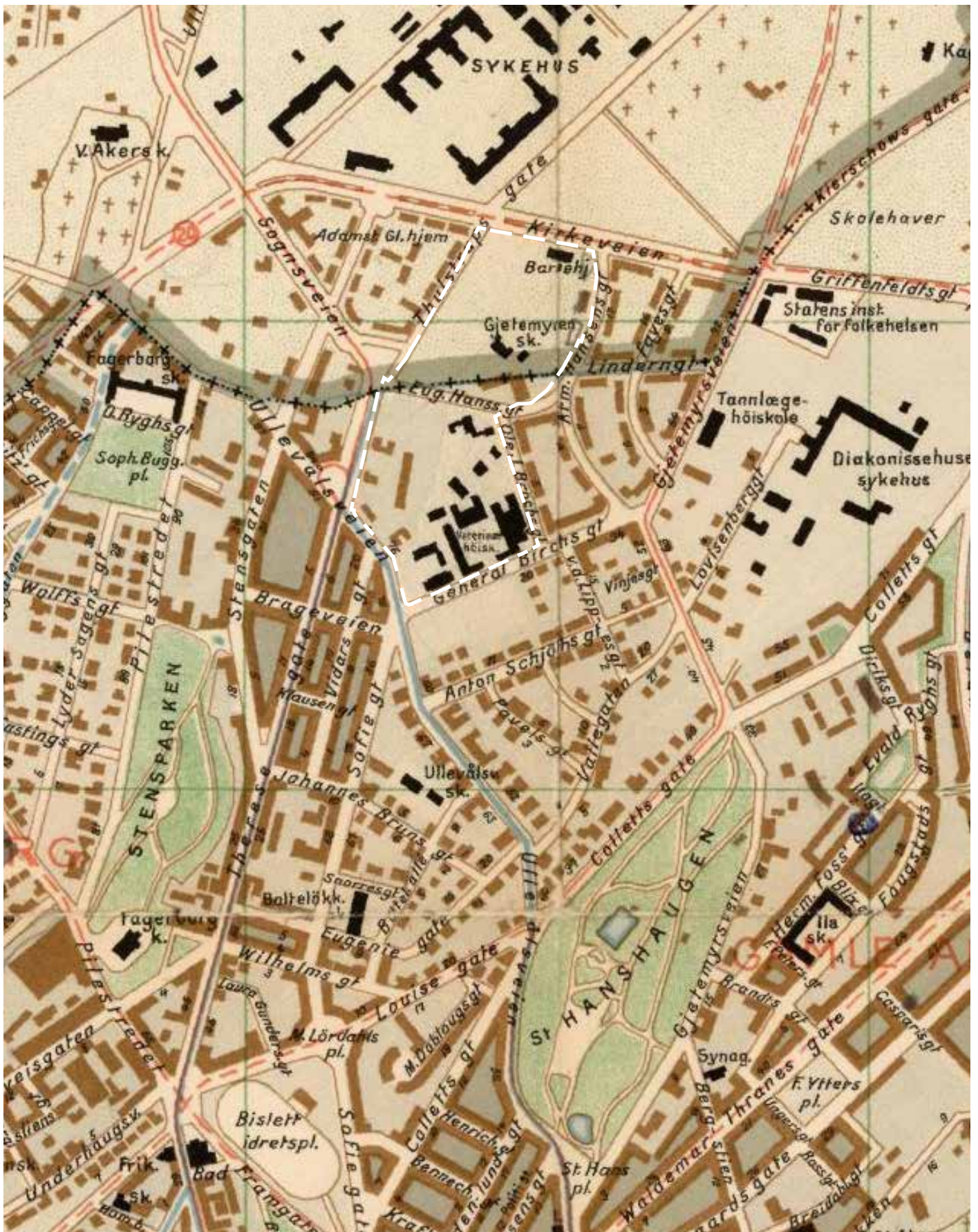


Kirkeveien 1931. Foto: Ukjent, Oslo Museum.



Lindern 1920. Foto: O. Vering, Oslo Museum.

Boligbyggingen og oppføring av bygårder fortsatte i det nittende århundre.



Kart 1938

# 1940-1961



Veterinærhøgskolen. Foto Wilhelm Råger 1953, Oslo Museum.



Veterinærhøgskolen. Foto: Wilhelm Råger 1953, Oslo Museum.

Etter 2. verdenskrig var store deler av området rundt Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet ferdig utviklet, og byggeaktiviteten dreide seg først og fremst om å utvikle de store institusjonene. Ullevål sykehus utvidet. Det samme gjorde Folkehelseinstituttet og Tannlegehøgskolen. Innenfor området til Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet var det liten aktivitet i disse årene.



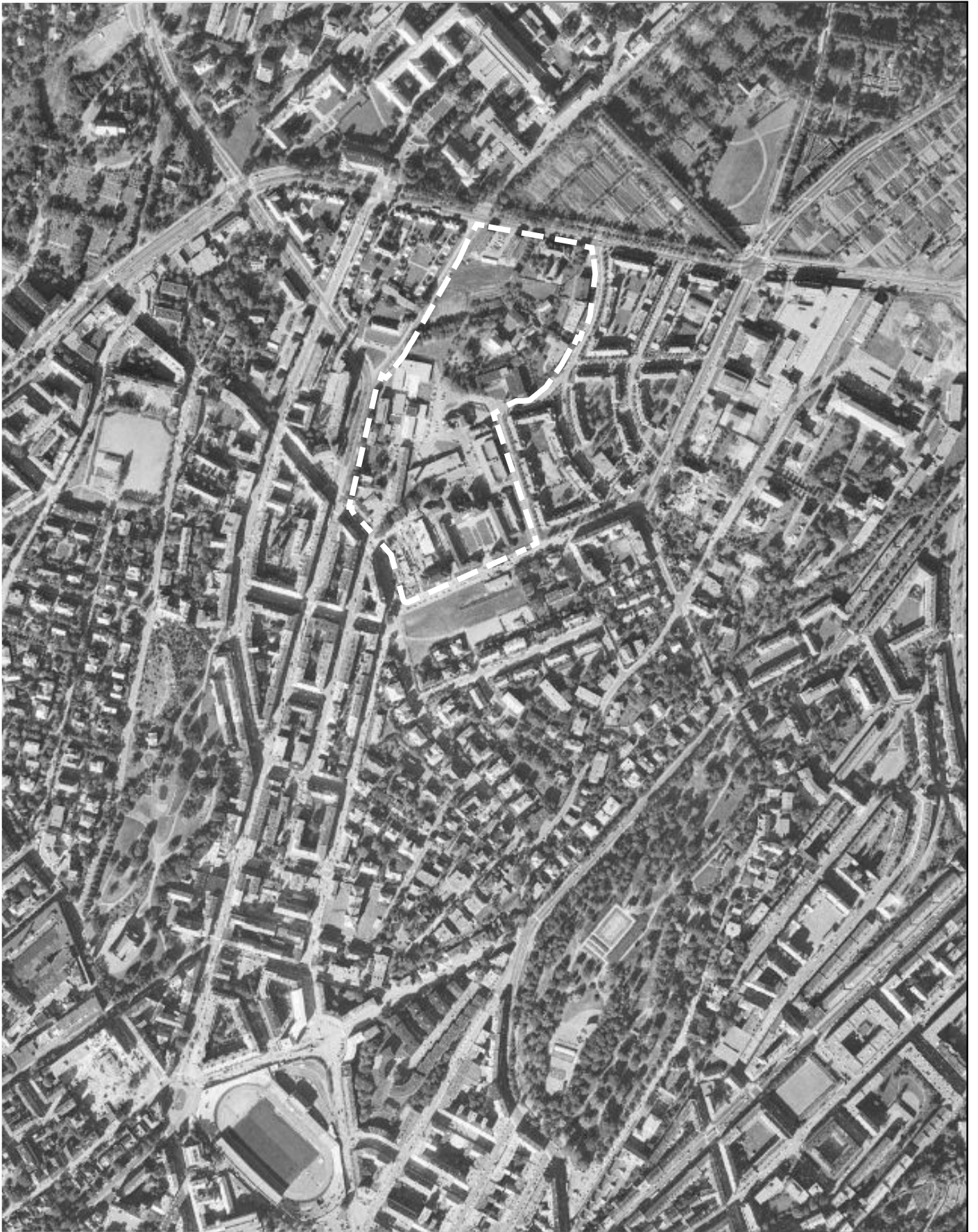
Hopprenn på Idioten. Foto: Vilhelm Skappel 1952, Oslo Museum.



Hopprenn på Idioten. Foto: Aage Storløyken 1950, Oslo Museum.



Lovisenberg 1950. Foto Per Aas, Oslo Museum.



Flyfoto 1971

# ETTER 1962



Sognsveien 4 m.fl. Foto: Link arkitektur



Parkeringshus Ullevål Sykehus. Foto: Link arkitektur



Barnehage Sophus Bugges plass. Foto: Link arkitektur



Bolig Ullevålsveien 102 a. Foto: Link arkitektur



Bygård Ullevålsveien 105. Foto: Link arkitektur

I perioden fra 1963 og frem til i dag har det vært liten utvikling i store deler av de tett bebygde områdene rundt Adamstuen, Lindern, Lovisenberg og Ullevål, med unntak av enkeltbygg og ark. Østgaars anlegg på Veterinærinstituttet og NVHs område.

## ANALYSE

I område finner vi i dag en rekke eldre bygårder, men også en svært stor tetthet av bygg med sosiale funksjoner; gamle hjem, barnehjem, skole og sykehus. Disse er bygget innenfor en relativt kort tidsperiode, men viser likevel ulike arkitektoniske stiler. Tilsammen beskriver området og bygningene en interessant sosialhistorie



Flyfoto 2016

## 2.2 STEDER OG ANLEGG

### METODE

Hensikten er å forstå sammenheng mellom stedsnavn, områdeavgrensninger og identitetsskapene bygg i området. Det er i kart og beskrivelse tatt utgangspunkt i Oslo Byleksikon sin redegjørelse for avgrensning av steder og områder, og Kulturminnesøk for beskrivelse av identitetsskapende elementer. For å synliggjøre hvordan beskrivelsene sammenfaller med tidligere eiendommer er det hentet ut opprinnelige gårdsnummer i kartbase for identifisering avgrensning av de opprinnelige gårdene og løkkene som i stor grad gir navn til områdene. Senere fradelinger og sammenføringer er ikke kartlagt.

### REGISTRERING

#### STEDSNAVN OG GRENSER

##### *Adamstuen*

Omkring tidligere trikkesløyfe Adamstuen plass. Skilt ut fra Store Ullevåll med ca 42 da. Navn etter eier Adam R. Steen. Avgrenset av Ullevålsveien, Kirkeveien og Sognsveien.

##### *Fagerborg*

Løkke utgått fra Nedre Blindern 1837. Boligområde mellom Stensparken, Ullevålsveien, Majorstuen og Marienlyst. Gårdsnummer 216

##### *Bolteløkka*

Området mellom Stensparken og St.Hanshaugen, Valle og Bislett. Navn etter David Bolt som kjøpte den 1761. Kjøpt og utparsellert på 1850-tallet.

##### *Valleløkka*

Klostergods i middelalderen under Nonneseter. Opprinnelig navn etter norrønt Volin - markene. Løkken (nr. 357) var en del av Bymarken og fikk navn etter Valle gård. Avgrenset av Ullevålsveien og Geitmyrsveien. Hovedhuset lå i Vallegata 12. Gårdsnummer 217.

##### *Lovisenberg*

Løkke (nr. 358 og 365) fra 1700-tallet. Fikk navn etter eier Johan Gottfried Baulens kone ca 1800. Storhetstid ved banksjef Fritz Heinrich Frølich sitt eie fra 1853. Eiendommen gitt som gave til Diakonissehuset av senere eier i 1887. Hovedbygning stor fortsatt i Lovisenberggate 15 c. Avgrenset mellom Geitmyrsveien, Griffenfeldtsgate, Uelandsgate og Colletsgate. Gårdsnummer 220.

##### *Iladalen*

Et av de gamle løkkebrukene i Bymarken. Navnet skriver seg fra Ile i Iladalen. Avgrenset av Colletsgate, Griffenfeldtsgate, Uelandsgate, Vøyensvingen og Waldemar Tranesgate.

##### *Lindern*

Gård nevnt første gang i 1302. Fradelte der kun Lindern Ødeeng ble opprettholdt. Fradelte til løkkeeiendommer og kjøpt av Magdalenastiftelsen 1861 og senere solgt til Oslo kommune 1909. Gårdsanlegget Lindern gård var hovedbygg på eiendommene. Gårdsnummer 55.

##### *Geitmyra*

På 1600-tallet løkke nr. 192. Overdratt til Ullevål i 1741. Hovedbygningen står igjen på Tåsenveien 2 og er fra 1755. Gården kjøpt av Oslo kommune 1884 for anlegging av Nordre Gravlund. Området i øst ble utlagt til skolehage i 1909.

##### *Ullevål*

Nevnt fra middelalderen og navn etter Ullarhvall i norrønt. Lå under Bispestolen i Oslo i 1550 årene. Senere delt i flere bruk - Store og Lille Ullevål. Lille Ullevål fradelte i 1837. I 1884-1892 overtatt av Oslo kommune og gitt sammen med deler av Geitmyren som grunn til Ullevål sykehus. Gårdsnummer 47.

### INFRASTRUKTUR

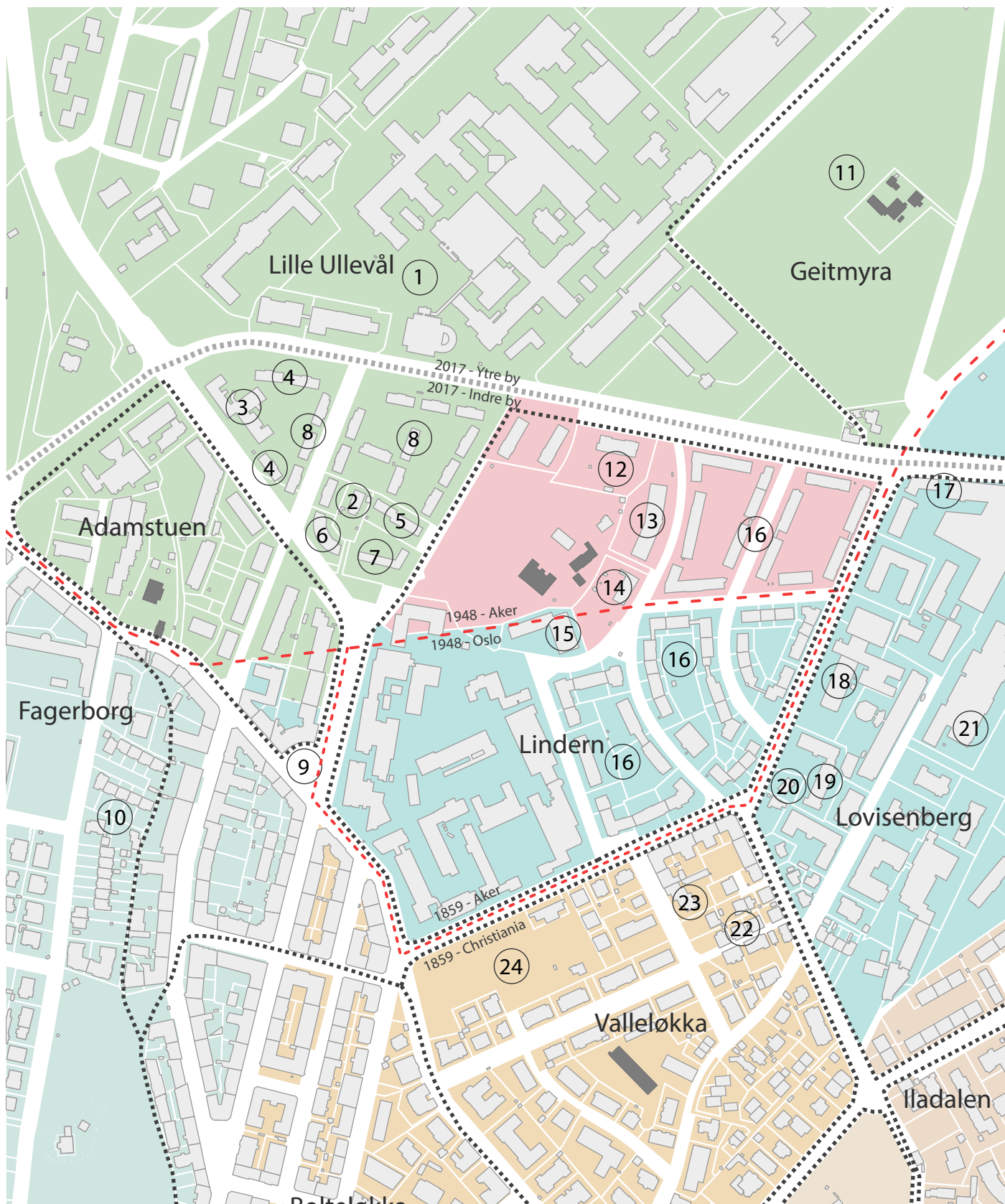
Kirkeveien har vært en gjennomgående veitrase øst til vest i byen fra langt tilbake. Ring 2 ble fullført på 1950-tallet og er den eldste av ringveien i Oslo. Trikken kom til Adamstuen i 1909 og ble forlenget til Ullevål Hageby i 1925 og senere til Rikshospitalet i 1999.

### ADMINISTRASJONGRENSER

Grense Oslo by og Aker fra 1859 og 1948. Indre og Ytre by - (Kirkeveien/Ring 2).

### ANALYSE

Prosjektområdet ligger i overgangen mellom flere historiske eiendommer, administrative grenser og dette har bidratt til at området har hatt en uklar avgrensning og identitet. Arealet betegnes både som Adamstuen og Lindern, og særlig del deles det tilnærmet på midten mot de to naboområdene. Adamstuen oppleves også som et område som omfatter øvre del av Theresesgate, Eugene Hansen kvartalene og prosjektområdets sør/vestre del.



- - - Bygrense 1859
- - - Bygrense 1948
- Dagens grense
- Indre og ytre by

- Stedsavgrensning
- Oslo Byleksikon
- Tidligere hovedanlegg på gårdene
- 24 Nummerering ihht. til tekst

Opprinnelige eiendommer

- Valle
- Ila
- Lindern
- Lille Ullevål
- Fagerborg

300 meter



**Steder og anlegg**  
Målestokk 1:5000

## IDENTITETSSKAPENDE BYGG

(Alle bilder - Link Arkitektur AS.)

Identitetsskapende element er gjerne viktige bygg og steder knyttet til historien, personer eller spesielle funksjoner. Her er viktige bygg og steder utenfor området til Veterinærinstituttet og Veterinærhøgskolen beskrevet.

### 1. Ullevål sykehus

Den eldste delen av sykehuset, en epidemiavdeling, ble oppført etter tegninger av arkitekt Adolf Schirmer og tatt i bruk 1887. I 1894 ble Victor Nordan fast arkitekt for anlegget, og det er i byggeperioden 1898-1903 vi får de første av et titalls, karakteristiske og til dels svært store - blokker i to, tre eller fire etasjer. Fasaden på avdelingene hadde tysk forblendingsten i rødt og gult, som fortsatt preger bildet av Ullevål. I den tredje, meget omfattende og langvarige byggeperioden 1912-1926 ble hovedadkomsten flyttet fra Thulstrups gate (nå Østre gate) til Kirkeveien, og ble markert med et imponerende tårn. Siden har sykehuset fortsatt å ekspandere. *Deler av anlegget, bl.a. administrasjonsbygningen og søsterhjemmet ved Kirkeveien, er fredet.*



### 2. Småbarns vel

Stensgata 45b ble tegnet av Victor Nordan og oppført i 1926 som spedbarnshjem for barn fra 0-3 år, opprettet av foreningen Smaabarns vel, ved formann Anton Larsen. Foreningen utdannet også barnepleiersker. Bygningen i to etasjer og innredet loftsetasje med fasader i slemmet tegl og flatt valmtak dekket med skifer. Småbarns vels eksteriør er svært godt bevart, med originale vinduer, takdekking og lufteveranda. Småbarns vel er også en viktig representant for tidsepokens barnehjem, der nye ideer om lys, luft og hygiene begynte å gjøre seg gjeldende. *Kommunalt listeført.*



### 3. Adamstuen sykehjem

Kirkeveien 161 ble oppført i 1922-26. Bygningen er *kommunalt listeført.*



### 4. Saugbankens stuer

Kirkeveien 163 og 165 og Sognsveien 7 ble tegnet av H. Petersen og oppført i mur som eldrebolig i 1927. *De tre bygningen er kommunalt listeførte.*

### 5. Wilhelm og Lina Werners gamlehjem

Thulstrups gate 4 ble tegnet av Ole Øvergaard og oppført i 1932 som kommunalt gamlehjem med midler fra et privat legat. Bygningen er i 2-3 etasjer i funksjonalistisk stil. Den har fasader av pusset tegl, flatt tak og hovedsakelig trefagvinduer. Hagesiden ligger mot sør, med terrasseplattning med inntrukne verandadører bak søylegang. Trapperommet er markert som et buet tårn i fasaden, mot nord. Bygningen har høy arkitektonisk kvalitet og er godt bevart. *Kommunalt listeført.*



## 6. Oslo gamlehjem for kvinner

Stensgata 43, ble tegnet av Ole Øvergaard og oppført i 1928 som kommunalt gamlehjem for kvinner. Bygningen er i to etasjer og innredet loftsetasje i nyklassisistisk stil. Den krummer langs gateløpet og har anlagt hage med plen på husets forside. Inngang til bygget er fra baksiden. Bygningen er eksteriørmessig en del endret, men er viktig for helheten i området. *Kommunalt listeført.*



## 7. Eugene Hanssens gamlehjem

Thulstrups gate 2 ble tegnet av arkitekt Harald Petersen og oppført i 1933. Bygningen er L-formet og i to etasjer med valmtak. Den har pussede fasader og vinduer med midtpost og sprosser. Fasaden mot ligger ut mot en stor gressplen. Bygningen har et lavmælt og klassisk arkitekturuttrykk som gir assosiasjoner til danske og britiske landsens hus. Det er svært godt bevart. Bygget er oppført i 1933, da de fleste arkitekter tegnet bygg i funksjonalistisk stil, men Thulstrups gate 2 er nok ment å samspille med Eugene Hanssens småhjem og har et sammenfallende arkitekturuttrykk. Den er svært godt bevart. *Kommunalt listeført.*



## 8. Eugene Hanssens småhjem for gamle

Kirkeveien 167-171, Stensgata 45-51 og Thulstrups gate 6-10, ble tegnet av arkitekt Harald Petersen og oppført i 1927. Som assistent hos en lang rekke av landets ledende arkitekter utførte han i årene frem mot 1920 flere større bygg i nordisk nybarokk, bl.a. Bergens Handels- og Rederiforening (1919, som selvstendig arbeidspartner hos Sigurd Lunde). På egen hånd fikk han oppført Eugene Hanssens småhjem for gamle i Oslo (1918-28), et anlegg preget av de engelske hagebyideene. Ingwald Nielsen-gården i Oslo (1933, i samarbeid med Harald Aars) og østfløyen på Universitetsbiblioteket (nå Nasjonalbiblioteket) i Oslo (1945) viser at han også behersket funksjonalismen. *Kommunalt listeført.*



## 9. Adamstuen plass

Formet etter snuplass for trikken som gikk hit fra 1909 til 1925. *Plassen er regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.*



## 10. Det engelske kvartal

Pilestredet 88c-98, tegnet av E. Engelstad og oppført i 1912 og 1922. Bygningene er oppført som rekkehus i pusset tegl i engelsk hagebystil. *Området er regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.*



### 11. Gjetemyren gård

er fra 1700-tallet. Anlegget ligger inne i Nordre gravlund og består av tre fredete bygninger samt et nyere stabbur/ uthus. Alle bygningene er oppført av paneltømmer og har saltak. Anlegget har preg av barokk/rokoko, og særlig hovedbygningen har rikt utsmykkete interiører preget av barokken i trearbeider, tapeter mv. Bolighusenes eksteriør og interiør er godt bevart og har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Gjetemyren er det eneste bevarte løkkeanlegget i rokokkostil innenfor Oslos grenser. *Hovedbygningen, sidefløyen og drengestuen er fredet, mens uthus, gårdsrom og løkkehagen er regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.*



### 12. Heftyes barneherberge

Kirkeveien 173 ble tegnet av O. H. Hoff og oppført i 1913. *Kommunalt listeført.*



### 13. Alders Hvile

Armauer Hansens gate 14a, er tegnet av Henrik Nissen & Gunnar Brynning og oppført i 1936. Bygningen er i funksjonalistisk stil. Fløyen mot nord er den opprinnelige. Fløyen mot sør ble bygget til i 1955, i tilsluttende stil, og tegnet av Sigurd Lund og Bjørn Aas. De to bindes sammen av det opprinnelige trapperommet, som er markert i fasaden med innnglassede balkonger med pussfronter. Øvrige fasader er i rød tegl. Mot vest ligger et opprinnelig hageanlegg med trapper, springvann og vegetasjon, anlagt slik at de gamle kunne slappe av ute i frisk luft. Bygningen har høy arkitektonisk verdi og er godt bevart, med hageanlegg. *Kommunalt listeført.*



### 14. Aline spedbarnshjem

Armauer Hansens gate 10 er tegnet av arkitektene Henrik Nissen og Gunnar Brynning og oppført i 1938. Bygningen er i tre etasjer i funksjonalistisk stil i rød tegl, vinduene er stort sett trefags, lagt i langstrakte bånd langs fasaden. Hovedinngangen ligger på gavlen mot nord. Takterrassen har et karakteristisk skivetak, pusset i kontrasterende farge. Gavlen mot sør har luftbalkong, opprinnelig for at småbarna skulle få frisk luft. Aline spedbarnshjem holdt tidligere til på St.Olavs plass og er Oslos første mødre- og spedbarnshjem. Det flyttet til Lindern da bygningen i sentrum ble revet. Bygningen har høy arkitektonisk kvalitet og er godt bevart. *Kommunalt listeført.*



### 15. Oslo Handelsstands forenings gamle hjem

Eugene Hanssens gate 1 ble tegnet av Rudolf Emil Jacobsen og oppført i 1933. Bygningen er i tre etasjer i funksjonalistisk stil i rød tegl. Bygningsvolumet former en L, med to fløyer som møtes i den sentrale trappehallen. Vinduene har ulik utforming, to, tre og fire-fags og er lagt som langstrakte bånd i fasaden. Fra hver gavl kan man ta seg ut på en liten luftbalkong, dørene er originale, det samme er interiørene i trappehallen. Her finner vi også et glassmaleri i trapperomsvinduene med Oslo Handelsstands forenings symbol. På taket er det felles takterrasse. Bygningen har høy arkitektonisk kvalitet og er godt bevart, med mange spesielle detaljer. *Kommunalt listeført.*



## 16. Lindern haveby

Kristiania kommune kjøpte Lillos løkke (Lindern gårds område) på 68 dekar i 1909 med tanke på boligbygging og innarbeidet det som boligområde i generalplanen av 1912. I 1915 ble det lagt frem et prosjekt med navnet Lindern arbeiderboliger. Havebyen ble regulert av ingeniør Ernst W. Bjerknes, med buede gater og storkvartaler med tilbaketrunkne, lave bygninger med oppbrukne bygningsformer. Inne i kvartalene ble det plass til store, grønne gårdsrom. De fem kvartalene ble tegnet av Harald Hals, Carl Ferdinand Linthoe og Henry Coll, og det ble oppført 25 bygninger med til sammen 516 ett-, to- og treromsleiligheter i 1917-21 i nybarokk stil. De fleste bygningene har to ordinære etasjer og mansardtak med vindusarker som muliggjorde enda en boligetasje, enkelte har tre etasjer og saltak. De fleste fasadene er pusset, noen i tegl. *Mange er kommunalt listeførte.*



## 17. Statens institutt for folkehelse

ble opprettet i 1929 under Sosialdepartementet. På 1920-tallet var Norge et av Europas aller fattigste land. Etablering av et eget folkehelseinstitutt ble mulig takket være en betydelig donasjon fra Rockefeller Foundation. Den eldste bygningen ble tegnet av Bredo Greve og oppført i 1929. Folkehelseinstituttet består i dag av flere bygninger oppført omkring 1930, 1960 og i 1994. *Deler av anlegget er fredet.*

## 18. Tannlegehøgskolen

Geitemyrsveien 69 ble oppført i 1928 som "Statens nye Tandlægeinstitut". Tannlegemangelen var prekær på 1920-tallet, og tannlegene lånte selv - ved privat initiativ - penger for å få oppført bygningen. Staten gikk med på å garantere for lånet, og til å forvalte bygningen ble det opprettet et fond. Bygningen fikk nyklassisistisk utforming med gesims og greske søyler som markerer hovedinngangen, oppført i fire etasjer med innredet loftsetasje. Tilbygg til tannlegehøgskolen, sto ferdig 1968. Det ble oppført i seks etasjer og bundet sammen med det eldre skolebygget med en lav fløy med inngangsparti. Fasadene er i rød tegl. Inngangspartiet er utsmykket med et keramisk mosaikkarbeid, utført av Finn Christensen. *Kommunalt listeført.*

## 19. Markushjemmet / Veslehjemmet

Geitemyrsveien 67, ble tegnet Morgenstjerne & Eide og oppført i 1929 eller 1930 som barnehjem for spebarn født med syfilis. I 1946 ble barnehjemmet overtatt av Oslo kommune til bruk for såkalte særskolegutter. Bygningen er oppført i klassisistisk stil i overgang til funksjonalismen, orientert i østvestlig retning og med den vestre kortsiden vinkelrett på Geitemyrsveien. I dag er bygningen sammenbygd med et større betongbygg i den østre delen, parallelt med Lovisenberg gate. Bygningen er forblendet med naturstein i sokkelen, men er ellers i håndbanket tegl. Taket er valmet, har relativt kraftig takutspring, men er ellers nokså flatt. Det er tekket med allminnelige røde enkeltkrum teglpanner, og har to piper/deflektorer plassert symmetrisk. Bygningens eksteriør er autentisk og har arkitektonisk verdi. *Bygningen fra 1929 er fredet.*

## 20. Politiløkken / Løkkeberg

Bolig i Geitemyrsveien 67 fra perioden 1750-1774. Typisk representant for løkkeanlegg fra 17- og 1800-tallet. *Fredet.*

## 21. Lovisenberg sykehus

ble etablert i 1868 som utdannelsesenter for diakonisser. Sykehusets fundament ble lagt av Norges første sykepleier, pioneren innenfor sykehus og sykepleiefaget Cathinka Guldberg, i 1868. Hennes innsats og fremsynthet innen kompetanse og omsorg var med på å skape grunnlaget for driften frem til dagens moderne virksomhet ved sykehuset. I 1894 ble grunnsteinen lagt til diakonissenes nye sykehus på Lovisenberg. Den 69 mål store eiendommen hadde de fått i gave av grosserer Oluf Kiær. Den eldste bygningen skal være fra 1835. Senere bygninger ble tegnet av flere av datidens kjente arkitekter; Thrap-Meyer (1887 og 1892), Victor Nordan (1894), W. Hansteen (1898) og B. Lynnæs (1927). *Kommunalt listeført.*



## 22. Frølichbyen

er tegnet av arkitekt Georg Andreas Bull, og oppført i årene 1870–1872. «Byen» består av elleve tomannsboliger i Anton Schjøths gate 1–5, Banksjef Frølichs gate 1, 2–4 og Geitmyrsveien 44–48. Området har navn etter initiativtager banksjef Fritz Heinrich Frølich, som samarbeidet med redaktør Anton Schjødt om oppføring av bygningene. Prosjektet skulle være både et teknisk eksperiment der man prøvde ut alternative byggematerialer, og et sosialt eksperiment. Det ble brukt soltørket leire i stedet for brent tegl, hvilket skulle få kostnadene ned. Den sosiale siden ved prosjektet var at det skulle oppføres 48 arbeiderboliger av god standard. Men til tross for billig byggemateriale ble husene så dyre at arbeidere ikke hadde råd til å bo der, og i stedet flyttet funksjonærer inn. Da man så dette ble prosjektet avsluttet, etter at bare elleve av husene var oppført. *Kommunalt listeført.*



## 23. Von der Lippes gate 15

er tegnet av arkitekt Ragnvald Tønsager og oppført i funksjonalistisk stil i 1938 i 4 til dels 5 etasjer med til sammen 19 leiligheter. Bygningen har høy materialkvalitet, med mange originale fasadeelementer bevart, og også forhager og omgivelser er lite endret. Gården er oppført med bærende konstruksjoner av jernbetong og yttervegger av tegl. Fasaden går i avrundede sprang bortover, der balkongene i edelpuss utgjør fasadens dekorative elementer. Kontrasten mellom grå balkonger og rød tegl gir fasaden liv, og balkongenes ovale form understreker bygningens karakter. Originale skilt av messing er bevart ved hver oppgang. Foran bygningen ligger et opparbeidet plenareal med lave jernrekker. *Kommunalt listeført.*



## 24. Idioten

ligger på grunnen som hørte til middelaldergården Valle, den delen som rundt år 1700 ble utskilt som byløkka Vallelækken. Parkvesenet overtok området i 1929-1930. Navnet stammer fra «Anstalt for åndelig abnorme børn», som lå på den andre siden av General Birchs gate, omtrent der Veterinærinstituttet ligger i dag. Det var vanlig at naboene kalte barna på anstalten for idioter. Navnet var i skriftlig brukt så tidlig som 1929. Inntil 1950-tallet, mulig senere, arrangerte Frigg guttehopprenn på Idioten. *Kommunalt listeført.*



Foto: Statsbygg



*Idioten hopprenn 1952. Foto: Wilhelm Skappel, Widerøes Flyveselskap. Oslo byarkiv.*

## 2.3 IDENTITET

### METODE

Særtrekk ved dagens byområde og St.Hanshaugen i byen er beskrevet slik LINK opplever området overordnet med utgangspunkt i analyser i det foregående kapittel.

### ANALYSE

Byområdet oppleves som siste utpost og utkant av bykjernen. Byen "stopper" med overgangen Thereses gate og Sognsveien selv om sonen for Indre By strekker seg til krysset Kirkeveien.

Virksomhetene på prosjektområdet inngår i Kunnskapsbyen Oslo, som består av åtte "campuser" plassert på Lindern, Lovisenberg, Ullevål, Blindern og Gaustad og som rommer en vesentlig del av nasjonal forskningsvirksomhet. Bylandskapet danner her et mellomplatå før videre stigning mot Marka/Sogn.

Prosjektområdet inngår i et større institusjonsområde uten et klart tyngdepunkt. Området går i stor grad "under radaren" med unntak for dem som jobber eller bor her.

Identiten kan oppsummeres gjennom sin funksjon og som en blindsoner i grenseoverganger mellom flere områder. Prosjektområdets usynlige karakter bør ikke vurderes som negativt da byen også bør kunne romme områder som innehar "hemmeligheter" der virksomheter som ikke ønsker eksponering, kan utvikle seg.



Hovedanlegg Veterinærstudie. Foto Trond H. Isaksen



Studenter på Idiolen. Foto Knut Bry



Inne på eiendommen. Foto Knut Bry



Idiolen. Foto LINK arkitektur

**Veterinærhøgskolen på Adamstuen: En by i byen, av Peter Butenschøn, arkitekt. Teksten er hentet fra jubileumsboken Kulturuttrykk på Adamstuen: Norges veterinærhøgskole 75 år.**

*Veterinærhøgskolens bygninger ligger tilbaketrukket utenfor allfarvei på Adamstuen i Oslo, på flaten rett innenfor Kirkeveiringen i nærheten av Ullevål sykehus. Folk flest vet knapt hva som skjuler seg i de store bygningene bak Ullevålsveien. De har kanskje merket seg at det er dyr der, særlig barn har kjent gårdslukten som av og til siver ut fra området, og de uvante lydene av dyr som jamrer og bjeffer, vrinsker og rauter. Men spør du om hvor Veterinærhøgskolen er, så vil nok de fleste riste litt spørrende på hodet. Det er som en liten by i byen, med sine særegne og litt aparte fortellinger.*

*Området her oppe nord for sentrum er i det hele tatt litt utydelig. De tette boligkvarteralene i skråningen ned mot byen, på Bislett, Bolteløkka og Fagerborg, har gått over i en mer variert sammensetning av gamle villaer, boligkvarteraler og institusjoner.*

*Her har folkehelse, barnevern, tannleger og veterinærer under siste hundreårs byekspansjon kunnet slå seg ned på Akergårdenes store jorder, helt inntil grensen for Oslo kommune, før sammenslåingen med den mer landlige kommunen Aker i 1948. Her fikk de ligge utenfor rekkevidde av den fremvoksende hovedstaden, da industrien bygget sine store anlegg langs fossene i Akerselva på 1800-tallet, og tette boligkvarteraler ble reist for arbeiderklassen øst for elva og for den nye embetsstanden lenger vest.*

*Her grenset den gamle overklassen på Fagerborg inn mot middelklassen på Bolteløkka og arbeiderklassen på Ila. Klynger av gamle trær og rester av gårdsalléer inne på Veterinærhøgskolens område, med viltre lindetrær og knudrete piler, forteller om en mer landlig tilværelse for ikke så altfor lenge siden.(...)*

**Teksten fortsetter i kap. 6.1 side 108**



*Kafedrift skaper ny plass i kryss Ullevålsveien/Sofiesgate.  
Foto LINK arkitektur*



*Adamstuen plass. Foto LINK arkitektur*

## 2.4 AREALBRUK

### METODE

Kartet viser områder inndelt etter funksjon iht. metode i Realistisk stedsanalyse.

### REGISTRERING

#### *Blandet bruk*

Boliger med handel og service i 1. etasje. Arealbruken har hovedtyngde ned mot sentrum i Thereses gate og de omkringliggende sidegater, men også noen deler av kvartaler i Geitemyrsveien.

#### *Bolig*

Sammenhengende boligkvartal i form av åpne eller mer lukkede strukturer med homogen bebyggelse finnes i hovedsak øst, vest og sør for prosjektområdet med Eugene Hansens småhjem m.fl., Lindernkvartalet og Valleløkka. Boligområdene er bygget opp av felter i relativt stor skala som deles opp av internt gatenettet. Lindern har mindre felter og er underdelt med internt gatenett.

Eugene Hansen og Adamstuen alderhjem domineres av boligene, men har integrerte institusjoner.

Valleløkka er et rent boligområde med gjennomgående boliggater.

#### *Institusjoner*

Offentlige utdannings- og helsetjenester dominerer større arealer nord med Ullevål sykehus og i vest på Lovisenberg/Lindern. Av disse er Ullevål sykehus klart størst. Skoler, kommunale omsorgstjenester og barnehager er lokalisert spredt innenfor byområdet.

#### *Infrastruktur*

Infrastruktur i form av vei og trikke trasé utgjør en stor del av arealbruken med brede gate og romslige plasser/kryss. Ring 2 utgjør den viktigste av disse og danner et skille mellom den nordre og sørlige bebyggelsen.

#### *Grøntarealer*

Lokalt er det større åpne områder som benyttes som gravlund, parker og skolehager.

### ANALYSE

Området er i hovedsak sammensatt av bolig og institusjoner som har homogen arealbruk innenfor egne kvartal.

Den homogene arealbruken med tildels lukkede funksjoner, som bolig og institusjoner i hele kvartal, bidrar til at avstander fra prosjektområdet til tilgrensende områder som Ullevål sykehus, Nordre gravlund og skolehagen på Geitmyra, Sagene, Ullevål hageby og nedre del av Tåsen oppleves som stor.

Ring 2 / Kirkeveien, Ullevålsveien, Sognsveien og Geitmyrsvein utgjør også en markant deling av arealbruken og tilgjengeligheten.



**Arealbruk**  
Målestokk 1:5000

Bolig	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>
Sentrumsbebyggelse / blandet bruk	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral;"></span>
Institusjon	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>
park/gravlund	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightyellow;"></span>



# 2.5 SOSIAL OG KOMMERSIELL INFRASTRUKTUR

## METODE

Kartlegging av offentlig og private tjenester og service.

Kilder: *Oslo kommune, Finn.no, Levekårskartlegging Bydel St.Hanshaugen 2014*

## REGISTRERING

### Barnehager

Bestillerenheten for barnehager i Oslo kommunen opplyses januar 2017 at det vil være behov for flere barnehageplasser i Bydel St. Hanshaugen generelt og i området rundt Adamstuen fra ca. 2022 og fremover, gitt de siste kjente befolkningsprognoser. Det er per i dag få planlagte nye barnehageprosjekter i bydelen, både i kommunal og privat regi. Behovet for nye barnehageplasser i området/bydelen kan utgjøre opptil 8-avdelinger eller 144 storbarnsekvivalenter de neste årene. Dette er forutsatt at dagens barnehagekapasitet i området opprettholdes. I tillegg vil det kunne genereres et ytterligere behov for barnehageplasser, hvis statens områder på Adamstuen utvikles til boliger.

Det er vedtatt regulering (2013) på ny barnehage med 4 avdelinger, 72 plasser i Sognsveien 8 (bak Vestre Aker kirke). Studentsamskipnaden planlegger studentboliger med 4 avdelingsbarnehage i Blindernveien 6 (ved Marienlyst skole).

### Barne- og ungdomsskoler

Adamstuen ligger i det som i skolebehovsplanen defineres som område 4, Sentrum vest. Årets prognoser (2017) for grunnskolen viser ikke at det er behov for etablering av ny grunnskole i dette området i neste skolebehovsplanperiode. Prognosene har vært svært varierende de siste årene, og det har tidligere vært prognoser som viser behov for to nye grunnskoler i området. Utdanningsetaten følger derfor situasjonen nøye. Adamstuen ligger strategisk plassert nord i Sentrum vest- området og kan dekke kapasitetsbehov i nærliggende områder, Sentrum øst, Sentrum Nord og Nordre Aker. Området tilhører pt. to skolekretser: Bolteløkka skole i sør og Marienlyst skole i nord/vest.

### Barne og ungdomsskoler som prosjektområdet søker til:

#### Bolteløkka barneskole

7 trinn med ca 410 elever og ca 60 ansatte  
2 skolegårder med gode lekeforhold.

#### Marienlyst barne- og ungdomsskole

10 trinn med ca 830 elever ca 62 ansatte. Oslo største grunnskole med alle trinn. Skolen vil få økt kapasitet fra 2018.

#### Fagerborg ungdomsskole

Elever fra 8.- 10. klasse, Sophus Bugges plass (også kalt Bayern).  
310 elever og 30 ansatte. Skolen har kapasitet til å huse fem til seks paralleller.

### Videregående skoler

Behovet for videregående skoler vurderes for byen som helhet. Økningen i kapasitetsbehovet gjennom perioden 2017-2027 er anslått til om lag 4 050 elevplasser. Totalt er 540 nye elevplasser under planlegging/videre utredning. I skoleåret 2026/27 er det beregnet en underdekning på ca 2 800 elevplasser.

### De nærmeste videregående skoler:

#### Blindern videregående skole

2,3 km - 27 min gange og 8 min sykkel (ingen kollektivtilbud).

#### Nydalen videregående skole

38 min via Stavangergata, 10 min sykkel, 20 min buss 37

#### 4 Kristelig Gymnasium (privat skole)

1,1 km – 15 min gange, 8 min sykkel, 6 min trikk 17 og 18.

### Helse og omsorgstilbud

Området har stort tilbud av offentlig og private helseinstitusjoner innen både medisinsk behandling og omsorg. Tilbudene retter seg mot de fleste brukergrupper som barnevern, rusomsorg, omsorgsboliger og aldershjem. Flere av tilbudene rettes mot hele byen.

#### Christiania Håndverkeres Stiftelse Alders Hvile

Armauer Hansens gate 14. Eies av Oslo Håndverks- og Industriforening (OHIF) som er en næringspolitisk interesseorganisasjon for håndverk og industri i Oslo. Eier flere anlegg for utleie til eldre medlemmer av foreningen i Oslo.

#### Eugene Hanssens aldershjem

Stensgaten 49. Aldershjem som eies av en privat stiftelse. 13 langtisplasser- enerom, bad på gangen. Tildeling gjennom bydel St.Hanshaugen



Kartet viser barnehager i byområdet samt skolekretser og skoler i nær-området

### Cathinka Guldberg senter

Lovisenbergveien. Sykehjem drevet av den privat ideell stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. 112 vanlige langtidsplasser. 15 skjermede plasser for demente, 25 plasser på dagsenter. Enkeltrum med bad og toalett. Tildeling gjennom bydel St. Hanshaugen

### Jødisk bo- og seniorsenter

Driftes og eies av Mosaiske Trossamfunn. Åpnet også for ikke-jøder. 16 aldershjems plasser, 6 sykehjemsplasser.

### Lovisenberg — tilknytte Cathinka Guldbergssenter

Botilbud for eldre over 67 år med ekstra omsorgsbehov. 69 boenheter, basseng og fellesareal.

### St.Hanshaugen eldresenter

Lovisenberggate 4E. Drevet av Kirkens Bymisjon – 5 ansatte. Tilbyr kurs, kulturarbeid, koordinering av tiltak, frivillighetsarbeid, kafe, trening etc.

### Aline spedbarnsenter og beredskapshjemavdeling

Armauer Hansensgate 10. 3 avdelinger for spedbarn og familier. (Tilbud for hele byen)

### Adamstuen omsorgssenter

Kirkeveien 161. Rusomsorg med langtidsplasser og døgnplasser (33 stk). (Tilbud for hele byen)

### Andre helsetilbud

St.Hanshaugen helsestasjon - Stensbergata 25  
 Ullevålsveien legesenter – Ullevålsveien 93  
 Bolteløkka legesenter – Sofiesgate 60  
 Stensparken medisinske senter – Theresesgate 35 b  
 St.Hanshaugen Legesenter – Lovisenberggate 7c  
 Lovisenberg legesenter – Geitmyrsveien 45B

### Kultur og idrett

#### Barn og ungdom

Ungdomssatsning i Bydel St. Hanshaugen er knyttet til fritidsklubber på Hammersborg og Marienlyst. Bydelen har registret at tilbudet er lite benyttet og trenger endring av konsept/profil og rehabilitering. Haugenkaféen på Fagerborg ungdomsskole åpnet høsten 2016 etter ønsker gjennom en ungdomshøring i 2015. Kaféen har ingen fastsatte aktiviteter, men utstyr til spill, sport, lyd, prosjektor og tilgang til kjøkken.

#### Lekeplasser

- Akebakke Idiolen
- Akebakke inne på område ved hoppanlegget.
- Barnehager utenom åpningstid.
- Nedlagt barnepark øverst på Idiolen

#### Fotballbaner (alle aldersgrupper)

- Thulstrupløkka – gruslagt bane tilgjengelig for alle
- Sophus Bugges plass (skøytebane vinter) – gruslagt bane.
- Idiolen (toppen av haugen) – gruslagt liten bane tilgjengelig for alle
- «Rema-taket» på Ila (Markus Thranesgate)
- Voldsløkka Idrettspark (Sagene bydel) – grus og gressbaner, organiseres og driftes av Oslo kommune. 11-er med kunstgress, 11-er med naturgress, 7-er med naturgress, 11-er med grusdekke. 8 baner for sandvolleyball, 1 ballbinge, 2 tennisbane. Om vinteren: 2 naturfrosne bandybaner og 1 isløkke med kunstis.

### Organiserte idrettsaktiviteter

- Tennisbanen på Vallengkka
- Bislett Fotballklubb
- Lille Bislett - fotballbane til utleie og lekeplass sør for stadion. Driftes av Oslo kommune. 5-er kunstgressbane, Batbasketballbane, ballbinge, idrettslekeplass.

### Idrettshaller og bad

- Oslo skatehall på Voldsløkka – Oslo kommune, åpnes 2016/2017. Vil sikre et helårstilbud for skatere i Oslo.
- Bislett stadion – internasjonalt friidrettsanlegg. Løpebane under stadion et gratis tilbud for publikum.
- Bislett Bad – Norges første svømmehall bygget 1921. Driftes av Bislett bad og trening og bruk er regulert gjennom medlemskap. 25 m basseng.
- Fagerborg skole- 2 gymsaler med garderobe, dusj og toalett.
- Bolteløkka skole – 1 gymsal og festsal

### Forsamlingshus

- Fagerborg skole - Festsalen kan leies er 120 m<sup>2</sup> stort og har flygel og korbenker. Klasserommen leies ut på ettermiddagene.

### Kulturscener og andre formidlingsarenaer

- KAVAKAVA – tango, selskapslokaler - Fagerborg
- Fagerborg kirke
- CAK – Center for afrikansk kulturformidling – kurs, kafe, – Pilestredet 75c
- Oslo improvisasjonsteater – Armeuer Hansengate 3
- Geitmyra matkultursenter: – Geitmyra gård, læringsarena for barn om mat for barnehager, skoler og kursvirksomhet for øvrig knyttet til matlaging og tradisjoner.
- Geitmyra skolehage: Skolehager for bl.a Bolteløkka, Marienlyst, Fagerborg, parsellhagelag med 170 parseller. Friområdet åpen på dagtid eller ved aktivitet på området.

### Kommersielt servicetilbud

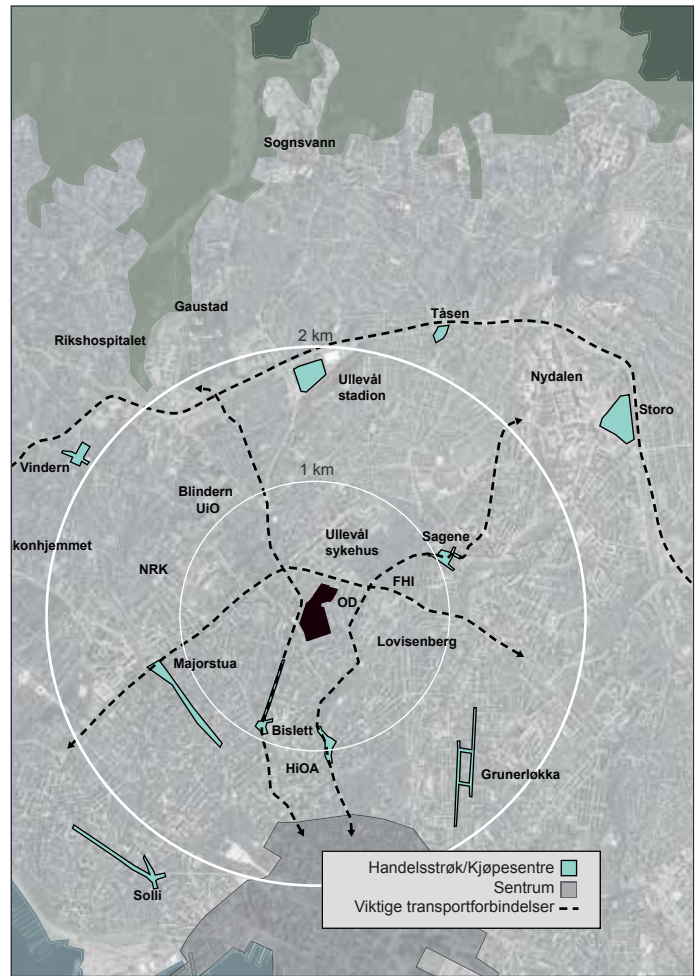
Lokalt på Adamstuen finnes det et en rekke mindre lokaler for ulike næringsvirksomheter hovedsaklig lokalisert i 1. etasje i kvartalsbebyggelsen. Det finnes flere mindre matbutikker, kafeer, frisører og ulike spesialforretninger. Hoveddelen av disse tilbudene er konsentrert rundt kollektivstoppet Adamstuen og nedover Thereses gate i retning Bislett. Det finnes også noen mindre matforretninger øst i Lindern og en matbutikk inne på sykehusområdet. Ved Adamstuen finnes det også restauranter og noen kafeer. Spesialforretningene er av ulike slag, for eksempel en fiolinmaker, Antikvariat, låsesmed og utsalg av rørløsgjerdninger.

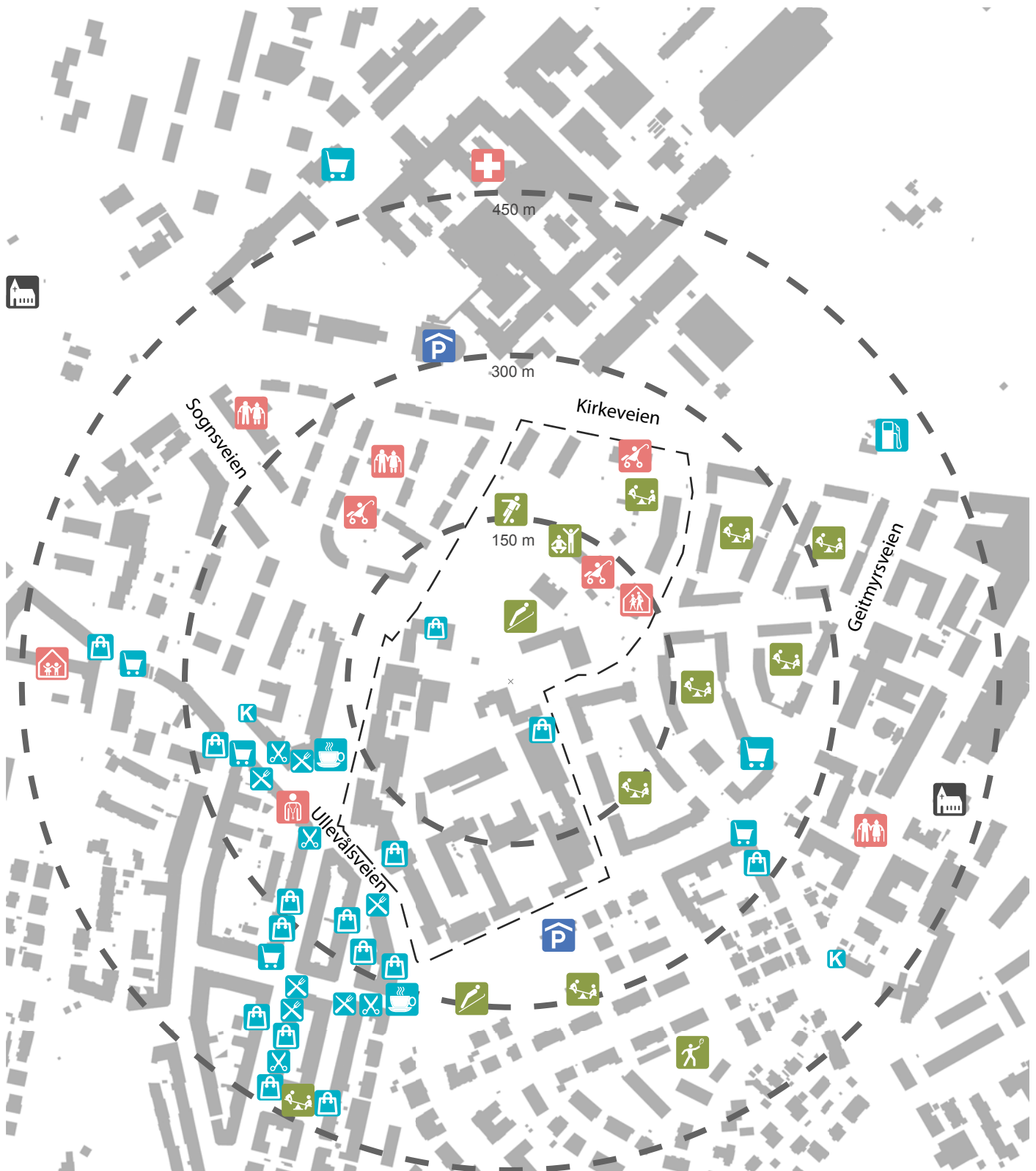
Inne på prosjektområdet er det et apotek, en bokhandel og et lite lokale som selger mat og utstyr til kjæledyr.

Fra Adamstuen er det flere bydelssentre og større handelssentre innenfor kort reisetid som vist i kart:

### ANALYSE

Nordre del av St.Hanshaugen har lite tilbud innenfor handel, kultur og idrett – noe som kan være knyttet til relativt få boliger. Befolkningen på Lindern benytter både sports og kulturtilbud i tilgrensende bydeler og byen ellers. Generelt preges området av innadvendte funksjoner (institusjoner og boliger) som i liten grad generer byliv.

















**Kommersielle virksomheter**

-  Næringslokale
-  Dagligvare
-  Frisør
-  Spisested
-  Café
-  Parkeringshus
-  Bensinstasjon
-  Kiosk

**Lek og idrett**

-  Lekeplass
-  Ballplass
-  Tennisbane
-  Gymsal
-  Hopp- og akebakke

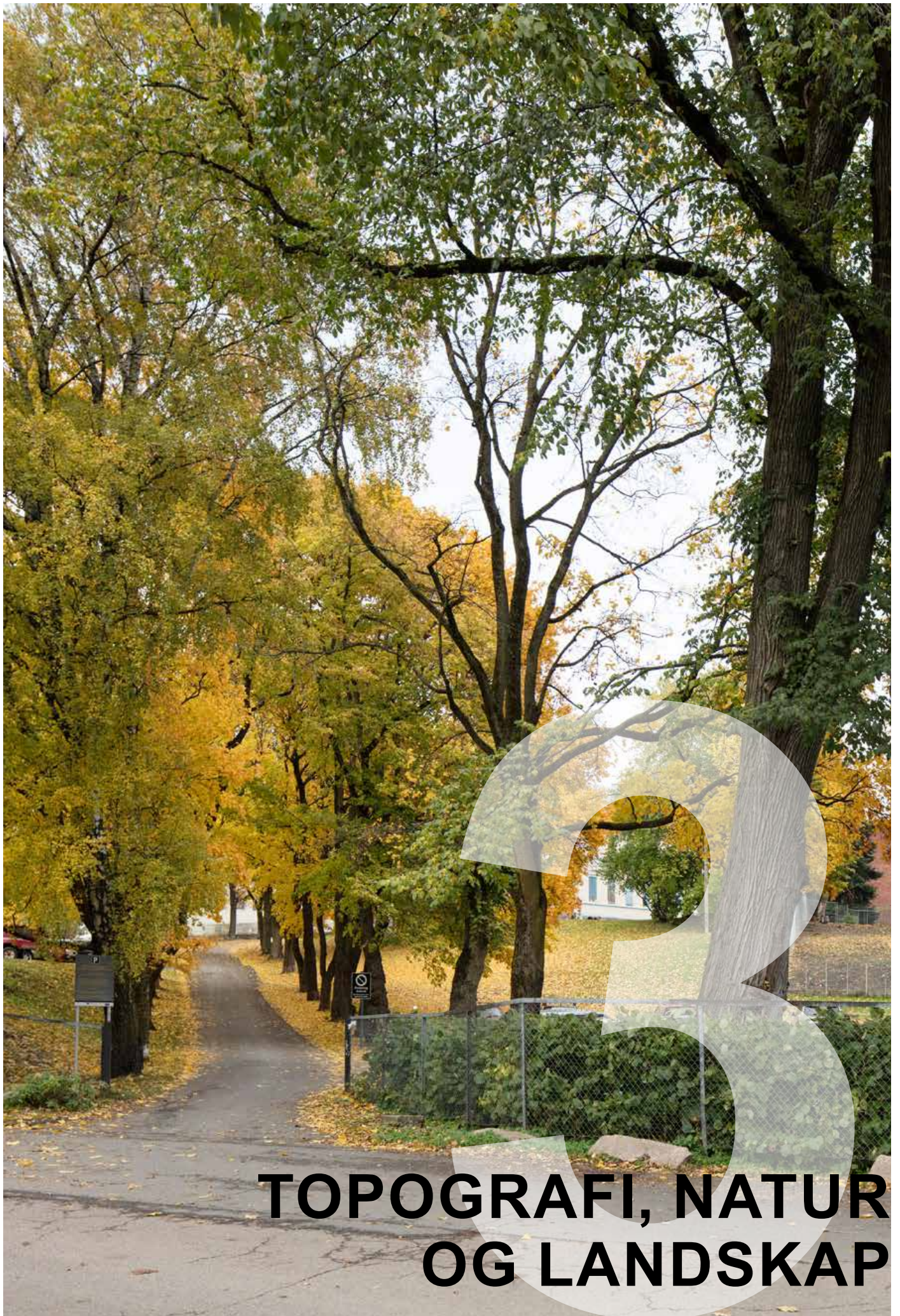
**Sosial infrastruktur**

-  Barnehage
-  Skole
-  Omsorg
-  Sykehus
-  Omsorg/Familieavdeling
-  Legesenter
-  Kirke



300 meter





**TOPOGRAFI, NATUR  
OG LANDSKAP**

## 3.1 TOPOGRAFI

### METODE

Høydelskartet er generert ut fra Oslo kommunes kartgrunnlag og viser tydelig det overordnede landskapsdraget, som Adamstuen er en del av.

### REGISTRERING

Terrenget faller i generell retning fra marka i nord til lavlandet og fjorden i sør. Det er likevel flere markante høydedrag og dalformasjoner i området. Parkene St.Hanshaugen og Stensparken ligger som to rygger i landskapet, med utsikt utover Oslofjorden. Også Vestre Aker Kirkegård, nordvest for tomta, ligger på en markant høyde over Kirkeveien. Fra Bislett strekker en U-formet finger seg opp via Thereses gate, som et søkk i landskapet.

Terrengformen, som oppleves tydeligst fra prosjektområdet, er den store vollen som innbefatter Idioten og Valle-området, rett ovenfor Veterinærhøgskolen. Prosjektområdet har også sin interne lille forhøyning med parsellhager, gamle Lindern skole og barnehagen, skjønt denne terrengformen er noe mer unnselig og skjult mellom bebyggelse og vegetasjon.

Fra Ullevål sykehus til Sofies gate faller terrenget tydelig fra nord til sør, og fra toppen av Ullevålsveien til Lovisenberg ligger tomten i et søkk i landskapet.

Landskapet fra Lovisenberg til Vestre Aker kirke har et platåpreg før det terrenget igjen stiger mot Ullevål og Tåsen. Tidlig 1900-tall ble området vurdert som flyplass.

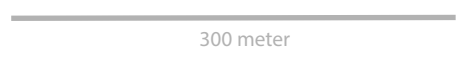
### ANALYSE

Adamstuens plassering i et lavpunkt i terrenget er med på å gi en romlig avgrensning mot de tilstøtende bydelene. Mindre terrengformer innenfor de store formene, som høyden ved Lindern gård og Idioten, bidrar til å dele opp området ytterligere.



**Høydelagskart**

Målestokk 1:5000, ekvidistanse 1m.



## 3.2 GEOLOGI

### METODE

Informasjon og kartfestede data om Adamstuens geologi og løsmassesammensetninger er hentet fra Norges Geologiske Undersøkelser database i desember 2016. Fjelldybdekartet er tatt ut fra Oslo kommunes database *Under Oslo* i samme tidsrom.

### REGISTRERING

Oslofeltet er et eget geologisk område som strekker seg fra Langesund i sør til Brumunddal i nord. Dette feltet er en innsunken del av jordskorpen, en såkalt graben, som også går under navnet «Oslogryta». Innsynkningen har funnet



Berggrunnskartet fra Norges Geologiske Undersøkelse viser den lagvise strukturen dannet av forkastninger.




sted langs rette, nær nord-sørgående forkastninger, og disse forkastningene ser vi tydelig igjen i fordelingen av skifere, knollekalk, kalksteiner, siltsteiner og sandsteiner som ligger som lagvise strukturer i berggrunnskart over området.

Når det gjelder stedets løsmasser, er det to kategorier som går igjen i området; havavsetninger og forvittringsjord. Havavsetninger er leirjord dannet av skred og erosjon på tidligere havbunn. Den er næringsrik, og godt egnet til jordbruk. Forvittringsjord er jord dannet ved forvitring, altså oppsmuldring av berggrunn på stedet. Den har en ensartet karakter, med kantete steiner. Utsnitt over berggrunn i analyseområdet viser den lagvise strukturen.

### ANALYSE

Fjelldybdekartet viser at avstanden til fjell på tomten i hovedsak ligger mellom 0-10 m, altså finner vi fjell relativt grunt. Dette er en fordel ved fundamentering av bygg, men innebærer også at man må belage seg på sprengte større masser fjell ved anlegging av nye kjellere. Fjell i dagen kan ellers ses på som en stedegen kvalitet i et uteområde. Løsmassene på området er gir gode stedlige masser for beplantning, skjønt graden av forurensing i disse massene ikke er kjent. Stabilitet i massene kan variere, da særlig med tanke på leirinnhold i områdene som består av havavsetninger.

#### TEGNFORKLARING

-  Knollekalk og skifer
-  Skifer og kalkstein i veksling. Eksempelvis inne på Veterinærhøgskolens område.
-  Skifer, siltig til sandig, med lag av kalkstein og sandstein. Eksempelvis ved gamle Lindern skole.



TEGNFORKLARING

- Fjell i dagen
- 0-5m til fjell
- 5-10m til fjell
- 10-15m til fjell
- 15-20m til fjell
- 20-30m til fjell
- 30-60m til fjell

Fjelldybdekart: Avstand til innmålt fjell. Hvite områder indikerer ingen registrert data.

I følge tilstandsanalyse fra 2002 ble anleggets organisering delvis betinget av grunnforholdene. De lave fløyene ble lagt der det var leire i grunnen, mens selve skolebygget ble lagt på fjell.



TEGNFORKLARING

- Havavsetninger
- Forvittringsjord

Oversikt over løsmasser i området: Norges Geologiske Undersøkelse

## 3.3 BLÅ-GRØNNE STRUKTURER

### METODE

Data til temaet blå-grønne strukturer er hentet fra tilgjengelige kartjenester på nett, som *Gule sider* og *Google maps*, i kombinasjon med offentlige planer, hvorav den viktigste er kommunedelplanen *Grøntplan for Oslo* fra 2010.

### REGISTRERING

#### *Overordnet*

Grønnstrukturen i Oslo er bygd opp av flere komponenter, som sammen gir mer eller mindre sammenhengende grønne årer i byen. Man kan dele grønnstrukturen inn i:

- De store landskapsparkene, som Frognerparken og St.Hanshaugen
- Blågrønne drag som følger viktige elveløp, som Akerselva og Alnaelva
- Kirkegårder
- Private og halvprivate hager
- Løkker/lommeparker
- Strukturen av gatetrær som er viktige biologiske og visuelle bindeledd

En av hovedstrategiene i grøntplanen for Oslo er å sikre sammenhengende grønne nettverk og turdrag i byggesonen. Dette skal sikre både rekreasjonelle og økologiske behov i byen, ved at både mennesker, fugler, dyr og andre organismer kan bevege seg gjennom ulike grønne miljøer fra fjorden i sør til marka i nord.

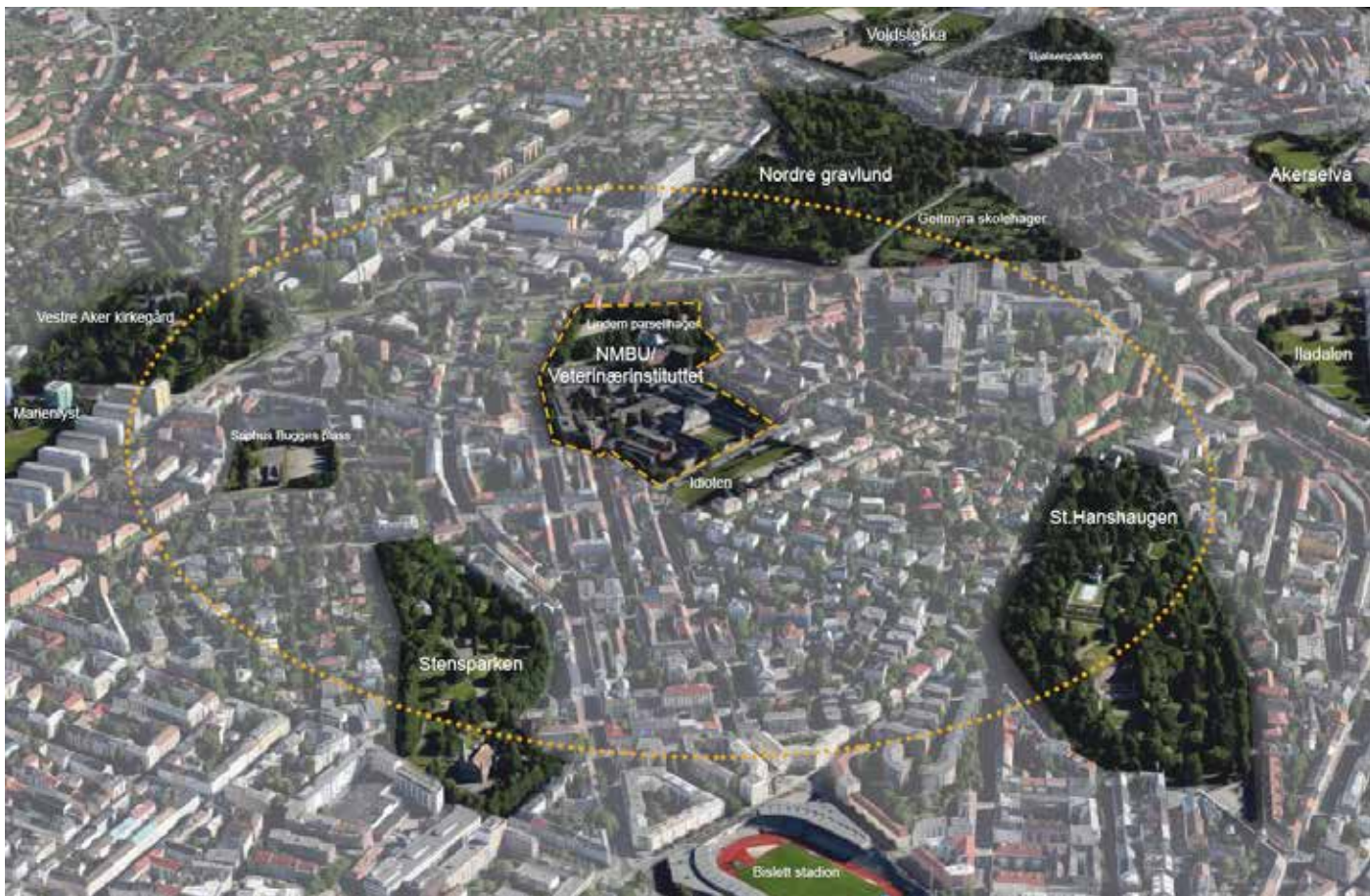
#### *Adamstuen*

Prosjektområdet inngår ikke i et av byens større sammenhengende grøntareal, hverken i nåværende eller tidligere kommunale planer. Den ligger likevel innen en rekkevidde på under 10 min til fots til flere offentlige parker og andre grønne lunger. Av offentlige parker i området er St.Hanshaugen og Stensparken de viktigste, men også Idioten er et viktig offentlig grøntareal for nærområdet.

Området framstår ellers som grønt, med semi-private hager som tilhører villastrøk på Valle og hageby-strukturen på Lindern. De omkransende gatene rundt tomten er beplantet med store, flotte gatetrær av lind og bjørk.

#### *Avstand til viktige grøntdrag*

- Akerselva (1 km)
- St.Hanshaugen (450 m)
- Stensparken (450 m)
- Geitmyra skolehager (600 m)
- Nordre gravlund (600 m)
- Voldsløkka (1,2 km)



Skråfoto avstand til grøntområder fra tomten. Den gule sirkelen markerer en radius på 600 m/9 minutter gange fra Veterinærhøgskolen.



Illustrasjon fra Kommunedelplan Grøntplan for Oslo som viser planens overordede strategier med de grønne fingrene som går fra fjord til fjell. Prosjektområdets omtrentlige beliggenhet markert med rød sirkel.



Rekker av bjørk langs General Birchs gate. Foto Trond H. Isaksen

## Bekkedrag

Det er ingen åpne bekker i prosjektområdet, eller i byområdet, men Bislettbekken renner i rør fra Ullevål, sneier Veterinærhøgskolens tomt, og fortsetter ned mot Bislett.

De siste årene har det vært fokus på å åpne viktige bekkeløp i Oslo, med Hovinbekken som Norges hittil største bekkeåpningsprosjekt. Åpning av bekkeløp i Oslo inngår i kommunens miljøpolitikk, og er nedfelt i både «Byøkologisk program» og i Kommuneplanen. Bislettbekken er dog ikke med i Oslo kommunes oversikt over prioriterte bekkeåpninger.

## ANALYSE

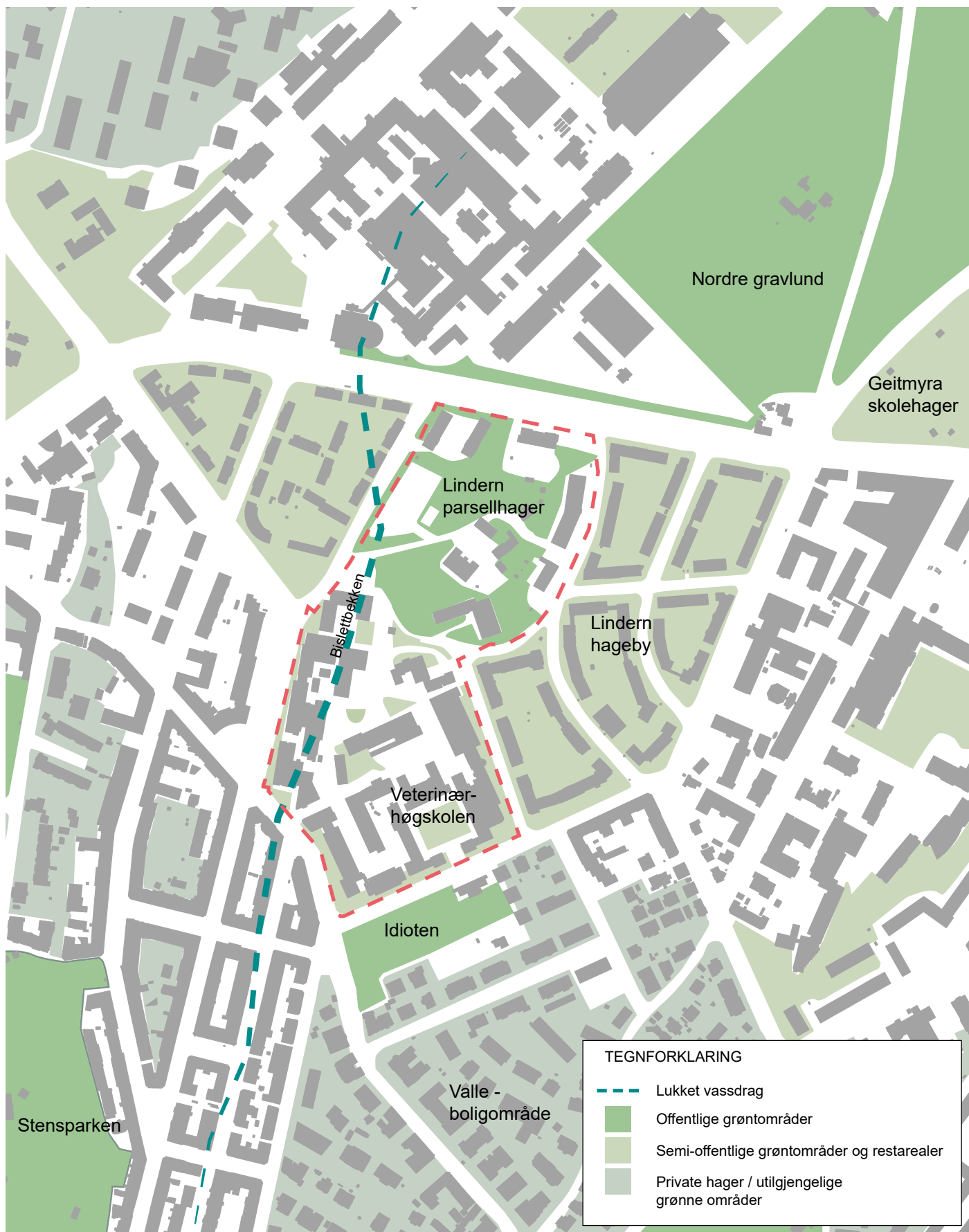
Området har god kapasitet på parker for bruk til rekreasjon, turområder og opphold generelt, men avstand til sammenhengende turområder, som aksene Voldsløkka - Blindern – Frognerparken og Akerselva på henholdsvis 1,6 km og 1km, er lengre enn de anbefalte 600 meterne som tilsvarer 9 minutter moderat gange.

For de minste barna er det etablert gode lekeplasser i alle Lindern-kvartalene. Området har kun moderat tilgang til større lekeareal for aldersgruppen 6 - 16 år for uorganisert aktiv lek med ball, skateboard og lignende (se også kapitlet om sosial infrastruktur). Det er imidlertid kort vei fra tomten til Sophus Bugges plass, som er tilrettelagt for lek, med ballbinge og skøyteis om vinteren, og også på Veterinærhøgskolens egen tomt er det bygget både volleyballbane og grusbane. I parkene Idioten, St. Hanshaugen og Stensparken er det også lekeplasser og fine muligheter for aking.

Av mulig fremtidig blågrønn struktur på Adamstuen peker åpning av Bislettbekken set ut som et framtidig hovedgrep for byområdet.



Volleyballbane og grusbane på statens eiendommer ved Lindern gård og parsellhagene.  
Foto: LINK Arkitektur



**Blå-grønne strukturer i området**  
 Målestokk 1:5000

300 meter



# 3.4 VERDIFULL VEGETASJON OG NATURMANGFOLD

## METODE

Registreringene av vegetasjonen på eiendommene er utført i oktober 2016. Vurderingene er subjektive, men faglig begrunnede, og peker ut hvilke grønne elementer som anses som viktige for å bevare stedets karakter, eller som gir viktige volumer og strukturer til området.

## REGISTRERING

Den historiske forhagen foran Veterinærhøgskolen er anleggets ansikt ut mot gaten, og inngår i den karakteristiske arkitekturen som omkranser den. Selv om resten av området ellers er preget av grå flater og utflytende uterom, er det likevel viktige enkelttrær- og grupper innenfor tomten som bør tilstrebes å bevare. Gjengangere av arter som det finnes store, flotte eksemplarer av er alm, lind og hestekastanje. Særlig er lønnealléen opp mot gamle Linderud gård. Foto Trond H. Isaksen



Alm registrert i miljødatabase og lønnealleen opp til gamle Linderud gård. Foto Trond H. Isaksen



Lindegruppe inne blant bygningsmassen. Foto Trond H. Isaksen



Registrerte verdifulle trær og grønne verdier på tomten

Historisk elementer i anlegget:

### *Lønnealléen*

Gjenstående del av den gamle alléen fra Ullevålsveien opp til Lindern skole/døveskolen. Krav til bevaring allerede ved utbygging av Veterinærhøgskolen i 1912.



*Lønnealléen til Lindern gård. Foto: LINK Arkitektur*

### *Eplehagen og parsellhagene*

Parsellhagen ligger på den gamle skolehagen til det som tidligere var Lindern skole. Da skolen ble nedlagt og skolehagedriften opphørte, ble området tatt i bruk til parselldyrking. Parsellhagen ble redusert i størrelse da Veterinærhøgskolen, som forvalter området, for noen år siden bygget en idrettsbane på deler av arealet. Etablert i 1976.



*Lindern parsellhager med den gamle eplehagen. Foto: Trond H. Isaksen*



Veterinærhøgskolens vernede forplass. Foto: Trond H. Isaksen

### *Historisk forhage NVH*

Fra 1924-35, arkitekt Bredo Greve. Utearealene er sammen med interiør og eksteriør klassifisert som fredet under Verneklasse 1. De enkle plenflatene og grusgangene bygger opp om byggets klassisistiske, monumentale og strengt symmetriske karakter, og er et skoleeksempel på arkitektur fra tiden etter 1. verdenskrig.



Ask som tuntre. Foto: Trond H. Isaksen

### *Tun v/barnehage – gammel gymsal*

Historisk gårdstun fra tidlig 1800-tall med en ask som tuntre. Både bebyggelsen, uterommene og vegetasjonen peker tilbake til en tid med frittliggende gårder og institusjoner, før byen pakket seg tett rundt den lille kollen.



Store, flotte almetrær som tilsynelatende vokser rett opp av asfalten inne blant bygningsmassen til Veterinærhøgskolen.  
Foto: Trond H. Isaksen

### **Biologisk mangfold**

I bunnen bakken opp til Lindern skole står en gammel alm registrert som viktig for biomangfold på miljøstatus.no. I databasen finner vi denne beskrivelsen av treet:

*Alm, 90 cm i diameter, med ganske grov sprekkebark, men ingen hulrom. Treet heller ganske kraftig mot sør. Store, gamle trær er potensielt viktige leveområder for en rekke sjeldne og truede arter av sopp, lav, moser og insekter. Treet bør pleies på en måte som gjør at det lever så lenge som mulig. Det bør holdes åpent rundt treet. Røttene må ikke skades ved eventuelle gravearbeider.*

Det er også registrert fiskemåke og gulspurv, som er klassifisert som nær truet (røddlistet), inne på området.

### **ANALYSE**

Tomten har en klar todeling når det gjelder grønne flater, med asfaltjungelen i sør og den frodige, om noe rufsete kollen i nord. De store enkelttrærne som ser ut til å vokse rett ut av asfalten gir et etterlengtet avbrekk i alt det grå, og det bør gjøres grundige undersøkelser av trærnes rotsoner dersom man skal ombygge denne delen av tomten.

De grønne verdiene er også i stor grad knyttet opp mot den historiske utviklingen av området, og bør vurderes i denne konteksten. Historisk bakgrunn for enkelte grønne verdier er beskrevet over de neste sidene.



*Den uryddige disponeringen inne på campus innbefatter også de grønne arealene.  
Foto: Trond H. Isaksen*



*Lind og lønn i nydelige høstfarger. Her sett mot Røntgenavd./smådyrklinikk.  
Foto: Trond H. Isaksen*

# 3.5 AVRENNING OG PERMEABLE FLATER

## METODE

For å framstille avrenning på eiendommene er det gjort en visuell kartlegging av kartgrunnlag og flyfoto i kombinasjon med digitale analyseverktøy som angir vannets avrenning i terrengmodell. Temakartene tar kun for seg avrenning på overflaten, VA-kapasitet på området inngår ikke i denne registreringen.

## REGISTRERING

### *Nedbørsområde*

Området ligger innenfor det nedbørsfeltet som er kategorisert som Oslofjorden nedbørsfelt. Det vil si at overflatevann i prosjektområdet har Oslofjorden som resipient. Overvann fra prosjektområdet renner ut i Oslofjorden ved Aker Brygge.

### *Avrenning og flomveier*

Områdets generelle, og stedvis kraftige helning mot Oslofjorden i sør gir tydelig retning for avrenningen. Veiene fungerer som flomveier, da særlig Theresesgate, hvor mange mindre flomveier møtes. Terrengformen som innbefatter Idioten og Valle er et naturlig vannskille, hvor noe vann ledes vestover mot Thereses gate og Bislett, og resten ledes mot Colletts gate og St.Hanshaugen.

Den sørligste halvdel av statens eiendommer er idag bebygget, eller er dekket av harde flater i form av asfalterte kjøre- og parkeringsarealer. I den nordre delen av området er det større innslag av åpne felt med permeabelt dekke i form av grusplasser og plenareal mm.

## ANALYSE

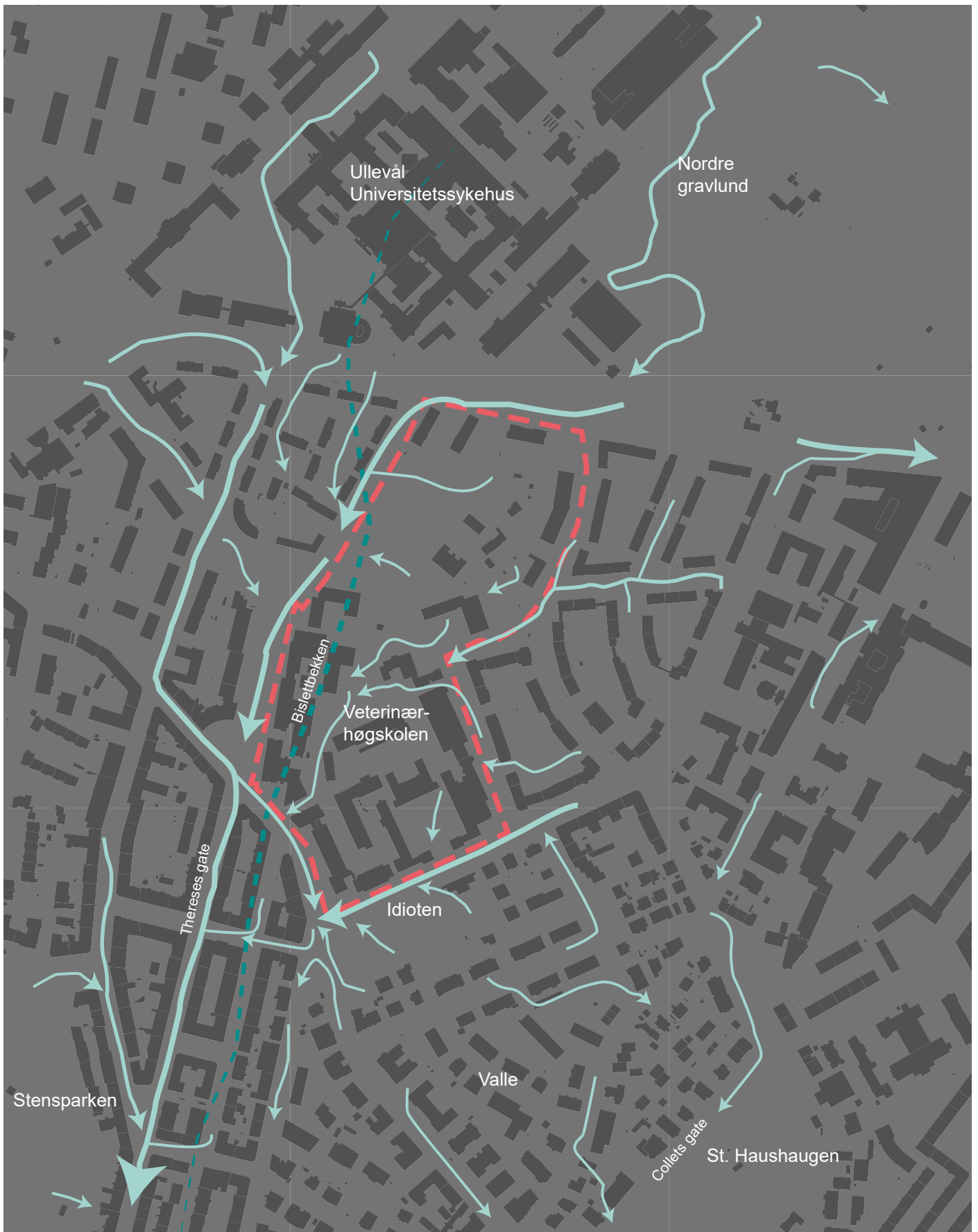
Terrengets generelle og stedvis sterke helning mot sør gjør at Adamstuen ikke er særlig flomutsatt, i motsetning til de lavere liggende områdene i Oslo sentrum hvor vannet

tidvis kan overflømme kjellere. Områdets grønne karakter forsinkes også avrenningen, og det anses som svært viktig også i dette henseende, å bevare så mye som mulig av de grønne arealene innenfor og i nærhet til tomten.

Dersom man i fremtiden skulle åpne Bislettbekken, vil denne bli en naturlig flomvei for området.



Grå farge viser harde flater, oransje viser semi-permeable, og grønn farge antyder grønne, permeable overflater innenfor eiendommene. De grønne områdene har størst betydning for gode løsninger på prosjektolokal håndtering av overflatevann.



### Avrenningskart i området

Blå stiplede linje viser den rørlagte Bislettbekken som renner under eiendommene.  
Målestokk 1:5000.

## 3.6 KLIMATISKE FORHOLD

### METODE

Datagrunnlag er hentet fra Meteorologisk institutt og fra egne datagenererte sol/skyggestudier gjort fra 3D-modell av området.

### REGISTRERING OG ANALYSE

Den fremherskende vindretningen i Oslo er sørlig om sommeren, og nordlig til nordøstlig om vinteren. På grunn av den topografisk skjermede beliggenheten er vindstyrken skjelden sterkere enn moderat, og det er relativt ofte vindstille.

Av sol/skyggediagrammene på motsatt side ser man at eiendommene, med sin sør-vestvendt eksposisjon, generelt har gode solforhold. Den største utslagsgiveren for solforholdene på tomten, bortsett fra daglengde, er bygningenes plassering og høyde. Vegetasjon vil, i tillegg til det som vises av diagrammene, kaste varierende skygge på bakken, alt etter trærnes tetthet og høyde.



*Fremherskende vindretninger sommer og vinter*



Sol-skyggeanalyse 1.mai kl. 09.00



Sol-skyggeanalyse 1.mai kl. 12.00



Sol-skyggeanalyse 1.mai kl. 15.00



Sol-skyggeanalyse 1.mai kl. 18.00

## 3.7 SYNLIGHET

### METODE

Synlighetskart viser hvor i byen toppen av hovedbygg på Veterinærhøgskolen er synlig. Kartleggingen viser synlighet fra bakken, men inkluderer ikke eventuell eksisterende skjermende vegetasjon

### FJERNVIRKNING

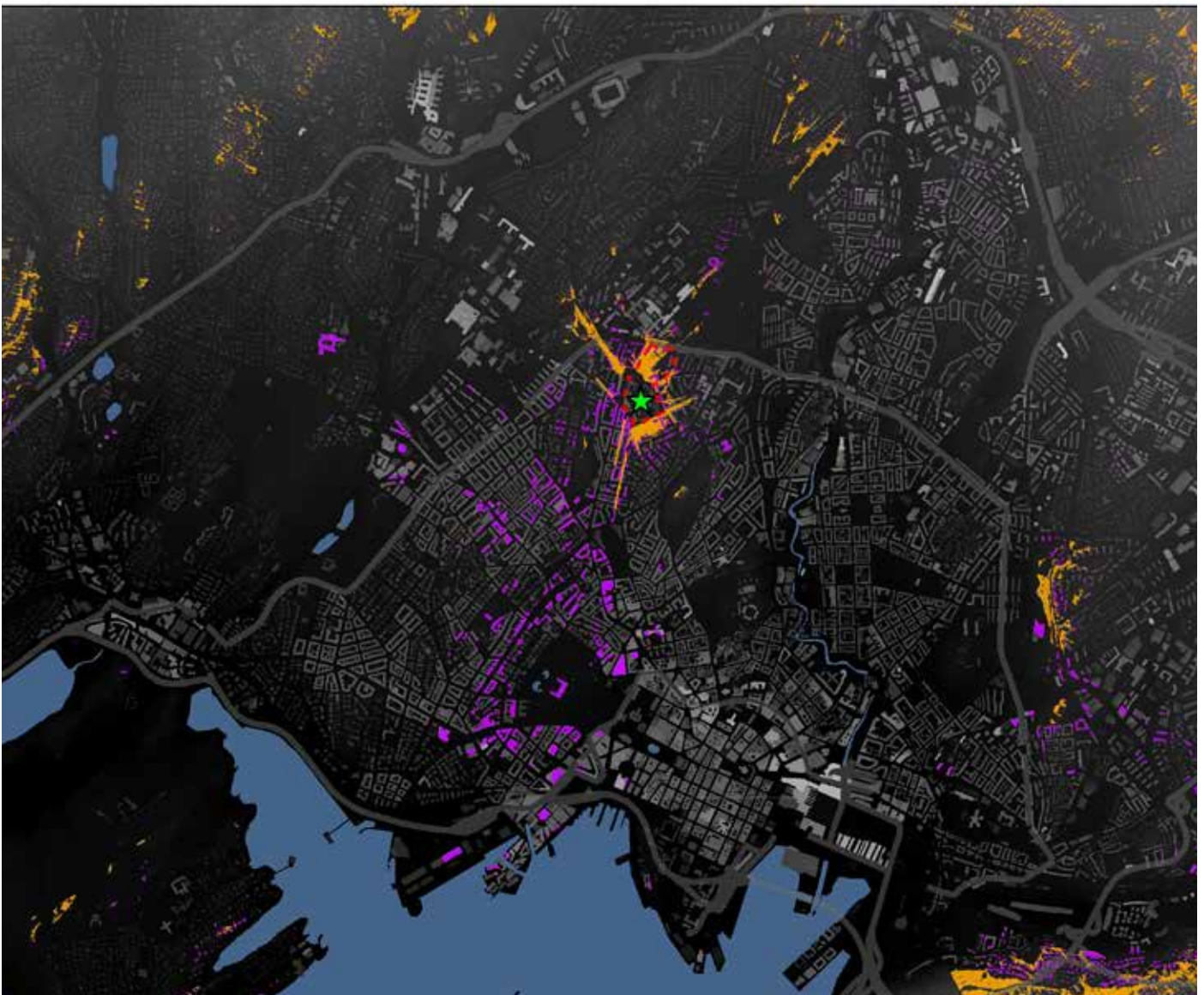
Området synes delvis fra de høyeste åsene nær byen som Grefsenkollen, Vettakollen og Ekeberg.

Fra lavere punkter i byen er i området synlig verken fra terrengnivå eller evt. takplan

### REGISTRERING

Det er tatt utgangspunkt i eksisterende bebyggelses høyder ved utarbeiding av synlighetskart. Høyeste punkt er satt til tårnet i hovedbygget.

Eksisterende vegetasjon er ikke medtatt i analysen, så fra flere punkter vil ikke området være synlig.



Synlighetskart fjernvirkning. Synlighetskart er generert fra ArcGIS og viser hvor i byen toppen av hovedbygg på Veterinærhøgskolen er synlig. Utarbeidet av Multiconsult.

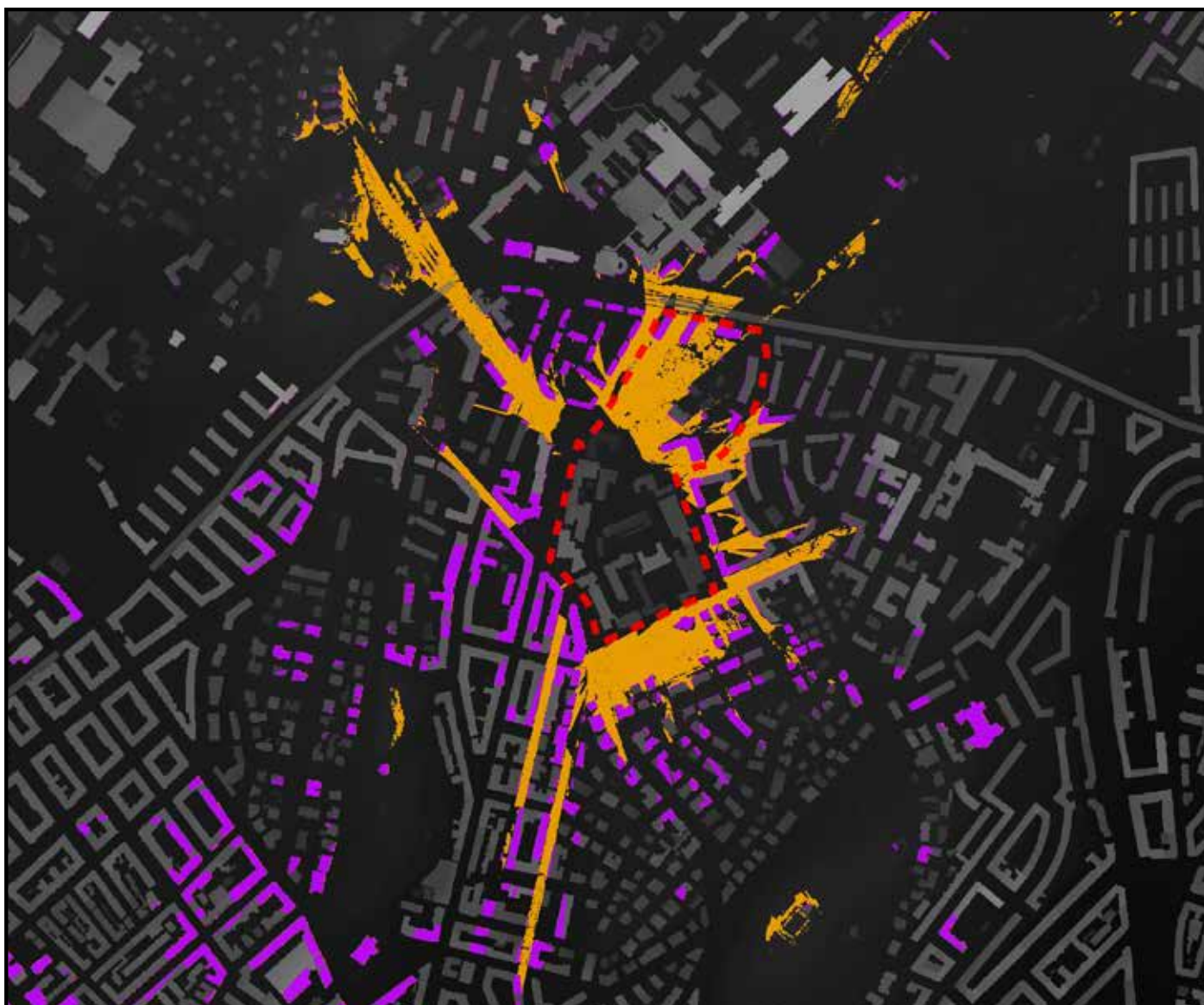
## NÆRVIRKNING

Prosjektområdet ligger i et relativt tett utbygget byområde. Dette gjør at bygninger og vegetasjon skjerner for innsyn fra omkringliggende områder. Byggene har generelt samme høyde som omkringliggende bygg, og fremtrer derfor ikke i byens silhuett.

Prosjektområdet er primært synlig fra nærliggende gateløp fra terreng. Fra omkringliggende bebyggelses takplan er området syning fra Eugene Hansens hjem, Sofiesgate og Ullevålsveien. Utover disse «strøkene» er taket på hovedbygget bare sporadisk synlig fra enkeltbygg.

## ANALYSE

Årsaken til områdets «usynlige» karakteren, både fra fjern og nærvirkning, er at området ligger i en svakke i landskapet og at eksisterende bebyggelse har en relativt lav høyde .



Synlighetskart nærvirkning. Synlighetskart er generert fra ArcGIS og viser hvor i byen toppen av hovedbygg på Veterinærhøgskolen er synlig. Utarbeidet av Multiconsult.



Eiendommen sett fra kryss Sogsnveien/Kirkegata. Foto Trond H. Isaksen



Eiendommen sett fra Ullevål sykehus via Eugene Hansen kvartalet. Foto Trond H. Isaksen



Eiendommen sett fra Ullvålsveien/Stensgata. Foto Trond H. Isaksen



*Eiendommen sett fra Ullevålsveien ved Idioten, Foto Trond H. Isaksen*



*Eiendommen sett fra Eugene Hansens gate mot vest. Foto Trond H. Isaksen*



*Eiendommen sett fra kryss General Birchsgate/Geitmyrveien. Foto Trond H. Isaksen*





# BYFORM OG ARKITEKTUR

# 4.1 BY- OG BEBYGGELSESTRUKTUR

## METODE

Tilnærmingen for vurdering er hentet fra Realistisk byanalyse. Kartlegging gjort etter befarings i området. Bebyggelse innenfor prosjektområdet er nærmere beskrevet i kap. 7.2.

## REGISTRERING

Det radielle gatemønster fra sentrum og utover (her Ullevålsveien, Sognsveien og Geitmyrsveien) samt Kirkeveiene øst/vest har vært overordnet strukturerende for bystrukturen i området. Dette gir økende feltstørrelse som i varierende grad har underdelinger med tverrforbindelser og sekundære gater som bidrar til å danne kvartaler med ulike karakter avh. av topografi, arkitektoniske idealer og funksjon.

Området har variert bebyggelsesstruktur fra tett kvartalsbebyggelse, institusjoner med sammensatt bebyggelse, hagebyområder, frittliggende bygårder, lamellbebyggelse til villa/småhusbebyggelse. I tillegg er det en del ubebygde park- og grøntområder.

Hagebybebyggelsen på Lindern og Eugenes Hanssen hvilehjem består av lave boligblokker som er organisert rundt store gårdsrom med grøntområder.

Den tette kvartalsbebyggelsen langs Thereses gate følger også i stor grad en ensartet struktur, med 5-7 etasjers bygårder som ligger tett på gatestrukturen. Denne bebyggelsen har innslag av ulike stiluttrykk og et sammensatt funksjonsinnhold.

Institusjonsområdene ved Veterinærhøgskolen, Ullevål sykehus og Lovisenberg har en mer sammensatt bebyggelse med innslag av ulike typologier fra forskjellige tidsepoker. Avgrensning mot tiliggende områder er til dels tydelig.

I området for øvrig er det et betydelig innslag av frittliggende bygårder som gjerne avgrensnes av viktige gateløp. Dette gjelder bebyggelsen langs nordre del av St. Hanshaugen mm, Geitmyrsveien langs nordre del av St. Hanshaugen, Uelands gate syd for Idioten, Anton Schiøtts gate, Collets gate mm.

Mellom bygårdene er det mange eksempler på byvillaer i ulik størrelse. Det finnes også rekkehus i området.

I tillegg er det eksempler på frittliggende enkeltbygninger i ulik størrelse, gjerne i tilknytning til park- og grøntarealer. Deler av denne bebyggelsen er rester etter gårdsanlegg som f.eks. Lindern og Geitmyra gård.

## ANALYSE

De ulike bebyggelsestrukturene opptrer i stor grad innenfor ensartede soner som avgrensnes av veier og gater i byområdet. Deler av bebyggelsen har et svært tydelig særpreg, med markert avgrensning og helhetlig utforming.

Flere steder er bebyggelsen organisert langs veiene på en slik måte at det skapes tydelige grenser i byveven. Andre steder har bebyggelsen en løsere organisering, frigjort fra veigeometrien. Avgrensningen av ensartede soner er tydeligst langs de delene av de gjennomgående kjøreveistrasèene hvor inndelingen både følger funksjonelle skiller (mellom ulik arealbruk), og det er et skifte mellom ulike bebyggelsestrukturer.

Eksempelvis markerer Kirkeveien overgangen fra sammensatte byområder i syd til Ullevål sykehus og tiliggende gravlund mot nord. Ullevålsveien ved Thereses gate/Sofies gate markerer overgangen mellom tett kvartalsbebyggelse og Veterinærhøgskolen. Geitmyrsveien rett syd for Kirkeveien markerer skillet mellom boligbebyggelsen i Lindernkvartalene og institusjonsbebyggelsen på Lovisenberg.



**By- og bebyggelsesstruktur**  
Målestokk 1:5000

300 meter



## 4.2 BYGNINGSHØYDER

### METODE

Visuell registrering. Høyder er angitt med antall etasjer. Det er ikke tatt høyde for variasjon i etasjehøyde som kan utgjøre en stor forskjell på total byggehøyde.

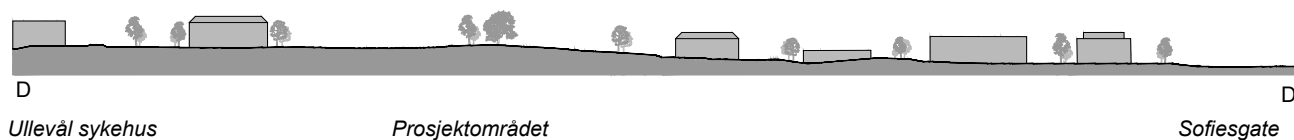
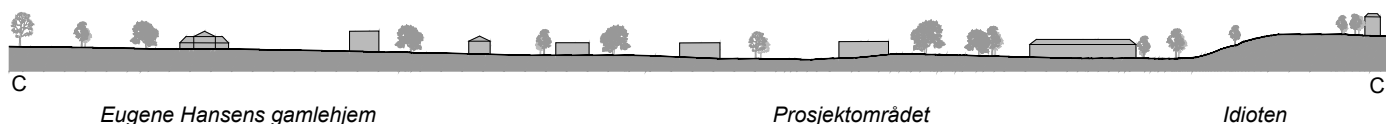
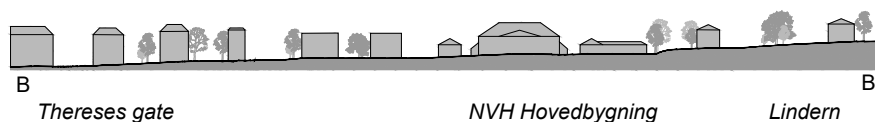
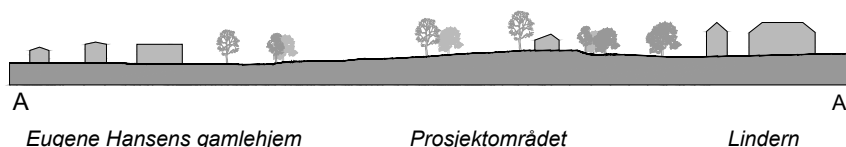
### REGISTRERING

Området har som helhet en relativt lav bebyggelse med 1-3 etasjer på Lindern og Eugene Hansen kvartalet mot Kirkeveien og kvartalsbebyggelsen omkring Sognsveien/Ullevålsveien og sydover i kvartalene omkring Theresesgate har fra 5- 8 etasjer. Deler av institusjonsbyggene på Lindern, Lovisenberg og Ullevål har høyere bebyggelse med opp til 8-10 etasjer. Generelt er det få bygg har over 7 etasjer.

### ANALYSE

Generelt forholder bebyggelsen innenfor prosjektområdet til byggehøyder i tilgrensende kvartaler og gaterom, selv om etasjenhøydene varierer.

Bebyggelse øst og vest for den nordlige del av prosjektområdet er lavere og vernede områder, og det vil være nærliggende å anta at antikvariske myndigheter vil vurdere byggehøyder i dette området opp mot omkringliggende bybyggelses historisk kontekst. Særlig del av prosjektområdet forholder seg i større grad til bygårdsbebyggelsen i Sognsveien og Ullevålsveien, og vurderer å ha større potensiale for tilpasning til disse mht høyder.





**Bygningshøyder**  
Målestokk 1:5000



## 4.3 BY- OG GATEROM

### METODE

Realistisk byanalyse som metode. Kartlegging av offentlige og semioffentlige/halvprivate utearealer gjennom befarings.

### REGISTRERING

#### *Bygater*

Veterinærhøgskolen omkranses av bygatemiljøer med ulike karakterer. Mot sydvest ligger Thereses gate med et typisk urbant tverrsnitt. Det relativt smale gateløpet flankeres av tett kvartalsbebyggelse i 5-7 etasjer. Ullevålsveien, som løper i øst-vestlig retning syd for høgskoleområdet har en åpnere, og mer vekslende karakter. Sognsveien, rett vest for området har stor bredde med trekker og separate felt for bil, trikk, syklist og gående. Mot nordvest går det unnselige forløpet til Thulstrups gate med lav bebyggelse og rik vegetasjon. I nord ligger Kirkeveien, som har ringveistatus og er utformet for høy trafikkapasitet. Mot nordøst ligger de rolige bolig gatene rundt Lindernkvartalene med nedskalert bebyggelse og lindealléer. Rett syd for anlegget ligger General Birchs gate, med beplantning på begge sider av gateløpet.

#### *Plassdannelser*

Adamstuen plass er et artikulert byrom som er formet rundt den gamle trikkesløyfen i forlengelsen av Thereses gate. Langs den nordvestlige delen av plassen danner bebyggelsen et bueslag som både understreker det historiske trikkesporet og gir plassen en tydelig arkitektonisk form. Plassen har noe kommersielt program med småbutikker, bevertning og service. I tillegg er det taxiholdeplass og trikkestopp.

Øvrige plassdannelser i nærområdet har en mer tilfeldig utforming. Disse byrommene fungerer til en viss grad som lokale møteplasser, og er gjerne knyttet til knyttet til dagligvarehandel eller bevertning. Krysse Thulstrupsgate/Sognsveien er utformet som en liten grønn park med benk. Kaféen i krysset Sofiesgate/Ullevålsveien har etablert uteservering og området ser ut til å være i transformasjon fra krysset til plass.

#### *Halvoffentlige uterom*

Et særegent karaktertrekk ved Adamstuen er de store, halvoffentlige gårdsrommene i tilknytning til hagebybebyggelsen. Gårdsrommene har et grønt preg og inneholder blant annet lekearealer som er velegnet for små barn. Det finnes også andre eksempler på byrom

med halvoffentlig karakter i området, bla i tilknytning til Veterinærhøgskolen, Lindern og Eugene Hansen kvartalene

Det er store grøntarealer rundt Nordre gravlund og i parkarealene ved St. Hanshaugen, Stensparken og Idioten. I tillegg er det populære arealer for ballspill, skilek mm på Veterinærhøgskolens område.

### ANALYSE

Byområdet har mange typer byrom som har stor variasjon i utforming, bruk og kvalitet. I gateløpene er det få eksempler på markerte plassdannelser, men flere steder er det byrom som har utviklingspotensial som lokale møteplasser eller små torg. De offentlige byrommene suppleres av halvoffentlige uterom som ligger mellom boligbebyggelsen. Disse rommene har ofte en tydelig romlig avgrensning som gir privat karakter, men flere er allikevel tilgjengelige for allmenheten. Forholdet mellom disse og private hager og lukkede gårdsrom gir til sammen byrommene i byområdet en opplevelsesrik og variert struktur.



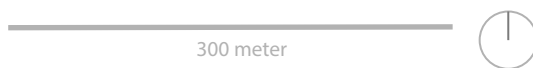
Adamstuen plass. Foto: LINK arkitektur



Thereses gate mot syd. Foto: LINK arkitektur



**By- og gaterom**  
Målestokk 1:5000





Plass kryss Sognsveien/Thulstrupgate. Foto LINK arkitektur



General Birchsgate sett mot syd. Foto LINK arkitektur



Kirkeveien/Ring 2 sett mot vest. Foto LINK arkitektur



Sognsveien/Thulstrupgate. Foto Trond H. Isaksen



Ullevålsveien sett mot nord. Foto Trond H. Isaksen



Linderngata. Foto Trond H. Isaksen

## 4.4 BARRIERER

### METODE

Visuell registrering av fysiske og visuell barrierer som hindrer tilgjengelighet og romlige sammenhenger. Det er vektlagt å se spesielt på barrierer mellom prosjektområdet og byområdet.

### REGISTRERING

#### Fysiske barrierer:

I byområdet er det særlig de store infrastrukturtraseene som utgjør de største fysiske barrierene.

Infrastruktur med Kirkeveiens bredde med 4 felt og midtdeler samt høye trafikk tetthet, og trikken i Sognsveien som fysiske spor i gaten og tunge kjøretøy, gir trafikk- og sikkerhetsmessige barrierer mot nord og vest. En annen konsekvens av Ring 2 er stenging av utkjøring mot denne fra Thulstrupgate, Armauer Hansens gate og Fayes gate. Dette skaper lite gjennomstrømning og flyt i området.

I byområdet danner bebyggelsen varierende barrierevirkninger og er nært knyttet til bebyggelsesmønster og funksjon. De store institusjonene danner barrierer med byggenes lite utadvendte funksjoner, store bygningsstrukturer og behov for begrenset tilgjengelighet avstenging av større området og brutte sammenhenger i gateløp. Dette gjelder særlig Ullevål sykehus og institusjonene på Lovisenberg.

Bebyggelsen innenfor prosjektområdet har generelt få innganger og åpninger mot tilgrensende gater og bidrar i liten grad til å aktivisere gateløpene og skape en kontakt mot det offentlige rom. Flere av byggene som grenser mot offentlige gater har forhøyet 1.etasjeplan for å oppnå tilfredsstillende lys i underetasjene. Dette bidrar til en avstand mellom det som skjer i gateløpet og i byggene.

Prosjektområdet er der det ikke er bebyggelse mot gater, omkranset av gjerder og porter. Gjerdene er oppført for sikkerhet for bl.a. dyrehold, barn og institusjoners drift på sine respektive områder. Mellomrom mellom bygg har nesten gjennomgående porter som i stor grad er ulåst, men oppleves som tydelig avvisning for allment publikum.

Terreng opp til Lindern gård utgjør en intern barriere mellom søndre og nordre del av prosjektområdet. Lindern gård ligger naturlig på en kulle i landskapet og deler av denne er inngjerdet for hesthold.

#### Visuelle sammenhenger og siktlinjer:

Hovedanlegget henvender seg mot en «sidegate» og «butter» mot terrenget ved Idioten. Anleggets tyngdepunkt har liten visuell sammenheng med viktige landskapsdrag og elementer i byområdet som kan binde disse sammen.

Velferdsbygget (Bygg 17) er lagt i tidligere trasé for Eugene Hansensgate som tidligere bandt sammen Adamstuen med Lindernkvarartalet. Utbygging har bevisst lukket seg for omverden, noe som også er tydeliggjort ved murkonstruksjoner mot Sognsveien der det kunne vært visuell kontakt mellom bygg 16 og 17.

Bygg 12 hindrer sikt og ganglinje fra Linderngata mot Sognsveien og ennaturlig sammenheng mellom øst og vest. Eugene Hansensgate 1 er plassert inn i den naturlige kollen til Lindern gård og hindrer sikt til anlegget fra Eugene Hansens gate fra syd.

### ANALYSE

Området oppleves som en «enklave» og en liten by i byen av flere grunner. En opplagt årsak er at bebyggelsen i dag utgjør et enhetlig program som har behov for skjerming og som av funksjon ikke retter seg mot byen. Området har vært forbeholdt studenter, lærere og forskere, og en og annen Oslo-borger med behov for veterinærmedisinsk bistand. Områdets sydlige del gjenkjennes ved inngjerding, lite aktive fasader og lukkede porter.

Området oppleves som lite tilgjengelig for allmenheten og lite transparent – noe som bidrar til at det går "under radaren". Brutte visuelle sammenhenger i landskap og gateløp. Bebyggelsen på prosjektområdet fremstår lukket mot de store gatene. Det er få gjennomgående forbindelser gjennom området øst/vest.



Mur mellom bygg 16 og 17 hindrer adkomst fra gate.  
Foto Link Arkitektur



Prosjektområdet

Bebyggelse med barrierevirkning

Område med barrierevirkning

Topografisk barriere

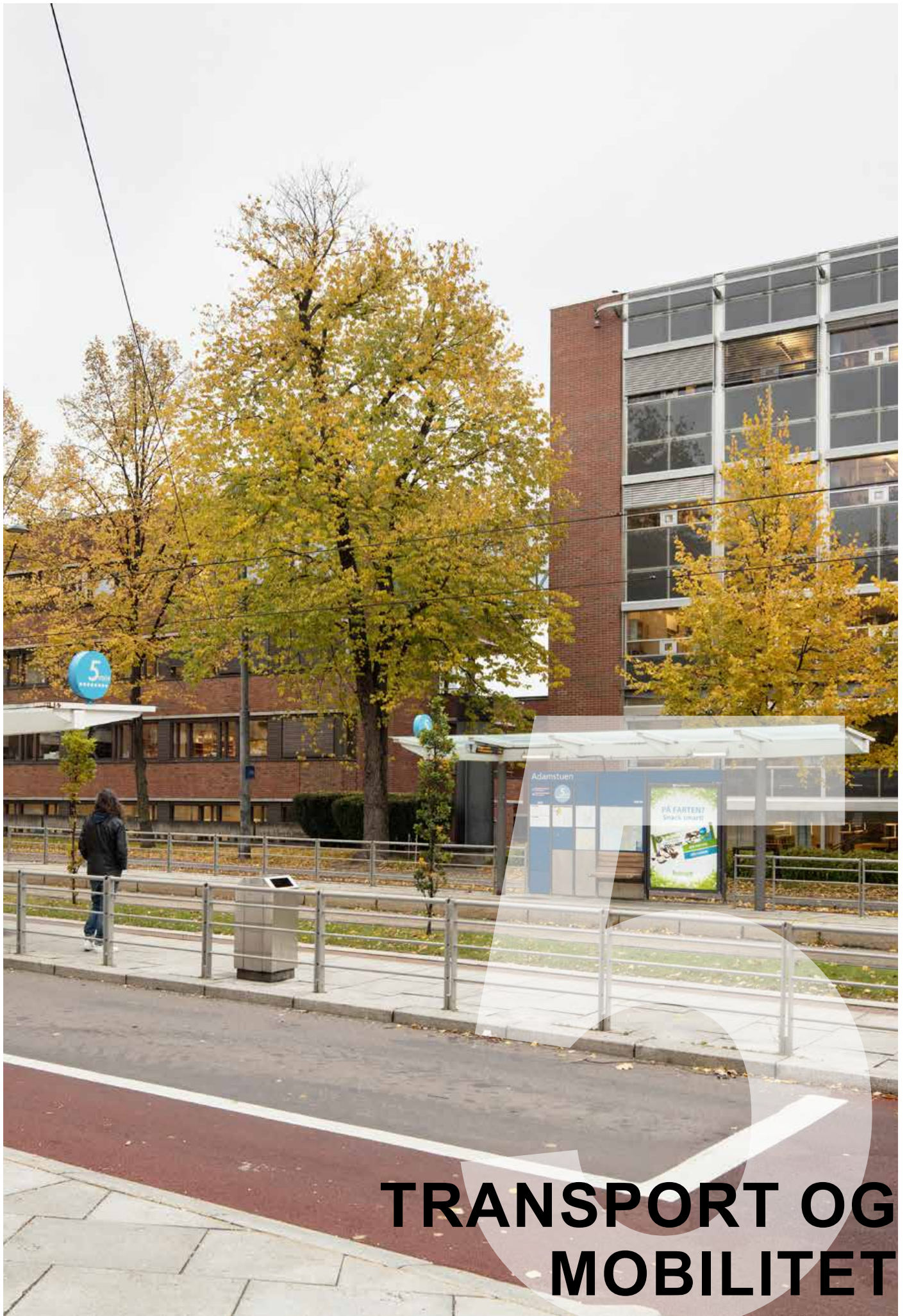
Gjerde

Traffikert vei

**Barrierer**

Målestokk 1:5000





# TRANSPORT OG MOBILITET

# 5.1 GATESTRUKTUR

## METODE

Kartlegging av typer gater og ferdselsårer innenfor området etter type trafikk.

## REGISTRERING

Hovedveiene, som i kartet er tegnet inn med rødt, har forholdsvis mye trafikk og er utformet med brede gatesnitt med plass til blandet ferdsel fra kollektive transportmiddel og biler til syklende og gående.

De viktigste veiene i området er gjennomfartsveiene Kirkeveien, som går øst/vest i byen, Sognsveien og Geitmyrsveien, som håndterer trafikkflyt mellom sentrum og nordover mot Ullevål og Ring 3 samt mot Nordmarka.

Bygatene i området underdeler områdene i kvartaler i et forholdsvis finmasket nett. Mange av kvartalene har likevel ikke gjennomkjøring dels pga arealbruken (institusjoner eller boliganlegg som fyller et større område) eller stengning pga trafiksikkerhet mot større gjennomkjøringsgater (Ring 2) og Ullevålsveien. I øvre del av Vidarsgate er gaten stengt for gjennomkjøring med et gatetun.

Området rett sør for Ring 2 fra Stensgaten til Geitmyrsveien har endel stier og gjennomganger som binder gateløp sammen.

Boliggatene utgjør et mer finmasket nett og er delvis bygget opp rundt en oppbrutt kvartasstruktur. Det er fortau langs de aller fleste gatene i området og dette gjør at det er forholdsvis godt tilrettelagt for gående. I tillegg er det små smett og snarveier gjennom flere av de bebygde områdene

## ANALYSE

Området har et bredt utvalg av gatestrukturer som betjener både gjennomkjøring og adkomst til funksjoner.



Sognsveien mot Adamstuen. Foto Trond H. Isaksen



Ullevålsveien mot Adamstuen plass - vest. Foto Trond H. Isaksen



Armauer Hansens gate. Foto Trond H. Isaksen



Ullevålsveien mot Adamstuen plass øst. Foto LINK arkitektur



**Oversiktskart gatestruktur og trafikkhierarki**  
 Målestokk 1:5000

300 meter



# 5.2 GANGE OG SYKKEL

## METODE

Kartlegging av etablerte og planlagte sykkelruter i området, bysykkelstativer, samt kartfesting av ulykkestatistikk for gående og syklende. *Kilder: Byruter for sykkel og Sykkelstrategi, Oslo kommune, Statens vegvesens database. Kartet inneholder data under norsk lisens for offentlige data (NLOD) tilgjengeliggjort av Statens vegvesen.*

## REGISTRERING

Kvartalet er omkranset av offentlige gater som i større eller mindre grad er opparbeidet med fortau og egne sykkelfelt.

### Syklende

Det er etablert sykkelfelt i noen av hovedfartsveien på Lindern som del av det overordnede sykkelveinettet i Oslo. Dette er under videreutvikling og vil styrke tilgjengeligheten til området på sikt.

Det er få sykkelpumper og sykkelparkeringer i området Bysykler har stasjoner ved Ullevål sykehus i Kirkegaten, krysset Sofiesgate/Ullevålveien, plassen på Adamstuen og krysset Armauer Hansens gate/Geitmyrsveien.

### Nye sykkelruter som berører prosjektområdet:

- Byrute 6 - Fra Skøyen til Carl Berner via Kirkeveien (Ring 2)
- Ny byrute fra Nydalen - St. Olavs plass (nr. 8), via General Birchgate og videre via Sofiesgate, er under vurdering av Oslo kommune.



Kart over hovedsykkelnett fra 2011. Oslo kommune



Planlagte sykkeltraseer pr. 2016. Oslo kommune



Sykeltrafikk Ullevålveien. Foto Trond H. Isaksen



Bysykler på Adamstuen plass. Foto LINK arkitektur



**Sykeltraséer i området**  
Målestokk 1:5000

300 meter

## Gående

### Fortau

- Etablert rundt søndre del langs tomtegrensen. I nord motsatt side av gaten.

### Snarveier – stier/tråkk på tvers

- Vei mellom Alders hvile og Aline spedbarnssenter via NVH barnehagen til Thulstrupsgate. Brukes som turvei gjennom området via alléen og eplehagen
- Sti mellom Thulstrupsgate 1 og bygg 12 (smådyrklubben) til Sognsveien - UU

## ANALYSE

Veistrukturen i området gir gode forhold for gående og syklende. Det er likevel relativt store utfordringer med trafikksikkerhet med et stort antall registrerte ulykker langs viktige traséer og en rekke kryss.



Krysset Sognsveien/Thereses gate - Ullevålsveien.  
Foto Trond H. Isaksen



Alléen opp mot Lindern gård. Foto Trond H. Isaksen



Inngang til semiprivate gårdsrom Lindern gård. Foto Trond H. Isaksen



Oversiktskart over forholdene for fotgjengere

## 5.3 KOLLEKTIVTILBUD

### METODE

Kartlegging av traséer for kollektivtrafikk og stoppesteder. Oppmåling av avstander fra sentralt punkt i prosjektområdet.

*Kilder: Ruter*

### REGISTERING

Kollektivtilbudet i området er betjent med trikkestopper av linje 17 og 18 ved Adamstuen plass samt flere busser (20, 28, 345, 363, 423, F1) som kjører i Kirkeveien nord for prosjektområdet. Nærmeste stopp er i Ring 2 ved Ullevål sykehus, og buss 37 i Geitemyrsveien.

### ANALYSE

Eiendommene har god dekning av kollektivtransport med buss og trikk innenfor Oslo, og regionbusser mot Romerike.

Området mangler tilgang til T-bane og tog innenfor gangavstand, men dette kan enkelt nåes med trikk eller buss med god frekvens fra Adamstuen.

*Korteste reisevei (normaltrafikk) med kollektive transportmiddel til sentrale målpunkter:*

#### **Trikk**

Linje 17 og 18 Rikshospitalet – Grefsen stasjon og Holtet

- 10 minutters ruter fra kl 7-19
- 20 minutter øvrige tider

#### **Buss:**

Linje 20 – Skøyen – Galgeberg

- 5 minutters ruter i rushtid
- 7, 15 og 30 minutter øvrige tider

Linje 37 – Helsefy – Galgeberg

- 5 minutters ruter i rushtid
- 7, 10 og 15 minutter øvrige tider (også nattbuss)

Linje 345 – Vardefjellet (Sørum) – Blindern

- 5 avganger morgen og 3 avganger ettermiddag

Linje 363 Guldhauk – Tømte (Lørenskog) – Blindern

- 4 avganger morgen og 5 ettermiddag fra Oslo
- 11 avganger morgen og 5 ettermiddag fra Lørenskog

#### **Linje 423 Lillestrøm**

- 3 avganger ettermiddag fra Adamstuen
- 3 avganger dagtid fra Bindern

#### **Flybuss (F1) Majorstuen-Sinsen-Gjelleråsen-Oslo lufthavn**

Avgang fra og til Ullevål Sykehus hvert 30. minutt fra kl. 4.30 - 22.30

#### **T-banestasjoner**

Majorstuen – alle linjer (ca 1,6 km - 20 min gange)

Forskningsparken – linje 4 og 5 (ca 1,8 km - 22 min gange)

#### **Tog stasjoner:**

Oslo S – alle lokal- og regiontog (2,8 km - 40 min gange)

Skøyen – lokaltog til Asker, Moss, Eidsvoll og

regionaltog til Skien, Lillehammer.

Nydalen - Gjøviksbanen (3,3 km - 40 min gange)



- Prosjektområdet
- Kollektivstopp (Buss og trikk)
- Kollektivstopp regionbusser

- Trikketrasé - Linje 17 og 18
- Busstrasé - Linje 20, 345, 363, 426 og F1
- Busstrasé - Linje 37

- Avstand i luftlinje
- x Senterpunkt avstand

**Kollektivtilbud i området**  
Målestokk 1:5000



# 5.4 TRAFIKK

## METODE

Veisystemet er kartlagt ut i fra trafikkmengde og ulykkesstatistikk. *Kilder: Statens vegvesen database. Kartet inneholder data under norsk lisens for offentlige data (NLOD) tilgjengeliggjort av Statens vegvesen.*

## REGISTRERING

### Ulykkesstatistikk

Statistikken viser ulykker registrert fra 1988 og til og med 2016 og er ikke sortert på kategorier og viser dermed det samlede antall ulykker for alle trafikantgrupper. Det er heller ikke sortert på alvorlighetsgrad. Kirkveien er veien med størst utfordringer. Det er registrert seks dødsulykker langs Kirkveien innen kartutsnittet. Fire av disse er i krysset Kirkveien x Sognsveien.

### Trafikantgrupper

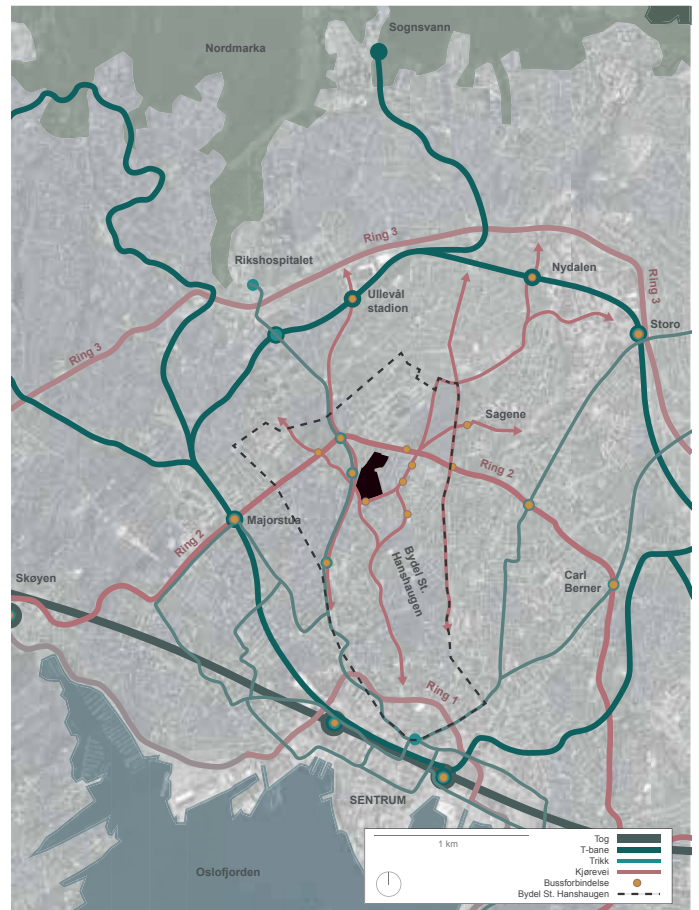
Bil/trikk, bil/sykkel, bil/gående/, trikk/sykkel, trikk/gående,

### Sikker vei til skole og barnehager

Ingen skolepatroljer avmerket på oversiktskart mellom området og skoler i kretsen.

## ANALYSE

Veisystemet i området har forholdsvis mye trafikk, og særlig Kirkveien belaster området lokalt. Det er også en rekke kryss med trafiksikkerhetsutfordringer, noe som vises av det høye antallet registrerte ulykker.





Trafikkmengde og ulykkespunkter  
Målestokk 1:5000



## 5.5 PARKERING

### METODE

Kilder: *Bymiljøetatens databaser, samt visuell observasjon på eiendommen og nærområdet*

### REGISTRERING

#### *Parkeringsplasser innenfor prosjektområdet:*

Parkering skjer som spredt overflateparkering på oppmerkede plasser innenfor de enkelt eiendommer. NMBU har egen parkeringsordning for NMBU Campus. Det er registrert ca 200 p-plasser innenfor sydlig del av prosjektområdet (NMBU/VI), ca 30 plasser til Lindern gård, ca 80 plasser på gruareal ved Thulstrupsgate, 25 -30 plasser i Thulstrupsgate 5-7, 14 plasser på Aline Spedbarnsenter og 4 plasser for Alders Hvile. Øvrige eiendommer benytter offentlig gateparkering.

#### *Gateparkering*

God kapasitet på gateparkering i tilgrensende gater i dag, men dette er i endring pga planlagte sykkeltraseer fra Oslo kommune og beboerparkering.

Fjerning av parkeringsplasser i Thereses gate for opparbeiding av sykkeltrase og økt driftssikkerhet for trikk har møtt lokal motstand

#### *Beboerparkering:*

Oslo kommune har vedtatt i permanent beboerparkering i St.Hanshaugen bydel mfl. med prøveordning fra 2017 og permanent ordning i 2018. Beboere som møter gitte kriterier kan kjøpe et beboerparkeringskort, som gir mulighet til fri parkering i sin gitte boligzone. Andre/gjester kan også benytte de offentlige parkeringsplassene i beboersonene, men må da betale en parkeringsavgift etter gjeldene regler i området. 300 kr./år. Parkering uten beboeroblat mot betaling i inntil 2 timer i tiden mellom kl. 9.00 og 20.00.

#### *Privat parkeringsanlegg:*

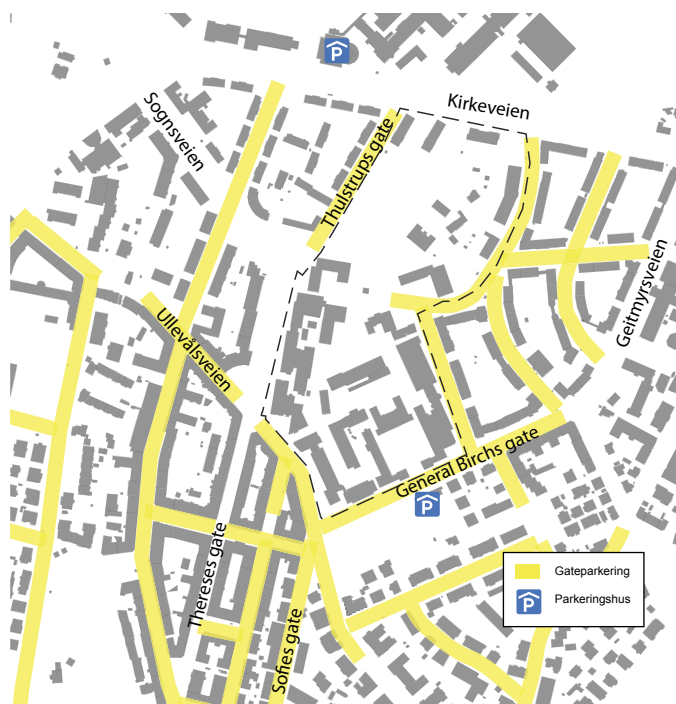
Adamstuen garasjer i G. Birchs gate (under Idioten)  
(EI-bilplasser, dekkhotell og vaskehall)

Q-park på Ullevål sykehus

Park Noric i Thulstrupsgate 5-7 og Ullevålseveien 114

### ANALYSE

Området er preget av eldre bebyggelse og det er dermed etablert gateparkering i de fleste gater. Nyere bebyggelse har parkering i kjelleretasje. Det vil bli endringer av parkeringssituasjonene ved etablering av flere sykkelstier.



Soner med gateparkering mot betaling i området.  
Bymiljøetaten 2016.

## 5.6 STØY

### METODE

Kilde: *Miljøstatus.no* og *Oslo kommuneplan med temakart*.

### REGISTRERING

#### *Støy*

De største lokale støykildene er Kirkeveien og Sognsveien. Sognsveien har både biltrafikk og trikketrasé. Andre forholdsvis trafikkerte veier er Ullevålsveien og General Birchs gate.

#### *Luftforurensning*

I følge Oslo kommuneplan ligger forurensningsnivåene i området i rød sone.

Dette innebærer:

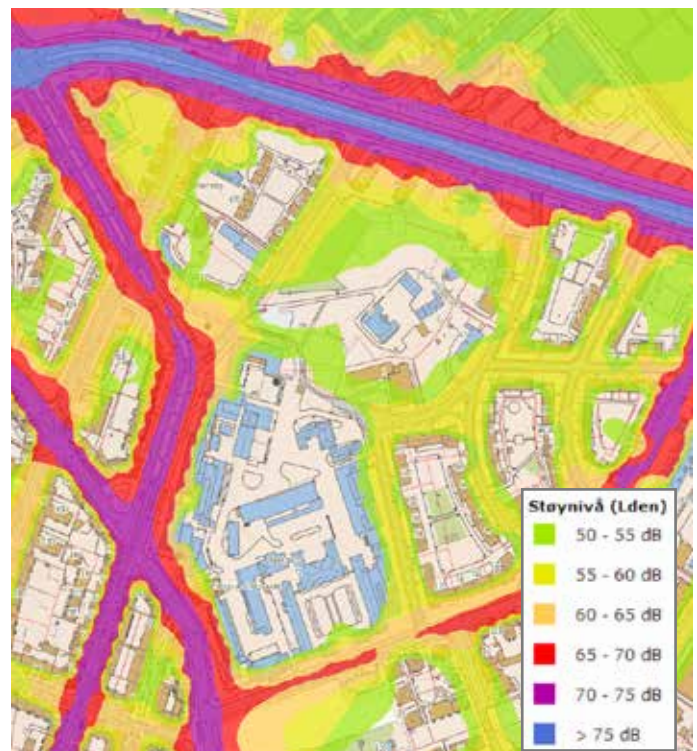
T2 Luftforurensning (NO<sub>2</sub>) Rød sone, årsmiddel 40-45

T3 Luftforurensning (PM<sub>10</sub>) Rød sone  $\geq 55$

De samme forholdene gjelder for store deler av Oslo sentrum, området fra Oslofjorden og innenfor Ring 2.

### ANALYSE

Prosjektområdet er relativt støyutsatt fra Kirkeveien og Sognsveien. Dagens bebyggelse skjermer i stor grad for dette slik at støyforholdene inne på området er gode.



Støykart. *Miljøstatus 2016*.

# 5.7 SAMMENSTILT STEDSANALYSE

## METODE

Kartet gir en oppsummering av formingsfaktorer fra tidligere kapitels registreringer og analyser. Det er i den samlede analysen vektlagt forholdet mellom infrastruktur og mobilitet, plasser og grønt, barrierer, bebyggelse og områdeidentitet.

## REGISTRERING

### *Infrastruktur og mobilitet*

Hovedveien i området er Kirkeveien, Sognsveien/Thereses gate, Geitmyrsveien og Ullevålsveien. Noen av veiene er en del av det radielle gatemønsteret i Oslo og betjener området effektivt til øvrige veisystemer i byen.

Langs Sognsveien, Ullevålsveien og Geitmyrsveien er det i dag etablerte sykkelfelt og det er planlagt etablert sykkelfelt langs Kirkeveien, General Birchs gate og til Sofies gate.

Området er i stor grad tilgjengelig for gående med fortau langs de aller fleste gatene. I tillegg er det noen gangforbindelser på tvers av analyseområdet, samt over Idioten som lokale snarveier.

### *Parker og plasser*

De viktigste parkene i området er Stensparken og St. Hanshaugen i tillegg til de mer lokale grøntområdene i og rundt prosjektområdet. Det er flere eldre trær innenfor området som står igjen etter tidligere hageanlegg der spesielt alléen fra Thulstrupsgate til Lindern gård er tydelig landskapstrekk.

Adamstuen plass er den klart viktigste plassdannelsen i området. I tillegg finnes det middels til små plasser spredt utover området som har mer uklar avgrensning og identitet. De mest brukt ligger sørvest for dagens campus og nedover mot Bislett.

### *Barrierer*

Byområdet har en forholdsvis åpen bebyggelsesstruktur som følge av det radielle gatemønsteret. Dette gir store kvartaler som sammen med institusjonsfunksjonen skaper store avstander mellom gater, plasser og delområder. En utstrakt inngjerding av eiendommer og trafikkerte veier rundt Campus Adamstuen gir i tillegg en barriervirkning som gjør at området oppleves som avstengt og lukket

for allmenheten. Idioten og høydedraget mellom Lindern gård gir også en topografisk barriere. Bebyggelsen mot Ullevålsveien og Sognsveien gir god støyskjerming og lukket indre gårdsrom.

### *Bebyggelse og områdeidentitet.*

Området har noen utvalgte landemerker i form av hovedbygningen på Campus, tårnet ved inngangen til Ullevål Sykehus og Vestre Aker Kirke. Utover dette finnes det flere høye bygg i området som i hovedsak ligger i og rundt Ullevål sykehus.

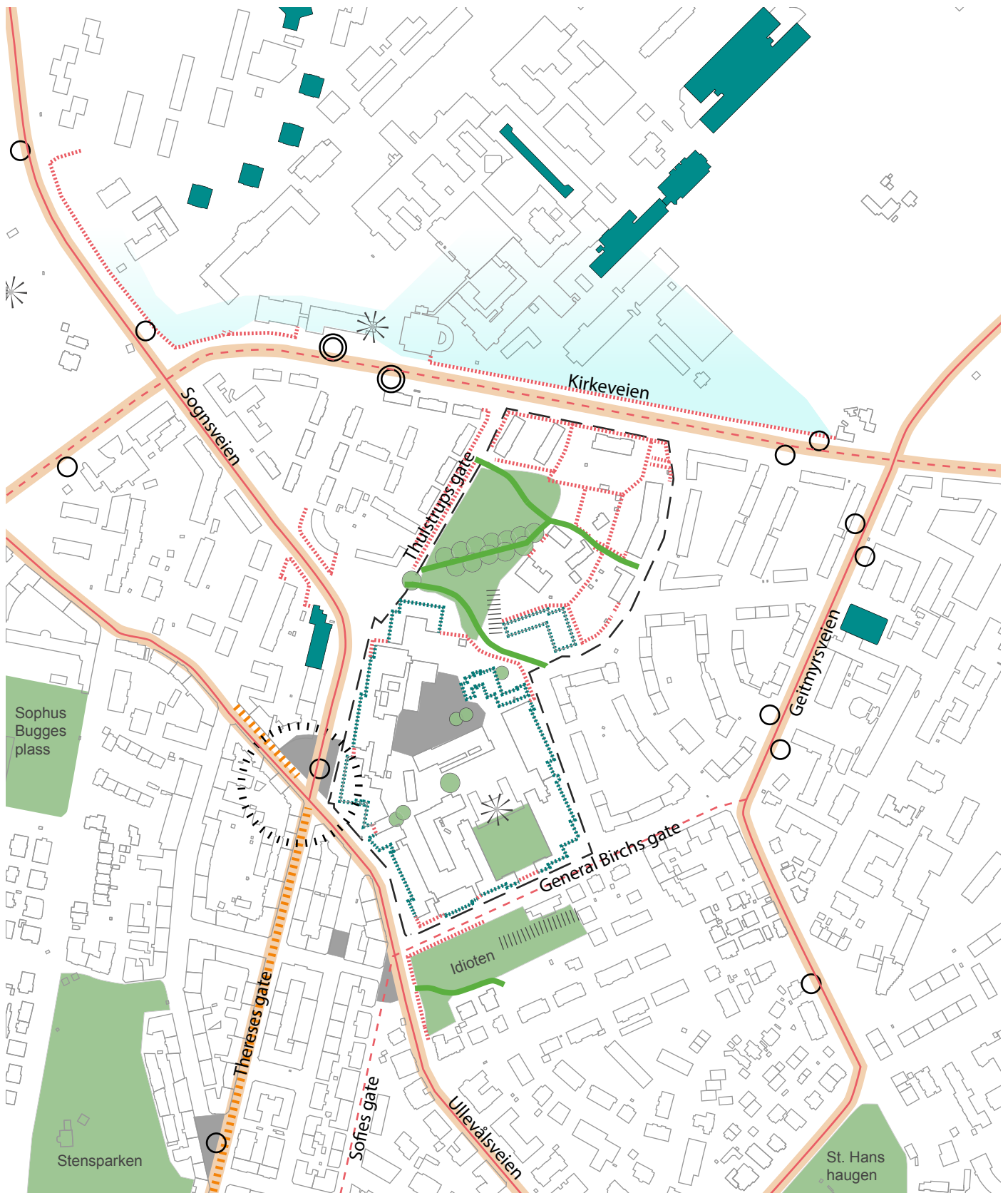
Bebyggelsesstrukturen i byområdet er i stor grad ensartet innenfor sine kvartal, og bebyggelse har en markert variasjon fra nord til syd med bevaringsverdige anlegg i 2-3 etasjer mot Kirkeveien, og bygg fra ulike tidsepoker i 5-7 etasjer i Thereses gate/Ullevålsveien/Sognsveien.

Gjennomgang av tidligere eiendomsgrenser og administrative grenser viser at prosjektområdet over lang tid har ligget i et krysningspunkt mellom ulike delområder og henvender ser til disse med ulike arkitektoniske uttrykk.

## ANALYSE

Prosjektområdet har en lukket karakter med bebyggelse som i liten grad gir liv til gatene og skaper flere steder fysiske sperrer. Bebyggelsen er sammenhengende mot de mest trafikkerte gateene og er med å skjerme mot trafikkstøy fra disse og skape et roligere indre gårdsrom. Bebyggelsen ligger i et brytningspunkt mellom ulike bebyggelsesmønstre og steder på Adamstuen som gjør at området får en mangfoldig karakter uten klar og samlet identitet og uttrykk. Prosjektområdet har en klar todeling, der Eugene Hansens gate tidligere trasé mot Thulstrupsgate gir et skille mellom en mer åpen bebyggelse mot nord, og tettere kvartalsmessig bebyggelse mot sør. Samtidig er det en todeling i det sørlig feltet øst/vest der den eldste del av anlegget knytter seg til Lindern som bygningsmiljø og i henvendelse, og nyere bebyggelse mot Sognsveien og Ullevålsveien i større grad oppleves som del av Adamstuen.

Prosjektområdet har variert endringspotensiale innenfor de beskrevne delsonene. Byområdet som helhet vurderes å være tilnærmet ferdig utbygget sør for Kirkeveien grunnet vern av eksisterende bebyggelse. Utvikling av prosjektområdet vil i liten grad påvirke arealbruken på tilgrensende eiendommer.



- |   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Prosjektområdet</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Kollektivstopp (Buss og trikk)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Adamstuen plass</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Landemerke</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008080; margin-right: 5px;"></span> Bebyggelse over 6 etasjer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> Torg og møteplasser</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Strøkgate</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Hovedtrafikkåre</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Sykkelfelt</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Planlagt sykkeltrasé</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Gangforbindelser</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Viktige trær</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> Park/Grøntområde</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Topografisk barriere</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px dotted blue; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Bebyggelse med barrierevirkning</li> <li><span style="border-bottom: 2px dotted red; width: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Gjerde</li> <li><span style="background-color: #ADD8E6; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Område med barrierevirkning</li> </ul> |
|---|--|---|---|---|

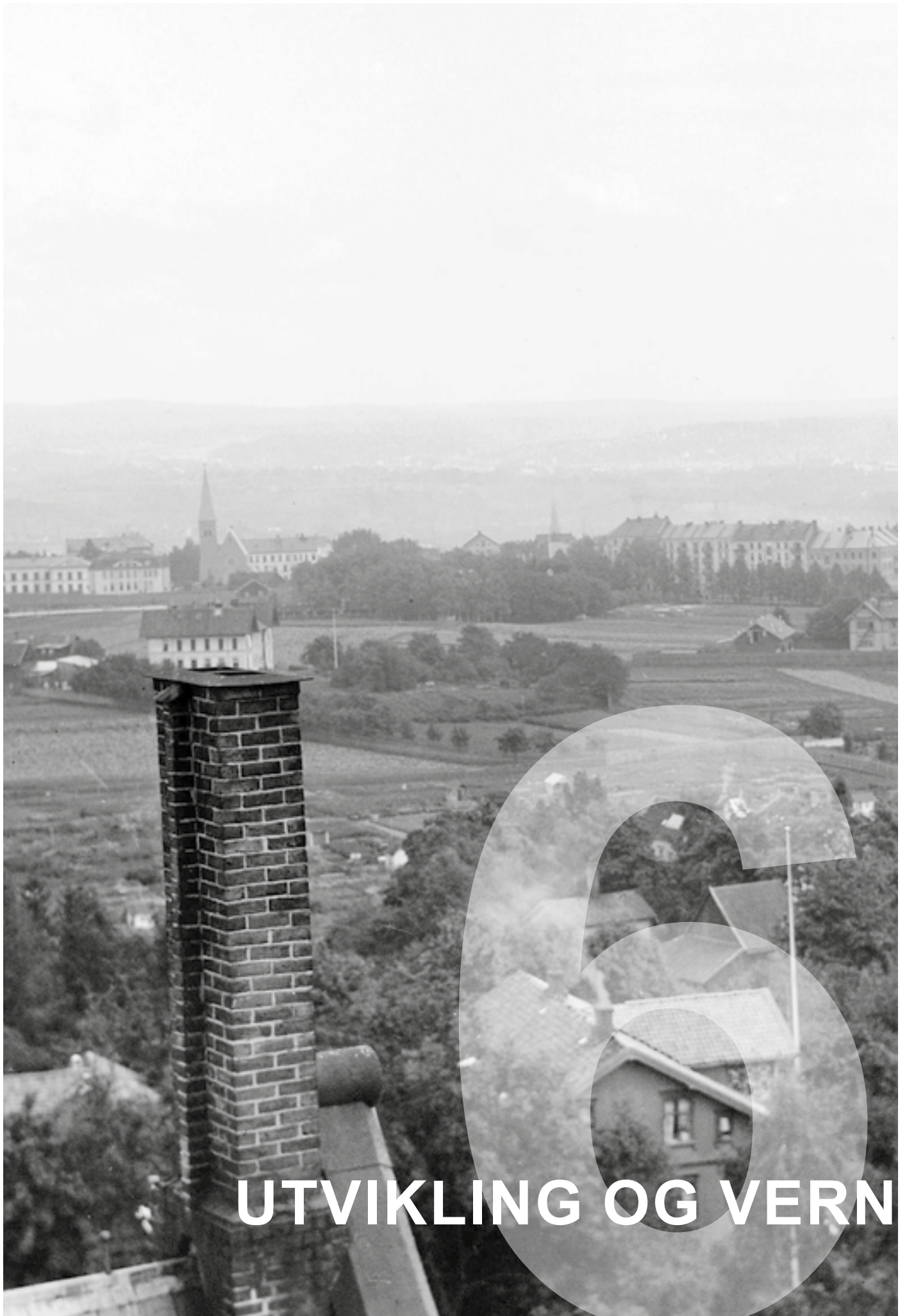
**Sammenstilt stedsanalyse**  
Målestokk 1:5000

300 meter



Foto: Widerøes Flyveselskap / Helge Skappel

Oslo byarkiv



**UTVIKLING OG VERN**

## 6.1 HISTORISKE UTVIKLING INNENFOR OMRÅDET



**Før 1909**

*Kontekst:* Ullevål sykehus ble etablert. Løkkene ble gradvis transformert til boligområder med bygårder. Nasjonsbygging materialiserer seg.

*Området:* Lindern gård etablert i 1820 med adkomst fra V og NV. Gården ble siden solgt til Magdalenastiftelsens og brukt som pikehjem, og deretter som Kommunes tvangsskole for gutter. Døveskole etablert sør på området med atkomst fra SV.



**1910-1939**

*Kontekst:* En rekke sosiale institusjoner ble oppført i området, flere med tilknytning til Ullevål sykehus. Boligområdene vokste nordover mot Kirkeveien med bygårdskvartalet og tydelig gatestruktur. Sognsveien ble etablert, og Kirkeveien ble utvidet i 1931.

*Området:* Veterinærinstituttet åpnet i 1914 og Norges Veterinærørgskole i 1936, med Bredo Greve som arkitekt. Gamlehjemmet og barneasylene etableres langs Eugene og Armauer Hansens gate.

## METODE

Områdets utviklingen er delt i fire tidsperioder. Hver periodene er preget av ulike arkitekter og kontekst. Periodene er beskrevet, og byggene fra den aktuelle perioden dokumentert og beskrevet i kronologisk rekkefølge. Drivkrefter i den generell byutvikling (transport, eiendom og planer), utvikling av høyere utdanning og næringen er også omtalt.

*Kilder: Matrikkelen, Verneplan for Veterinærinstituttet og Norges Veterinærhøgskole og Kulturminnesøk.*

## ANALYSE

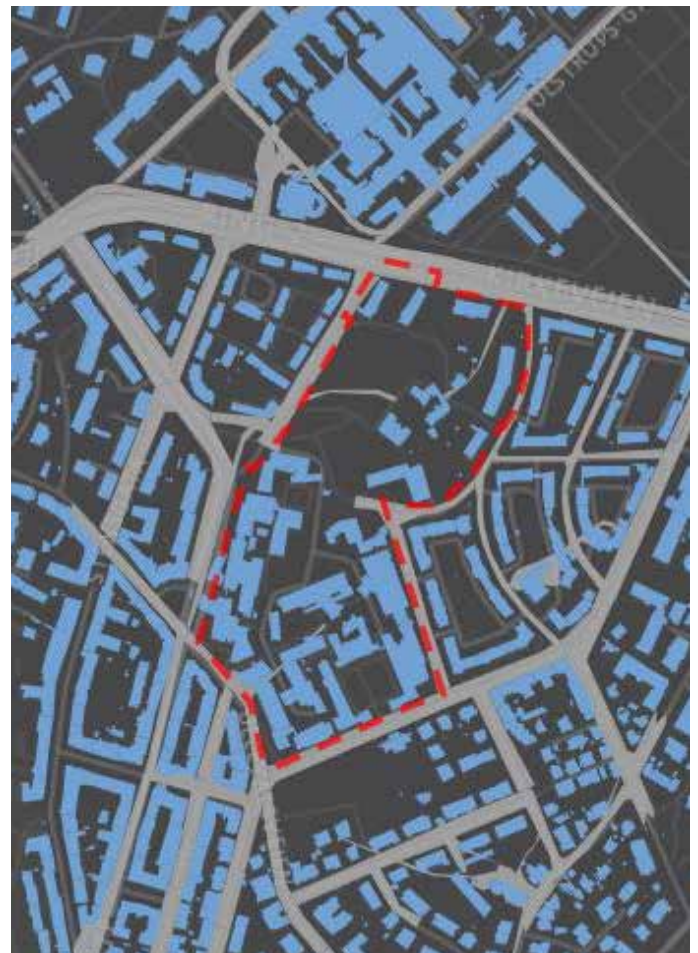
Utvikling av eiendommen på Adamstuen, der Norges Veterinærhøgskole og Veterinærinstituttet ligger i dag, har båret preg av et stadig behov for utvidelse og optimalisering innenfor eiendommens grenser. Skoleområdet bærer fortsatt preg av sin opprinnelige "isolasjon", ved sin frie beliggenhet og buffersoner omkring i et ellers tettbygd byområde.



**1940-1961**

*Kontekst:* 2. verdenskrig og stillstand. Etter krigen ble boligområdene komplettert med kvartalsstruktur.

*Området:* Ingen byggevirksomhet mellom 1936 og 1948. Etter krigen ble skolen og instituttet utvidet i flere omganger.

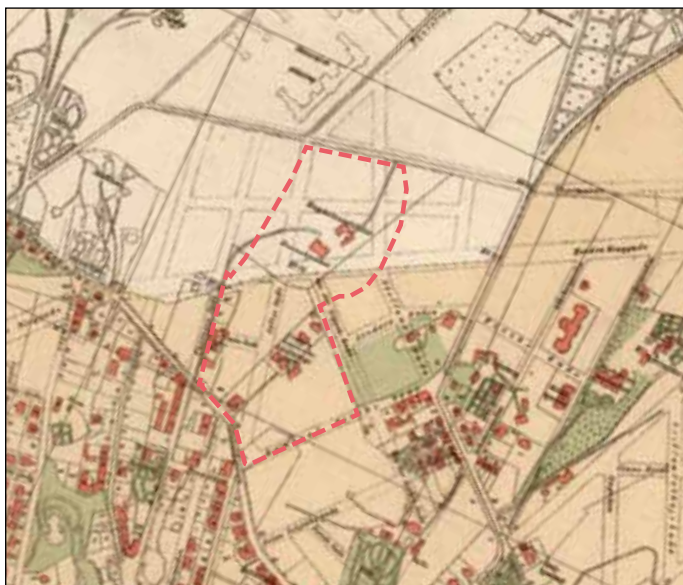


**1962-2017**

*Kontekst:* Videre utvikling av Ullevål sykehus med større utbygging. Trikken forlenget til Rikshospitalet.

*Området:* Siste bygningene på "Aandsvakeskolen"/ Døveskolen revet. NMB-bygget tegnet av arkitektene Anmarkrud og Rolf Ramm Østgaard. NVH Overtok Lindern gård. 1993-2016. Fellesbygg for flere offentlige tilsynsorganer tegnet av ØKAW arkitekter. VI og NVH vedtatt flyttet i 2004.

# TIDSPERIODEN FØR 1909



Gård, kvindehjem, diakonhjem og observasjonsskole

- 1820 - Lindern gård etablert, også nevnt som Lille Valle evt Walle.
- 1880 - Magdalenastiftelsen etablerer "kvindehjem", en kristelig anstalt for falne kvinner.
- 1898 - Magdalenastiftelsen selger bygningen til Diakonhjemmet.
- 1904 - Geitmyra observasjonsskole, som ble etablert i Asker i 1899, flyttet inn i Hovedbygningen.

Oslo kommune kjøpte eiendommen til bruk som observasjonsskole / tvangsskole for gutter (Gjetemyren skole). Skolen var inngjerdet for at guttene ikke skulle rømme.

(Bygningsnummer, se side 123.)

EKISTERENDE BYGG OG ANLEGG FRA PERIODEN:

## *Internat / barnehage (19a)*

antagelig oppført som våningshus på Lindern gård i 1820. Brukt av Magdalenastiftelsen i 1859-1898 som «hjem for moralsk forkomne unge piker». Geitmyra skole fra 1898.

**Byggeår:** Ca. 1820 Kan ha en kjerne fra 1600-tallet.

**Arkitekt:** Ukjent

**Vern:** Eksteriøret er i verneklasse 1 - fredet.

**Arkitektonisk verdi:**

**Endret:** Eksteriøret er sterkt ombygget, men opprinnelig konstruksjon, form og utstrekning er bevart.



Foto Trond H. Isaksen

## *Lindern skole (18)*

oppført i pusset tegl i to etasjer. I perioden 1880-1900 ble bygningen benyttet av Magdalenastiftelsen som sosial institusjon for kvinner. Bygningen ble deretter tatt i bruk som skole- og internatbygning for Geitmyra skole - tvangsskole for gutter. Overtatt av Veterinærhøgskolen i 1990. Da ble det samtidig bygget et utvendig heishus.

**Byggeår:** Ca. 1878-80

**Arkitekt:** Hjalmar Welhaven

**Vern:** Fredet eksteriør, de to opprinnelige trappene og hovedstruktur i opprinnelig planløsning i 1. og 2. etasje.

**Endret:** Ominnredet for ny bruk, men hovedstrukturen er bevart.



Foto Trond H. Isaksen



### Arkitekt Hjalmar Welhaven (1850-1922)

Welhaven studerte ved Den kongelige tegneskole i Kristiania i 1870, og fikk deretter sin arkitektutdannelse ved den tekniske høyskole i Hannover 1871–73. Fra 1875 etablerte Welhaven eget arkitektkontor og spesialiserte seg på trebygninger i sveitserstil. Tidvis underviste han også ved Tegneskolen. Welhaven var slottsforvalter fra 1883 til 1920, først for kong Oscar II og etter tronskiftet i 1905 for Haakon VII, med drifts- og vedlikeholdsansvar for mange av kongens eiendommer som Det kongelige slott, Bygdøy kongsgård, Oscarshall og ferieboligen Skinnarbøl.

Hjalmar har bl.a. tegnet en rekke trevillaer på Bygdøy, flere turisthytter og Prinsehytten i Sikkilsdal. I 1889 tegnet han dragestilvillaen «Godthaab» i Svartebukta til det nygifte ekteparet Nansen. Han huskes kanskje mest for murhuset Polhøgda fra 1902 i litt tung nyromansk stil til Fridtjof Nansen. Ellers vant Hjalmar en sølvmedalje ved Verdensutstillingen i Paris (1889) for arbeiderblokkene i Ruseløkkveien 60, som skulle bli det siste bygget oppført av det filantropiske eiendomsselskapet Arbeiderboligen av 1851.



Lindern institutt for åndsvake gutter. Foto: O. Væring 1890, Oslo Museum



Lindern institutt for åndsvake gutter. Foto: ukjent 1905, Oslo Museum



Thulstrups gate 3. 1902, Oslo Museum



Arklåven på Lindern. Foto: Anders B Wiilse, Oslo Museum

# TIDSPERIODEN 1910-1939



## Etablering av veterinærhøgskole og spesial-skole

- 1914 Veterinærinstituttet etablert
- 1915 Tomten for NVI sikret
- 1920 Klart for byggestart
- 1935 Første kull veterinærstudenter immatrikulert
- 1936 Offisiell åpning av NVH den 27. august

Arkitekt Bredo Greve. Monumentalt anlegg med ansikt og akse ut mot General Birchs gate. Alle byggene ble oppført i tegl med gråblå cementblandet kalkpuss med dekorelementer og gesims og sokkel i lys grå granitt. Da gymnastikksalen ble oppført i 1936, ble den gamle arklåven og vedskjulet på Lindern gård revet.

## EKISTERENDE BYGG OG ANLEGG FRA PERIODEN:

### Administrasjonbygget (5)

ble oppført for Veterinærinstituttet i pusset mur i 2,5 etasje med valmtak og sokkel i granitt.

**Byggeår:** 1912-14

**Arkitekt:** Bredo Greve

**Vern:** Eksteriør, interiør i opprinnelig trapperom og forhage mot gate og gårdsrom er verneklasse 1 - fredet.

**Endret:** Omfattende endringer av interiør, utbedret takkonstruksjon. Kun to laboratorier er bevart.



Foto Trond H. Isaksen

### Medisinsk klinikk (4)

ble oppført i 1-2 etasjer som for undervisning, med dyrestaller, undersøkelsesrom, laboratorier, kontorer, boligrom og høyloft.

**Byggeår:** 1920-29

**Arkitekt:** Bredo Greve

**Vern:** Eksteriøret er fredet

**Endret:** Endring av interiør i enkelte rom som følge av ny bruk. Tilbygg mot General Birchs gate, to nye vinduer og et takvindu.



Foto Trond H. Isaksen

### Indremedisinbygningen (12)

opprinnelig oppført som hundeklinikk og brukt som internat for døveskole frem til 1933. Skiller seg ut med vipp på taket, egen inngang fra gaten og utenfor aksen.

**Byggeår:** 1923

**Arkitekt:** Bredo Greve

**Vern:** Verneklasse 2. Opprinnelig hovedvolums eksteriør er vernet etter Plan- og bygningsloven

**Endret:** Påbygget 2. etasje over vestfløyen i 1948. Øvrig endringshistorikk er ikke klarlagt.



Foto Trond H. Isaksen



### *Arkitekt Adolf Bredo Stabell Greve (1871- 1931)*

Norsk arkitekt kjent for sine monumentale byggverk med fasader av en forholdsvis fri behandling av fortidens stilmotiver.

Greve fikk sin utdanning ved Technische Hochschule i Berlin fra 1893 til 1895. Etter dette arbeidet han som assistent for professor og arkitekt Bruno Schmitz i Berlin frem til 1897, før han dro hjem til Kristiania og startet egen praksis samme år. Han vant flere arkitektkonkurranser, blant annet Kunstindustrimuseet (sammen med Ingvar Hjort), Kunst- og håndverksskolen, kontorbygg for Norges Brannkasse, Handelshøyskolen i Bergen, Norges veterinærhøgskole, hovedbygningen til Statens Institutt for Folkehelse (1930) og det som regnes som hans hovedverk, hovedbygget til det nyopprettede Norges tekniske høgskole i 1901. Greve tegnet også en rekke villaer i Kristiania.

Greve tegnet alle bygningene i perioden og fulgte opp frem til sin død i 1931.

### *Arkitekt H.J. Sparre*

Utdannet på Bergens tekniske Skole 1877-81 og deretter på Technische Hochschule, Hannover 1881-83. I årene 1912-28 var han bygnings sjef i Oslo.

Sparre fullførte Greves prosjekt på Veterinærinstituttet og Norges Veterinærhøgskole, i hovedsak interiør.



Veterinærbygningen ved åpningen 1936. Fotograf K. Harstad.



Foto Trond H. Isaksen

### *Kirurgisk klinikk (2-3)*

ble oppført i 1-2 etasjer som kirurgisk og ambulatorisk klinikk med mønstringshall for hester for undervisning, og boliger i nordre del av fløyen.

**Byggeår:** 1923-29

**Arkitekt:** Bredo Greve

**Vern:** Eksteriør og mønstringshall er fredet

**Arkitektonisk verdi:**

**Endret:** Endring av interiør i flere rom som følge av endret bruk. Nytt tak og overlys over mønstringssalen.



Foto Trond H. Isaksen

### *Hovedbygningen (1)*

ble oppført som kontor- og undervisningslokaler med festsal på loftet.

**Byggeår:** 1924-35

**Arkitekt:** Bredo Greve, fullført av H.J. Sparre

**Vern:** Fredning, verneklasse 1; av eksteriør, inngangshall, vestibyle, begge trapperom, felles gangareal og festsal. I tillegg er forplassen fredet.

**Arkitektonisk verdi:** Høy verdi og høy kvalitet

**Endret:** Ny bruk av enkelte rom har medført ombygging av interiør. Vindusutskiftning i 3. etasje mot sør og vest.



Foto Trond H. Isaksen

### *Patologibygget (9)*

**Byggeår:** 1935

**Arkitekt:** Bredo Greve.

**Vern:** Regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven

**Endret:** Tilbygg i 1974 (bygg 8)



Foto Trond H. Isaksen

### *Idrettsbygget (20)*

ble oppført som idrettsbygg for Geitemyra observasjonsskole, en tvangsskole for gutter.

**Byggeår:** 1936

**Arkitekt:** Byarkitekten v/ ark. Harald Aars

**Vern:** Eksteriøret er verneklasse 2 og regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.

**Endret:** Ikke kjent.



Bygging av Kirkeveien i 1931. Ukjent fotograf. Oslo Bymuseum.



Oslo Bymuseum.



Situasjonsplan

1. Hovedbygning. 2. Medicinsk klinikk. 3. Kirurgisk og ambulatorisk klinikk. 4. Forsamlingslokale.
5. Smeie. 6. Hundeklinikk og fysiologisk institutt. 7. Obduksjonsbygning

**Veterinærhøgskolen på Adamstuen: En by i byen, av Peter Butenschøn, arkitekt. Teksten er hentet fra jubileumsboken Kulturuttrykk på Adamstuen: Norges veterinærhøgskole 75 år.**

### Fortsettelse fra kap. 2.5 side 39

(...) Arkitekt Bredo Greve hadde fått oppdraget med å tegne instituttets bygning, av hensyn til naboene ikke høyere enn 2½ etasjer, gjennom en kongelig resolusjon av 14. juli 1909. Det var ingen konkurranse om oppdraget. Greve var en av nasjonens mest erfarne arkitekter, utdannet i Berlin, og ansett som særlig kompetent og leveringsdyktig på store og komplekse anlegg. I 1909 var han 38 år gammel, og hadde fått sitt gjennombrudd med seier i konkurransen om Kunstindustrimuseet og Kunst- og håndverksskolen i Oslo i 1897 (sammen med J. O. Hiorth), ferdigstilt i 1904. Han var midt i arbeidet med å tegne Norges Tekniske Høgskole i Trondheim, etter en 3. premie i konkurransen i 1901, ferdig i 1910. Han fikk visstnok oppdraget fordi hans prosjekt var det billigste av de premierte.

Den 17. august 1911 vedtok Stortinget enstemmig arkitekt Greves fremlagte forslag til Veterinærinstituttet, og 8. oktober 1912 ble byggingen startet. De nye lokalene kunne så tas i bruk i november 1914.

I august 1918 ble Greve engasjert av departementet til å utarbeide arbeidstegninger, og arbeidet med utgraving og fundamentering ble påbegynt høsten 1920.

Byggingen av hundeklinikken og den medisinske klinikk kom først i gang, mens arbeidet på hovedbygningen først ble startet i 1925. Det var trange og urolige tider i landet.

(...) Byggearbeidene for den nye Veterinærhøgskolen ble holdt tilbake, og bare det mest nødvendige for å starte undervisningen kunne settes i gang. Byggingen av hovedbygningen fikk fortsette, om enn i langsommere tempo, og den var satt under tak sommeren 1927. Statens Veterinærklinik ble etablert i 1929 i den bygningen som senere ble medisinsk klinikk. Med de andre bygningene gikk det enda tregere, men i 1930 var hovedbygningen, kirurgisk klinikk, hundeklinikken og obduksjonsbygningen ferdige, i hvert fall utvendig.

I 1931 var landets finansielle og politiske situasjon blitt enda vanskeligere, videre byggearbeid ble stanset og byggekomiteen oppsagt. Bygningene sto nå uinnredet og ubrukt, og det så mørkt ut for hele høgskolen. Det ble til og med diskutert å overlate alle de uferdige bygningene til Statens Teknologiske Institutt. Men i 1933 ble det igjen bevilget penger til at arbeidet kunne fullføres, med oppfordring om stor sparsommelighet. Høsten 1936 sto de siste bygningene ferdige slik at undervisningen kunne begynne.

Arkitekt Greve døde allerede i 1931, og arbeidet med innredningen av de siste bygningene ble overtatt av arkitekt H. J. Sparre.

Hovedbygningen er reist i tegl og slemmet med gråfarget teglpuss. All dekor, med gesimser, dørromramming og sokler er utført i lys granitt. Et høyt valmet tak med to store piper og et lavt pediment (også kalt tympanon) over midtre del av øverste etasje samler bygningskroppen til en kompakt og regulær form. Store volutter, en buet form hentet fra den klassiske søyleorden, gjør at den nederste del av veggen strekker seg over mot de lave fløyene, forbundet med enkle, avrundede portaler. Fasaden er strengt symmetrisk og kan virke ganske tung og formell, som et urbant palé med røtter i sen italiensk renessanse, der et stort

forbilde, også for datidens klassisk inspirerte norske arkitekter, var den norditalienske arkitekten Andrea Palladio.

Interiøret bærer senrenessansens symmetriske verdighet. Fra hoveddøren leder en bred granittrapp opp til første etasje, hevet en halv etasje over bakken. En stor bue båret av kapiteler i klebersten inviterer til en bred tverrgående korridor med gulv i store oljede skiferplater, der auditorium, patologisk samling, laboratorier og professorkontorer fikk plass. To symmetriske trappeløp under kryssbuehvelv fører på begge sider videre opp til andre etasje med omtrent samme rominndeling, her med rektors kontor i et hjørne og et lite oppholdsareal som en nisje med steinbenker og balkong rett ovenfor hoveddøren. De to trappene fører videre opp til tredje etasje, der skolens festsal har den dominerende plasseringen på midten med store draperte vinduer ut mot den store plenen. Det er et staselig rom med pussede og kalkmalte røde veggflater med dekor i bladgull og store hvitpussede pilastre fra gulv til et kassett-tak, også det med dekorasjoner i bladgull. Særlig denne festsalen og trappeløpene er pietetsfullt tatt vare på, og fremstår i dag slik de gjorde da byggingen var ny i 1936.

Arkitekturen i 1920-årene, da dette ble tegnet, var preget av overgangen mellom en nasjonalromantisk nybarokk og en strammere nyklassisisme. Modellene lå stadig ute i Europa, ikke minst hentet hjem fra den tyske utdannelsen til Bredo Greve og de fleste av hans samtidige, men med forsøk på å innføre noen norske referanser, en norsk holdning hentet ut fra tradisjonell storgårdsarkitektur og byenes trepaleer.

(...) Greves prosjekt for Veterinærhøgskolen kan plasseres i en vanskelig overgang, mellom det klassiske og det moderne, mellom det internasjonale og det norske. Da den endelig åpnet i 1936, var den allerede blitt litt gammelmodig, stilmessig utdatert. I motsetning til prosjektet for Oslo Rådhus, som ble fullstendig tegnet om, ettersom arkitekturidealene skiftet, fra arkitektkonkurransen i 1917 til det endelig sto ferdig i 1950, ble hovedbygningen på NVH fastholdt i hovedsak slik den opprinnelig var tegnet 15 år tidligere. Fra 1910 ble tilgangen på impulser til den nye arkitekturen også endret, ved at de første norske arkitektkullene ble uteksaminert fra NTH i Trondheim, og den sterke linjen til de tyske skolene og akademiene ble brutt.

Sommeren 1936 var den nye høgskolen endelig en realitet, verdig tilbaketrasket bak smijernsgjerdet i General Birchs gate. Høsten 1935 var de første to professorer tilsatt og det første kull på 15 studenter tatt opp, med undervisningen gitt ved universitetet. Fra høstsemesteret i 1936 fikk det andre kullet plass i de nye bygningene. Enda to professorer ble tilsatt sammen med amanuenser og administrasjon. I juni overtok et nytt Professorråd styringen, og det ble holdt valg på skolens første rektor. Den oppgaven fikk professor Halfdan Holth nærmest som et biverv. Han var, og fortsatte som, direktør og professor ved Veterinærinstituttet. Disse stillingene var han blitt utnevnt til i 1917, samme år som han reiste på studieturer sammen med arkitekt Greve til København og Stockholm for å utarbeide program for den nye høgskolen. Helt siden 1919 hadde han vært leder for byggekomiteen, og han styrte Veterinærhøgskolen med myndig og erfaren hånd frem til 1948. I årene frem mot krigen kom virksomheten inn i faste former, og det ble ikke bygget mer på en stund. (...)

**Teksten fortsetter side 113.**



Foto: Harstad, Karl

Oslo Museum

Adamstuen flyfoto 1925. Oslo Bymuseum



Oslo. Veterinær - Instituttet.

Foto: ukjent person

Oslo Museum

Veterinærinstituttet 1945. Foto ukjent

# TIDPERIODEN 1940-1961



## *Veterinærhøgskole og veterinærinstitutt etablert og lite utvikling*

- 1950 Første kvinnelig veterinær (Lovise Iversen)
- 1950 2. og 3. avdeling ved NVH.
- 1953 NVHs første lov 1957 - rett til å tildele doktorgrad.
- 1957 Første fullstendige studieplan vedtatt.

Ulike arkitekter. I 1948 sto tilbygget til hundeklinikken ferdig, det huset også Institutt for biokjemi. I 1956 kom Institutt for reproduksjonsfysiologi- og patologi. Begge disse bygningene var oppført i samme stil som hovedanlegget, i tegl med gråslemmet puss, men med enklere utførelse og uten dekorelementer i granitt og kleber.

## EKISTERENDE BYGG OG ANLEGG FRA PERIODEN:

### *Reproduksjonsbygget (13)*

oppført for Institutt for reproduksjon med fjøs, kontorlokaler og laboratorier og høyloft. Utenfor østfasaden ble det anlagt innhegning for hester. Tilbygg i en etasje med auditorium, kontorer og laboratorium i 1969..

**Byggeår:** 1954

**Arkitekt:** Bjørn Sandbakke

**Vern:** Ingen

### *Barnehagen (19b)*

oppført som to-etasjes trebygning som styrerbolig på Lindern/Gjetemyren skole. Kjøpt av NVH som barnehage i 1986.

**Byggeår:** 1956

**Arkitekt:** Peter Daniel Hofflund

**Vern:** Ingen



Foto: LINK arkitektur



Foto: Trond Isaksen

# TIDSPERIODEN 1962-1989



## Nasjonal satsning på høyere utdanning og forskning

- 1966 «Gamlemessa» og Smia ble revet.
- 1986 Barnehagen ble etablert.
- 1990 Hele Lindern skole innlemmet som del av NVH.
- 1991 Statens veterinære forsøksgard for småfe overført til NVH som eget institutt (ISf).

Arkitekt Østgaard overtok. Nye planidealer og arkitektonisk form med løsere komposisjon, orientert innover og bakover i området og med linjer og fasader vendt ut mot de andre gatene. Innstramning av tilfeldig plassering av nye bygg, og rammer for etablering av nybygg langs områdets ytterkanter og randsoner, og tok derved vare på arealer mellom de etablerte byggene inne på området. Siste bygningene på "Aandsvakeskolen"/ Døveskolen revet.



Foto: Trond Isaksen

## EKISTERENDE BYGG OG ANLEGG FRA PERIODEN:

### *Farmakologi-bygget (15)*

oppført mot gaten vest for anlegget som laboratoriumbygg med kontorer (15b) med en frittstående paviljong mot øst som inneholder dyrestaller (15a). Paviljongen er forbundet med øvrig bebyggelse med en loggia som også fungerer som overdekning over hovedinngangen.

**Byggeår:** 1962

**Arkitekt:**

**Vern:** Ingen



Foto Trond H. Isaksen

### *Kjelesentralen (10)*

ble oppført i betong forblendet med rød tegl kombinert med mørkbeiset treverk, som driftsentral og fyrhus med garasjer, smier, kontorer og verksted.

**Byggeår:** 1966-1969

**Arkitekt:** Ramm Østgaard og Anmarkrud

**Vern:** Ingen.



Foto: Trond Isaksen

### *Røntgenavdeling/smådyrklinikk (11)*

ble oppført i betong forblendet med rød tegl kombinert med mørkbeiset treverk, som smådyrklinikk med egen inngang utenfra for publikum.

**Byggeår:** 1969

**Arkitekt:** Ramm Østgaard og Anmarkrud

**Vern:** Ingen.



Foto: Trond Isaksen

### **Velferdsbygningen (17)**

ble oppført i plasstøpt betong forblendet med tegl, som studentkantine og kjøkkenseksjon med vestibyle, bokhandel, kollokvierom, aktivitetsrom, bad, toalett og garderober.

**Byggeår:** 1969-1970

**Arkitekt:** Rolf Ramm Østgaard

**Vern:** Verneklasse 2, regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven

**Endret:** Ikke kjent.



Foto Trond H. Isaksen

### **Laboratoriebyggene (6-7)**

oppført mot Adamstuen som laboratoriebygg med kontorer.

**Byggeår:** 1971-73 (toppetasje fra 1996)

**Arkitekt:** Østgaard Arkitekter AS

**Vern:** Ingen



Foto Trond H. Isaksen

### **Fiskebygget (8)**

oppført som kontor- og laboratoriebygg.

**Byggeår:** 1974

**Arkitekt:** Rolf Ramm Østgaard

**Vern:** Ingen



Foto Trond H. Isaksen

### **FBF-bygget (14)**

oppført i betong forblendet med tegl som to parallelle bygningsvolum med laboratorier og kontorer mot Sognsveien og undervisningsrom og asveding for forsøksdyr med dyrestaller, laboratorier og kontorer inn mot skolen. Fløyen mot Sognsveien er bygget sammen med bygning 15b.

**Byggeår:** 1977-78

**Arkitekt:** Rolf Ramm Østgaard

**Vern:** Ingen



Foto Trond H. Isaksen

### **Farmakologi-bygget (16)**

oppført som en avtrappet, lavere fløy til NMB-bygget med undervisningssal og bibliotek. Kraftige, utkragede takflater med betonggesim som skiller seg fra øvrig bebyggelse.

**Byggeår:** 1988

**Arkitekt:** Ramm Østgaard og Anmarkrud

**Vern:** Ingen

**Veterinærhøgskolen på Adamstuen: En by i byen, av Peter Butenschøn, arkitekt. Teksten er hentet fra jubileumsboken Kulturuttrykk på Adamstuen: Norges veterinærhøgskole 75 år.**

### **Fortsettelse fra side 108**

*(...)Fra 1963 var det nye planidealer og en ny arkitektonisk form som overtok. Det monumentale anlegget med ansikt og akse ut mot General Birchs gate ble forlatt. Arkitekt Rolf Ramm Østgaard overtok som arkitekt, og han ønsket en løsere komposisjon, orientert innover og bakover i området og med linjer og fasader vendt ut mot de andre gatene, Sognsveien og Ullevålsveien. Ramm Østgaard var en betydelig arkitekt innenfor en nordisk modernisme, 17 utdannet ved NTH rett etter krigen og med sine første praksisår først hos den store mester Alvar Aalto i Helsinki og deretter hos Erling Viksjø i Oslo (som i denne perioden blant annet var arkitekt for det nye Regjeringsbygget i Oslo). Hans arkitektur ble preget av store, rolige volumer i rød tegl.*

*Byggene som ble reist på NVH var komponert som store flater, med lange linjer understreket av utkragede flate tak, ofte med gesimser beslått i kobber, kraftige dragere i eksponert betong og lange horisontale vindusbånd. Møbleringen var enkel og lys nordisk i tre, gulv i lys parkett, enkel industriell belysning, og mørkbeisede elementer i vegger og rammer for dører og vinduer. Mer*

*enn noe forteller disse bygningene om en ny nøktern saklighet og funksjonell fornuft fra statens side som byggherre. Det store nasjonsbyggingsprosjektet var fullført. Nå skulle det bygges brukelige bygninger innenfor budsjettammer og med et beskjedent formspråk som først og fremst kommuniserte måteholdet i forvaltningen av offentlige penger. Overgangen fra det mer monumentale opprinnelige anlegget til de bygg som ble reist frem mot 1980, med velferdsbygget lengst nord i området som en verdig avslutning, kan samtidig leses som en beretning ulike strategier for nasjonsbygging.(...)*

**Teksten fortsetter side 117**

### **Arkitekt Rolf Ramm Østgaard (1923-2014)**

Studerte til arkitekt ved Norges tekniske høgskole fra 1941 til 1947, samtidig med militærtjeneste i Finnmark og Storbritannia i 1943–45. Derpå jobbet han hos Alvar Aalto ett år, før han gikk til Erling Viksjø sitt arkitektkontor 1948–52. Fra 1952 til 1956 var han overarkitekt hos Riksarkitekten, der han også ledet avdelingen for prosjektering. Han etablerte i 1956 eget firma, fra 1986 kalt Østgaard Arkitekter A/S. Fra 1968 til 1970 var han formann i Norske arkitekters landsforbund såvel som i Byggefagrådet. I 1981 mottok han Oslo bys kunstnerpris for arkitektur og miljø. Han er også mottaker av Carl Michael Egers legat fra Oslo Arkitektforening (1963).

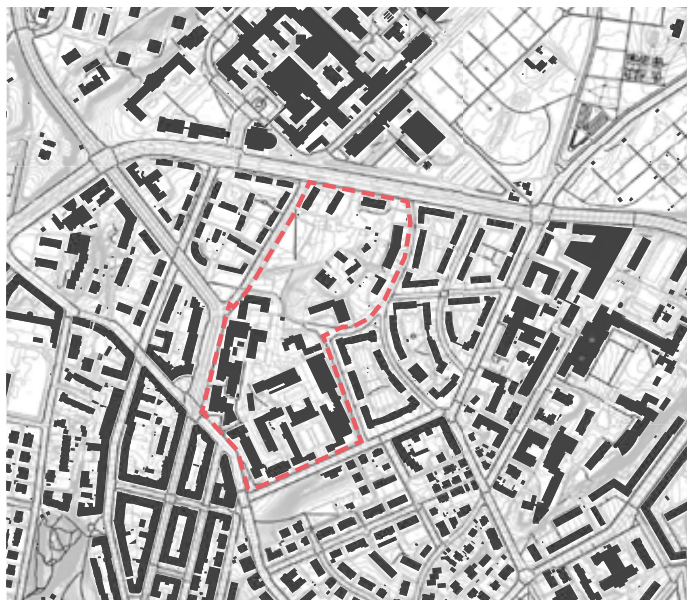
Hans eget arkitektfirma tegnet blant annet den norske ambassade i New Delhi med fasader av malt teglstein (1960), Kjemibygget ved Kjemisk institutt (UiO) (ferdig 1968), Norges ambassade i Beijing med fasader av grå taglstein (1973), Norges veterinærhøgskole i Ullevålsveien 72 i rød tegl (utført 1960-79), Aftenposten og Schibstedgruppen sitt nye offset-trykkeri på Linderud, Hans Møller Gasmans vei 9 (ferdig 1976), Atlas Copco sitt kontorbygg på Ski, administrasjonsbygg for Norsk Philips på Ryen, kontor- og lagerbygg for Astrup & Søn AS på Rommen, Norsk Teknisk Museum, Kjelsåsveien 143 (ferdig 1985).





Fotograf: ukjent. Oslo byarkiv.

# TIDSPERIODE 1990-2017



## *Tilpasning nye offentlige tilsynsorganer og samlokalisering med UMB*

1990 Statsbygg kjøper Lindern gård for utvikling NVH. 1996 Ny Lov om universiteter og høyskoler (UH-lov) iverksatt.

- 2003 Ny instituttstruktur med fire institutter og ansettelse av instituttstyret ble innført.
- 2004 Mastergradstudier innen akvakultur og mattrygghet opprettet.
- 2006 Senter for Epidemiologi og biostatistikk etableres.
- 2008 Stortinget vedtar at NVH skal samorganiseres med UMB og at NVH og Veterinærinstituttet skal flyttes til Ås.
- 2010 Yngvild Wasteson blir NVH første kvinnelige rektor.

I 1996 det oppført et fellesbygg for flere offentlige tilsynsorganer (nå Mattilsynet), Veterinærinstituttet, NVH og Statens ernæringsråd. Form og materiale (tegl) ble tilpasset Ramm Østgaards bygninger.

Videre utvidelser på området avsluttes etter vedtak om sammenslåing med UMB (senere NMBU) i 2004.

## EKISTERENDE BYGG OG ANLEGG FRA PERIODEN:

### *Vaktbu (21)*

oppført som en-etasjes vakthus ved innkjøringen fra Sognsveien.

**Byggeår:** 1992

**Arkitekt:** Ivar Bu

**Vern:** Ingen

### *EØS-bygget (23)*

oppført for Veterinærinstituttet og Veso som kontor- og laboratoriumbygg.

**Byggeår:** 1994

**Arkitekt:** Østgaard Arkitekter AS

**Vern:** Ingen



Foto Trond H. Isaksen



Foto Trond H. Isaksen



Foto Trond H. Isaksen

### **Fellesbygget (22)**

oppført som to separate bygningsvolum sammenbundet av en glassoverdekket vestibyle med kontor- og laboratorebygg for Veterinærinstituttet.

**Byggeår:** 1995

**Arkitekt:** ØKAW arkitekter

**Vern:** Ingen

**Veterinærhøgskolen på Adamstuen: En by i byen, av Peter Butenschøn, arkitekt. Teksten er hentet fra jubileumsboken Kulturuttrykk på Adamstuen: Norges veterinærhøgskole 75 år.**

#### **Fortsettelse fra side 113**

*(...) De siste byggetrinnene i denne beretning tilhører 1990-årene. Et fellesbygg for flere offentlige tilsynsorganer (nå Mattilsynet), Veterinærinstituttet, NVH og Statens ernæringsråd sto i 1996 ferdig ut mot hjørnet der høgskoleområdet møter Adamstuen, med inngang mot Ullevålsveien og fasade langs Sognsveien. Det er tegnet av arkitektkontoret ØKAW i en form, og med bruk av tegl som hovedmateriale, tilpasset Ramm Østgaards bygninger. Også dette bygget viser det moderne kontorbyggets nøkterne saklighet og laboratorievirksomhetens strengt industrielle logikk.*

*I 1990 overtok NVH også Lindern skole, oppe på haugen mot nord i området.*

## 6.3 VERN

### METODE

I analysen er opplysninger om bygningenes og eiendommenes vernestatus sammenstilt, og formål og begrunnelse for vern av kulturminner og kulturmiljø er referert.

Kilder: Kulturminnesøk, Byantikvarens gule liste, Oslo kommunes kartgrunnlag, Landsverneplaner for Kunnskapsdepartementet (NVH/NMBU) og for Landbruks- og matdepartementet (VI).

### REGISTRERING

### PROSJEKTOMRÅDET

#### Vern gjennom landsverneplaner:

Gjennom statlig landsverneplan anses spørsmålet om nasjonal kulturminneverdi for bygg og anlegg å være avklart. Andre verneverdier håndteres på vanlig måte etter plan- og bygningsloven.

Statlige eiendommer er gjennom landsverneplanarbeidet vurdert med hensyn til kulturhistorisk verdi. De mest verdifulle er plassert i verneklasse 1, deretter er en del plassert i verneklasse 2. Kulturminner i verneklasse 1 er fredet av Riksantikvaren ved bruk av kulturminneloven. Kulturminner utpekt i verneklasse 2 er ved statlig eierskap underlagt et selvpålagt internt vern og skal forvaltes slik at de kulturhistoriske verdiene ivaretas. Byggverk og anlegg i verneklasse 2 kan reguleres til hensynssone etter plan og bygningsloven. Verneklasse 2 inngår ikke i fredningsvedtaket til Riksantikvaren.

Bygg og anlegg er fredet av Riksantikvaren gjennom vedtak 18.06.2014 for Kunnskapsdepartementets landsverneplan, og 15.03.2013 for Landbruks- og matdepartementets landsverneplan.

### Norges Veterinærhøgskole

*Formålet* er å bevare Veterinærhøgskolens bygninger som utrykk for nasjonsbygging og som et eksempel på et prestisjefyllt og påkostet undervisningsanlegg fra årene etter 1. verdenskrig.

Videre er det et formål å bevare Lindern gård med institusjonsbygninger som sosial- og skolehistorisk verdifulle bygninger.

*Begrunnelse:* Bygningene representerer en institusjonshistorie med en spesialisert bygningsmasse oppført for å dekke veterinærutdannelsens spesielle behov. Anlegget er dessuten en god representant for arkitekturidealene like etter 1. verdenskrig, de er gitt en monumental utforming og er preget av stor grad av opprinnelighet.

Lindern gård/Geitmyra skole har verdi som gårdsbruk og sosial institusjon.

*Omfang:* Hovedbygningen med sidefløyer og tun, samt Lindern gård/skole med hovedbygning og internat/ barnehage fredes (vk1).

Indremedisin II, velferdsbygningen og idrettsbygningen vernes (vk2).



Kart landsverneplan for Kunnskapsdepartementet

## Kompleks 1865 - Veterinærinstituttet

**Formål** med vernet er å bevare den opprinnelige hovedbygningen til Veterinærinstituttet som en viktig landbruks- og vitenskapshistorisk bygning med høy arkitekturhistorisk verdi, som eksempel på offentlig monumentalt institusjonsbyggeri fra kort etter Norges selvstendighet i 1905. Vernet skal ivareta hovedbygningens arkitektur med overflater, konstruksjon, detaljer og materialbruk, samt sammenhengen mellom bygningen og det vernete uteområde.

**Begrunnelse:** Etablering av et veterinærinstitutt i 1890 var første skritt mot et selvstendig, vitenskapelig basert veterinærvesen i Norge. Virksomheten var en forutsetning for systematisk arbeid med dyrehelse og matkontroll. Bygningen ble reist som det første bygget for formålet kort etter etableringen. Veterinærinstituttet ble gjennom sin virksomhet grunnlaget for etablering av Norges Veterinærhøgskole og har slik også fått stor vitenskapshistorisk betydning. Instituttet fikk en monumental arkitektonisk utforming. Det gamle hovedbygget med omkransende forhager er de eneste bevarte delene av det opprinnelige anlegget og har bevart høy grad av autenticitet i eksteriøret. Bygningen med forhager er et godt og monumentalt eksempel på periodens representative institusjonsarkitektur.

**Omfang:** Vernet omfatter Administrasjonsbygningens eksteriøroginteriøretidet opprinnelige hovedtrapperommet. Vernet omfatter også forhager mot gaten og mot gårdsrom. Omfang av det vernete utearealet er vist på kart. Vernekategori: Verneklasse 1, fredning



Kart landsverneplan for Landbruks og matdepartementet

## REGISTRERING BYOMRÅDET

Som vist i kart nedenfor er prosjektområdet omkranset av flere kvartal med vernede bygg og anlegg.

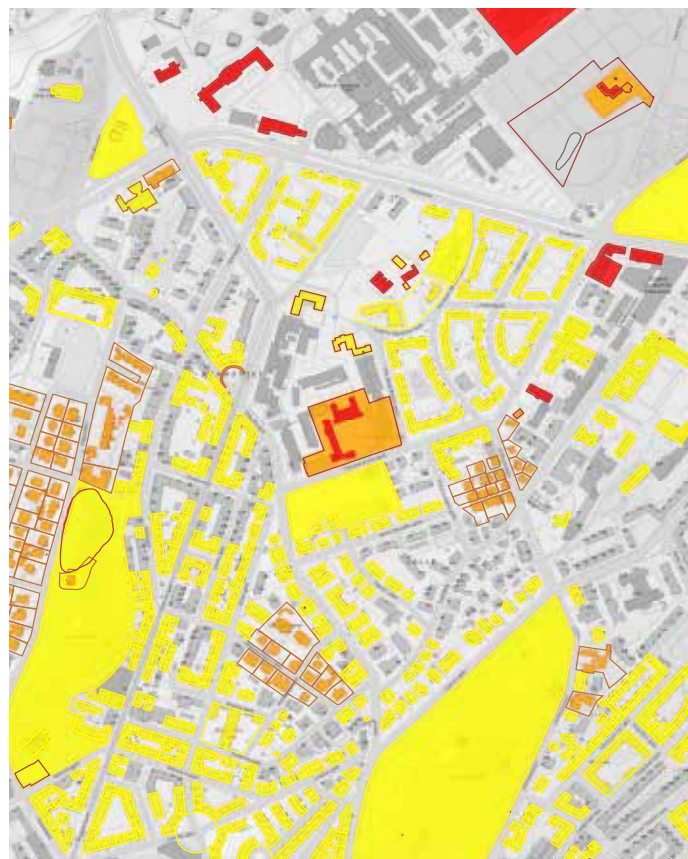
Byantikvarens gule liste er en sammenstilling av verneinteresser ved vurdering av lokale og regionale verneverdier, og kartet viser det som til enhver tid er registrert.

Kartet viser de kommunale verneinteresser og ikke de statlige. Dette gir enkelte feilvisninger som her primært gjelder prosjektområdet. For kvartalene omkring gir kartet et godt inntrykk av registrerte verneinteresser.

For beskrivelse av bygg og anlegg i byområdet samt vernekategori, henvises til kap. 2.4.

## ANALYSE BYOMRÅDE

Områdets høye tetthet av vernede bygg og anlegg kan gi få muligheter for større transformasjon. Utvikling på prosjektområdet vil gjennom disse rammebetingelsene i liten grad gi endringer for omkringliggende eiendommen sør for Ring 2.



Byantikvarens Gule liste generert fra Askeladden pr. mars 2017





**BYGNINGSMASSE**

# 7.1 BYGNINGSOVERSIKT

## METODE

Analysene søker å kategorisere de enkelte bygg etter egenskaper som kan peke på transformasjonsmuligheter i videre dialog med evt. nye leiere/eiere, og for bruk i senere mulighetsstudier.

Gjennomgang av anlegget på et overordnet nivå for å synliggjøre sammenhengen mellom arkitektoniske kvaliteter og funksjonalitet.

For bruk for utvikling av området er fysisk tilgjengelighet til byggene og byggenes tilstand kartlagt for å peke på hvilke tiltak som kan være mulig ved evt. transformasjon av byggene og/eller prosjektområdet. Dette er oppsummert med en kortfattet vurdering av endringspotensiale.

<i>Bygn.</i>	<i>Funksjon</i>	<i>Byggeår</i>
1	Hovedbygning	1924-35
2	Kirurgisk klinikk	1923-29
3	Kirurgisk klinikk	1923-29
4	Medisinsk klinikk	1920-29
5	Administrasjon	1912-14
6	Laboratoriebygg	1996
7	Laboratoriebygg	1996
8	Fiskebygg	1974
9	Patologi	1935, 1974
10	Kjelesentral	1966
11	Røntgen/smådyrklinikk	1969
12	Indremedisin	1923
13	Reproduksjon	1954
14	FBF-bygget	1977
15	Farmakologi	1962
16	Farmakologi	1988
17	Velferdsbygningen	1969-197
18	Hovedbygning Lindern gård	1878-1880
19a	Internat/barnehage	1820
19b	Barnehage	1956
20	Idrettsbygg	1936
21	Vaktbu	1992
22	Fellesbygg	1995
23	EØS-bygget	1994



Thulstrupsgate 5-7

Heftyes barnehage

18. Hovedbygningen  
Lindern gård

20. Idrettsbygg

19B. Barnehage

19A. Internat/barnehage

17. Velferdsbygningen

Alders hvile

13. Reproduksjon

Vaktbu

Aline Spedbarnsenter og  
Beredskapshjemavdeling

14. FBF-bygningen  
15-16. Farmakologi

10. Kjelesentral

Boliger Oslo Handels-  
standforening

22. Fellesbygg

12. Indremedisin

23. EØS-bygget

Brakke

11. Røntgenavd.  
smådyrklinikk

6-7. Laboratoriebygg

9. Patologi

2-3. Kirurgisk klinikk

8. Fiskebygg

5. Administrasjon

4. Medisinsk klinikk

1. Hovedbygningen

# 7.2 ARKITEKTONISK KVALITET

## METODE

Basert på befaring i området, og gjennomgang av dokumentasjon om historisk utvikling og bygningene, har LINK arkitektur gjort en analyse av anleggets karakter og kvaliteter ut fra relevante arkitektoniske begrep. Analysen vurderer anlegget som helhetlig bygningsmiljø, sammenheng med omgivelsene og utforming.

## ANALYSE

Anlegget har gjennom sin funksjon som Veterinærhøgskole utviklet seg fra en klassisistisk tilnærming, og denne tids forbilder for undervisningsbygg, til ren modernisme og funksjonalisme i de nyeste byggene. Anlegget ble på 1930-tallet etablert i landlige omgivelser med få elementer for orientering i tilgrensende i bebyggelse og landskap, og organiseringen synes idag tilfeldig. Over tid har institusjonene fått sine fysiske behov dekket med strukturer som primært har ivaretatt funksjonelle hensyn innenfor tomtens og de økonomiske rammer.

### *Organisering og arkitektoniske grep:*

Som tidligere nevnt ble den eldste del av anleggets plassering delvis betinget av grunnforhold der de lave fløyene ble lagt på leire og hovedbygget på fjell. Anleggets videre utforming kan sies å være mer styrt av pragmatisme og trang til løsrivelse, enn å videreutvikle et overordnet grep der orientering i landskapet, bybildet eller bygg i området kunne blitt fanget opp. Pragmatikk har styrt utviklingen ut fra tilgjengelig tomteareal, praktiske forhold ved dyrs transport og velferd, smittevern, forskningslaboratorie og studentenes tilgang.

Plassering av nye bygg etter etablering på 1930-tallet ble på et tidspunkt frikoblet det klassisistiske anlegget. På grunn av utfordringen med å videreutvikle området, fra den relativt lukkede første campusstrukturen til et større universitetsanlegg med nye formingsidealer utarbeidet Rolf Ramm Østgaard en masterplan for området. Masterplanen bidro til innstramning av enkelte bygg, og gav rammer for etablering av områdets ytterkanter og randsoner mot Ullevålsveien og Sognsveien. Denne organisering tok vare på arealer mellom de etablerte byggene som gav naturlig skjerming av aktivitetene inne på området fra publikum og byen rundt. Interne arealer gav mulighet for fortetting, grøntarealer og senere utvikling. Arealene benyttes i dag typisk nok mye til parkering.

Bygningenes hierarki og plassering på området kan i noen grad leses ved deres utforming, selv om plasseringen innbyrdes ikke er veldefinert og tydelig slik som på NTNU eller UiO.



Prosjektområdet sett fra Ullevålsveien. Foto Trond H. Isaksen



Indre gård. Foto Trond H. Isaksen



Pragmatisk bygningsmiljø tilpasset funksjonskrav  
Foto Trond H. Isaksen



Høyder på bygg sett fra Lindern gård. Foto Trond H. Isaksen

### ***Forholdet til omgivelsene og by-veven***

Området er utviklet innenfor det som var tilgjengelig tomt som et frittstående innadvendt anlegg med inngang og henvendelse mot General Birchs gate og parken på Idioten. Orienteringen innover og vekk fra det som var og er et naturlige tyngdepunktet ved Adamstuen plass kan også sees tydelig i dag, der byggene ligger til gatelivet men i liten grad gir liv til hovedgatene Sognsveien og Ullevålsveien. Et lite unntak er VESO mot Ullevålsveien som åpner seg mer enn annen bebyggelse mot gaten med tydelig inngangssone. Anlegget virker privat, avvisende og lukket, uten åpenbare innganger eller inviterende åpninger mot gaten. Området har privat og avstengt karakter med sine fysiske barrierer som murer, gjerder og porter mot de offentlige gaterommene.

### ***Høyder, formspråk og volum***

Anlegget fremstår som en serie enkeltbygg, der hvert bygg kan oppfattes å fange aktuell standard og funksjonelt behov, men tydelig er planlagt beslektet.

Høyder og volum forholder seg indirekte til omkringliggende bygningsmasse langs gateløpene. Ellers danner ikke høyder et hierarki for bygningenes betydning og funksjon. Høyden på hovedbygget er ikke dominerende, men takets spisse form og mørke store takflate gjør det synlig fra høyere punkter i nærområdet.

Bygningene fra den klassisistiske perioden er kompakte lukkede former, med bratte tak, små vinduer, arker og stor detaljrikdom. Utbygging fra 1960-tallet er endret etter datidens idealer med enkle og minimalistiske volumer med flate tak, knappe detaljer og lange sammenhengende vindusbånd. Lange ubrutte horisontale vindusbånd blir også meget fremtredende når lyset inne synes tydeligere på kveldstid og i den mørke årstiden.

### ***Materialitet***

Byggene har materialbruk som er typiske for sin periodes arkitektur for utdanningsinstitusjoner jfr. NTNUs hovedbygg og teglarkitektur på UiO og UiB.

Anlegget har en klar todeling etter hvilken periode de er bygget med de første byggene med pusset grå mur som sammenhengende flater hullet med smårutet vinduer og senere 60-tallets utbygging med rød teglsteinsarkitektur med typisk horisontale linjene og detaljering som forsterker disse. Materialiteten i anlegget forsterker inntrykket av en etter hvert bærende grunnide om samstemt uttrykk og ikke minst identitet. Spesielt bruk av tegl i fasader og detaljer i murverket som henter elementer fra nabobebyggelsen rundt Adamstuen, som gir samhörighet i materialitet, robusthet og detaljering. Dette visker også over tid ut de enkelte byggs alder, selv om funksjon, plassering og innhold er endret gradvis. Fra Østgaards tidlige nybygg, til ØKAW's siste bygg for VESO fra 1985, opprettholdes bokstavelig talt en rød tråd i anlegget.

### ***Kvalitet***

Arkitektonisk kvalitet er selv om den tildels er nøktern av høy kvalitet. Ved valg av arkitekt kan virksomheten synes å ha hatt klare formeninger om videreføring av kvalitet, estetisk verdi og forutsigbarhet for området.



*Hovedparken sett mot Idioten. Foto Trond H. Isaksen*



*Teglsteinsarkitektur. Foto Knyt Bry*



*Pusset murbygg. Foto Trond H. Isaksen*



*Eldre trær har blitt stående i arealer dekket med asfalt for optimal funksjonalitet. Foto Trond H. Isaksen*



*Parkering og kjøreareal dominere mye areal, men noen grønne flater er bevart. Foto Trond H. Isaksen*



*Uterom med preg av økonomigård. Foto Trond H. Isaksen*



Praktisk tilpasning innenfor fredet anlegg. Foto Trond H. Isaksen



Bygg godt tilpasset terreng og møte med uterom. Foto Trond H. Isaksen



Brakker har imøtegått arealbehov. Foto Trond H. Isaksen

## 7.3 DAGENS BRUK

### METODE:

NMBU oversikt funksjoner i bygg pr. 09.12.2016  
Påtegning av funksjoner plantegninger VI (ikke datert).

### REGISTRERING

#### *Laboratorier*

Større sammenhengende laboratorier med tilhørende funksjoner representerer en stor verdi som bygningsmasse. Bruk til sensitiv laboratorieforsøk kan innebære beslaglegging av omkringliggende areal pga smittevern og kontroll i produksjonen.

#### *Kontor*

Det er få rene kontorbygg, men kontorlokaler er tilknyttet hovedfunksjonene (laboratorium, undervisning, klinikker)

#### *Undervisning*

Undervisningsrom er tett koblet til hovedfunksjonene og spredt utover anlegget.

#### *Klinikk*

Dyrerom for forskning, undervisning og medisinsk behandling av ulike dyr.

#### *Øvrige arealer*

Kantiner, bibliotek, garderober, verksteder mm.

### ANALYSE

Funksjoner for dyrehold, forskning (laboratorier) og undervisning er spredt utover store deler av anlegget. Dette synliggjør en intensiv og effektiv arealbruk der man har måttet benytte alt tilgjengelig areal, samt at forskning og undervisning er tett integrert.



Dyrerom. Foto Trond H. Isaksen



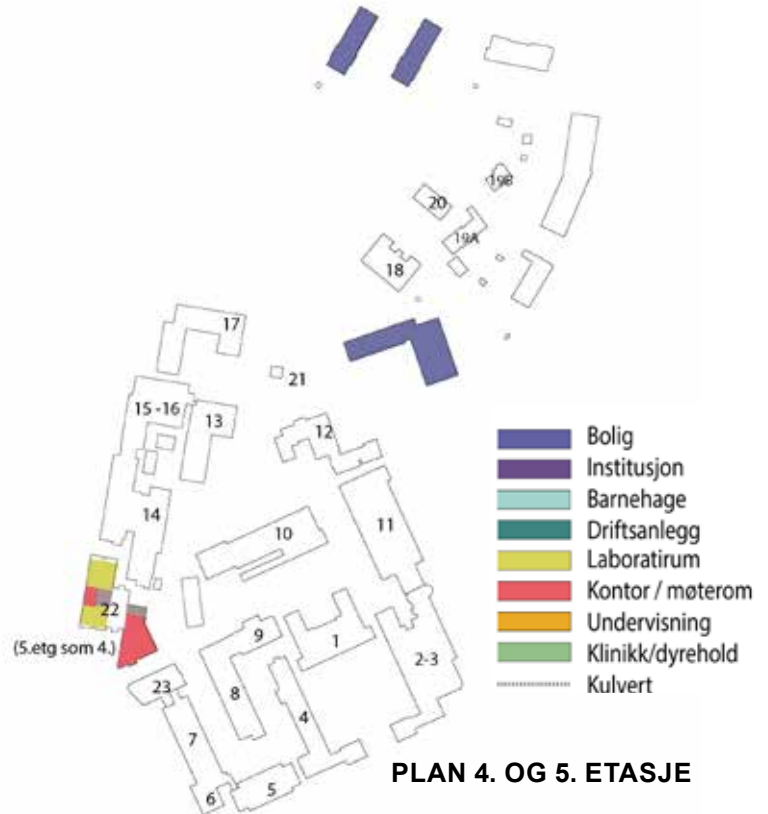
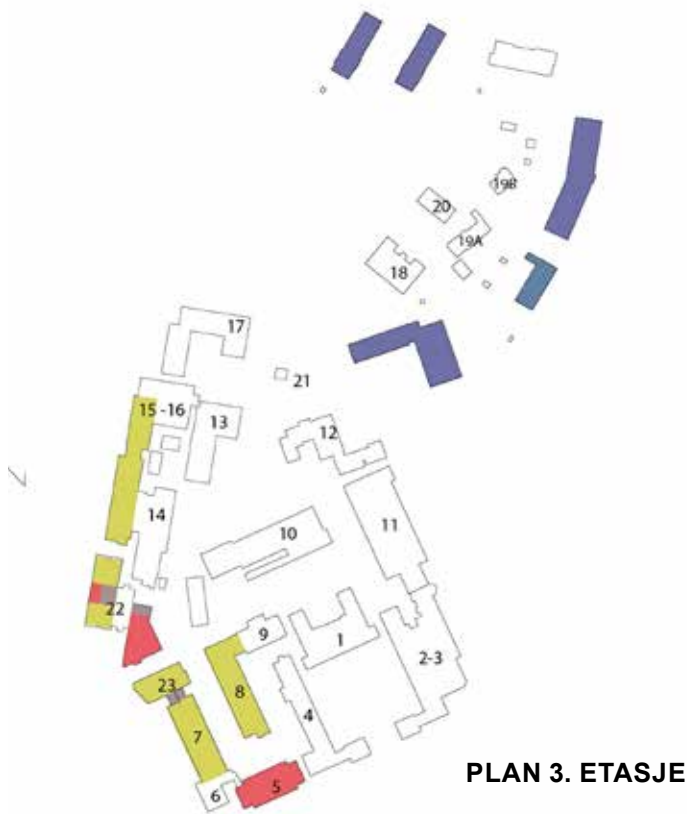
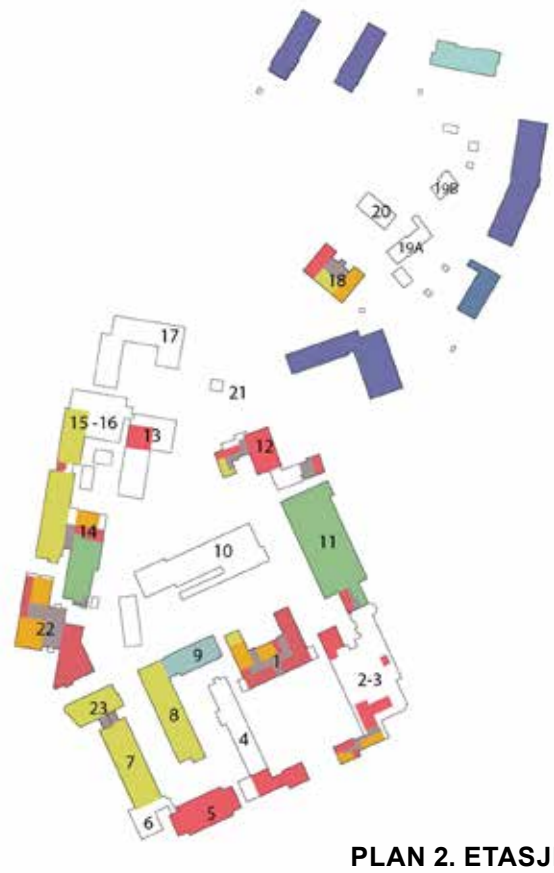
Klinikkrom. Foto Trond H. Isaksen



Auditorium tilknyttet klinikk. Foto Trond H. Isaksen



Laboratorium. Foto Trond H. Isaksen



- Bolig
- Institusjon
- Barnehage
- Driftsanlegg
- Laboratorium
- Kontor / møterom
- Undervisning
- Klinikk/dyrehold
- Kulvert

# 7.4 TILGJENGELIGHET

## METODE:

Tilgjengelighet til bygg fra bakkeplan er vist i kart. Høydeforskjeller mellom bygg og tilgrensende uteområder indikerer hva som kan være utfordringer mht universell utforming og brukbarhet for aktivisering av gaterom og uterom.

## REGISTRERING

Relativt mange av byggene, som er henvendt mot offentlige gater, er hevet fra gateplan med alt fra 3-5 trinn til en 1/2 etasje.

Mot det indre gårdsrommet har tilnærmet alle bygg inngangetasjer i plan med terreng. Dette er nært knyttet byggenes funksjoner der transport av tyngre elementer (kadaver, utstyr etc) og tilgang for levende dyr har vært styrende.

Personinnganger er i hovedsak fra gårdsrommene med unntak av hovedinngang til Veterinærinstituttet, Fellesbygget og delvis EØS-bygget som har inngang fra passasje mellom gate og gårdsrom.

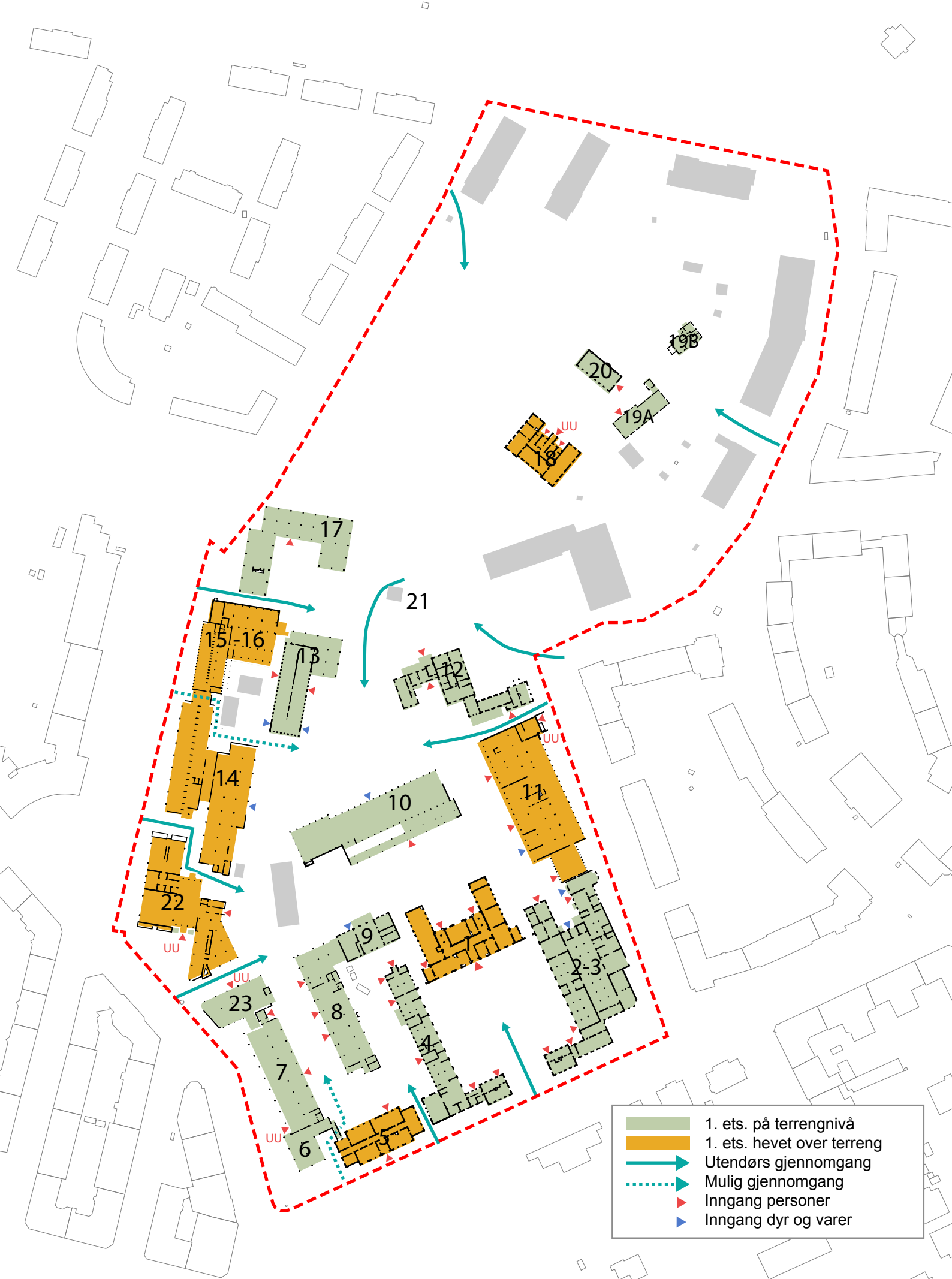
Kjørerporter for dyre- og utstyrstransport er etablert i tilknytning til klinikk- og driftsbygg som er fordelt utover anlegget.

## ANALYSE

Byggene har en tilbaketrukket karakter og er nesten gjennomgående vendt fra tilgrensende gater ut fra funksjonskrav, behov for lys til arbeidssoner og sikkerhet for virksomheten. Økt tilgjengelig til bygg fra gateplan kan gi utfordringer i spesielt Ullevålsveien og Sognsveien.



Eksempel på halvplan mot offentlige gater. Foto: Link Arkitektur



- 1. ets. på terrengnivå
- 1. ets. hevet over terreng
- Utendørs gjennomgang
- Mulig gjennomgang
- Inngang personer
- Inngang dyr og varer

# 7.5 TILSTAND BYGNINGER

## METODE

Gjennomgang av tilgjengelig tegningsmateriale og befaring mht funksjoner, tilgjengelighet og funksjonalitet.

Det er ikke gjort en egen gjennomgang av dagens tilstand knyttet til dette arbeidet pga kapasitet hos bruker.

### *Kilder:*

*Tilstandsanalyse med egenthetsvurdering for Norges veterinærhøgskole, hovedrapport alle bygg. 16.12.2002*  
*Beskrivelse av bygninger gnr. 220 bnr. 87, OPAK 27.09.2012*

Fargekoding er angitt i forhold til behov for tiltak og mulighet for fleksibel bruk og utforming samt endring innen sin kategori.

## REGISTRERING

Tilstandsvurderingen fra 2002 omfatter en gjennomgang av alle byggene til disposisjon for NVH og er vurdert etter vern, egnethet og teknisk standard. Det er etter 2002 blitt utført tekniske oppgraderinger, generell renovering og tilrettelegging for universell utforming i lokaler for undervisning. Noen av disse tiltakene fremgår av OPAKs beskrivelse av bygninger. NVH og VI vurderer at tilstandsgrad fra 2002 er riktig da manglende vedlikehold i påvente av flytting har medført generell sluktasje.

Alle byggene både for tidligere NVH og VI er tilknyttet felles infrastruktur for tilførsel av fjernvarme.

## ANALYSE

Generelt har bygningsmassen en brukbar standard. Varierende tilgjengelig (UU) og vern kan legge begrensninger på ny bruk.

Bygg nr.	Dagens navn på bygg og funksjon	Byggeår	Areal m2 BTA	Etg. tall	Dagens primærbruk	Etg. høyde	Mulighet påbygging	Egnethet	Generell tilstand	Siste rehab. Ventilasjon og brann	Heis og høyde terreng inngang. Kilde OPAK	1.etg fra terreng	Effektivitet Jfr. nybygg	Fleksibilitet Jfr. nybygg	Vern bygn.del	Endringspotensiale LINK ark. 2017
1	Hovedbygning	1920-35	5.631	3 + loft kjeller	Undervisning lab. og adm.	Høy	Ingen pga vern	Egnet, noen utidsmessige rom	Brukbar	Brann 2005 Ventilasjon 1990	Heis alle etg	½ etg.	Mindre god	Mindre god	Fredet	Begrenset endringspot.
2	Kirurgisk klinikk (Museum)	1923-29	3.926	1 + loft	Dyrom, operasjon, museum 2.et.	Høy	Ingen pga vern	Egnet, noen utidsmessige rom	Brukbar	Oppgradert 2003 Ventilasjon 2005	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Fredet	Begrenset endringspot.
3	Kirurgisk klinikk	1923-29	Medregn. i bygg 2	1 + loft	Dyrom, operasjon etc	Høy	Ingen pga vern	Egnet, noen utidsmessige rom	Brukbar	Oppgradert 2003 Ventilasjon 2005	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Fredet	Begrenset endringspot.
4	Medisinsk klinikk (produksjonsdyr-klinikk)	1920-29	2.370	1 + loft og noe kjeller	Dyrom, lab. bolig og høyloft	Høy	Ingen pga vern	Dårlig egnet, utidsmessig og tungvint drift	Brukbar	Ventilasjon 2005	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Fredet	Begrenset endringspot.
5	Administrasjon (VI)	1912-14	2.188	2 + høy kjeller	Administrasjon og kontor	Høy	Ingen pga vern		Brukbar	Vent. Oppgradert ukjent	Ingen heis	½ etg.	Mindre god	Mindre god	Fredet	Begrenset
6	Laboratoriebygg (VI)	1996	5.480	4 + kjeller	Resepsjon, laboratorium	Ordinær	Allerede påbygget		Brukbar		Heis 3.etg	I plan	Normalt god	Mindre god	Ikke vernet	Middels endringspot.
7	Laboratoriebygg (VI)	1996	Medregn. i bygg 6	4 + kjeller	Laboratorium	Ordinær	Allerede påbygget		Brukbar		Heis 3.etg. Trappeheis?	I plan	Normalt god	Mindre god	Ikke vernet	Middels endringspot.
8	Fiskebygg (VI)	1974	2.854	4 + kjeller	Laboratorium	Ordinær	Ukjent		Brukbar		Heis alle etg	I plan	Normalt god	Mindre god	Ikke vernet	Middels endringspot.
9	Patologi	1935, 1974	545	1	Obduksjon og undervisning	Høy	Ingen pga vern	Eldre dårlig egnet Ny del godt egnet	Brukbar	Ventilasjon 1980	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Bebyggelsesplan	Middels endringspot.
10	Kjeseentral	1966-1967	2.672	2	Tidligere fyrrom, garasje, verksted. mm	Høy u.etg	Ukjent	Godt egnet	Brukbar	Vent. eldre dato	Ingen heis	I plan	Normal dagens bruk		Ikke vernet	Godt endringspot.
11	Røntgenavdeling/smådyrklinikk	1969	4.168	3 + u.etg	Operasjon, dyrom, undervisning, kontor	Lav. 1.etg	Ukjent	Godt egnet	Brukbar	Vent. 1988	Liten heis 1-3 etg.	½ etg gate plan fra gård	Mindre god	Mindre god	Ikke vernet	Middels endringspot.
12	Indremedisin	1923	2.505	2 + loft kjeller	Undersøksesrom, leilighet	Ordinær	Ingen pga vern	Ikke egnet til dagens formål	Brukbar	Ingen ventilasjon	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Statlig vern	Begrenset endringspot.
13	Reproduksjon	1954	1.984	3 + kjeller	Dyrom, undervisning og lab.	Høy	Ukjent	Ikke egnet til dagens formål	Brukbar	Vent. fra 1980	Ingen heis	I plan	Mindre god	Mindre god	Ikke vernet	Middels endringspot.
14	FBF-bygget	1977	6.964	4 + loft kjeller	Lab., undervisning, forsøksdyr enhet.	Ordinær	Ukjent	Godt egnet	Brukbar	Vent. fra byggeår	2 heiser	½ etg gate plan fra gård			Ikke vernet	Middels endringspot.
15	Farmakologi	1962	2.695	4 + kjeller	Laboratorium, undervisning og bibliotek	Ordinær	Ukjent	Egnet	Brukbar	Ventilasjon 1985	Heis kjeller til 3. etg	½ etg gate plan fra gård	Normalt god	Variert	Ikke vernet	Middels endringspot.
16	Farmakologi	1988	Medregn. i bygg 15	4 + kjeller	Laboratorium, undervisning og bibliotek	Ordinær	Ukjent	Egnet	Brukbar	Ventilasjon 1985?	Heis kjeller til 3. etg	½ etg gate plan fra gård	Normalt god	Variert	Ikke vernet	Middels endringspot.
17	Velferdsbygningen	1969-1970	1.543	1 + kjeller	Kantine, velferdsrom studenter	Ordinær	Ingen pga vern	Egnet	Brukbar	Vent. fra byggeår	Ingen heis	I plan	Normalt god	Variert	Statlig vern	Godt endringspot.
18	Hovedbygning Lindern gård	1878-1880	1.650	2 + kjeller	Laboratorium	Høy	Ingen pga vern	Egnet		Retf før 2006	Utvendig heis fra kjeller til loft	½ etg.			Fredet	Begrenset endringspot.
19a	Internat/barnehage	1690/1820	343	2 etg	Personalbarnehage og hybler	Høy	Ingen pga vern	Delvis egnet			Ingen heis	I plan			Fredet	Begrenset endringspot.
19b	Barnehage (Rektorbolig)	1956	280	2 + kjeller	Barnehage	Lav	Ingen pga vern	Delvis egnet			Ingen heis	½ etg			Gul liste	Begrenset endringspot.
20	Idrettsbygg	1936	370	1 + kjeller	Gymsal	Lav	Ingen pga vern	Egnet			Ingen heis	Hevet 1.etg			Statlig vern	Begrenset endringspot.
21	Vaktbu	1992	24	1 etg	Vaktbu innkjøring	Høy		Uegnet				I plan			Ikke vernet	Godt endringspot.
22	Fellesbygg	1995	6.740	5 + kjeller	Kontor og lab. bibliotek og undervisn.	Lav	Ukjent	Egnet			Heis alle etg	½ etg gate plan fra gård	God	God	Ikke vernet	Godt endringspot.
23	EØS-bygget (VI7)	1994	1.945	3 + kjeller	Laboratorium	Ordinær	Ukjent		Brukbar		Heis alle etg	½ etg gate plan fra gård	Normalt god	Variert	Ikke vernet	Godt endringspot.

# 7.6 ENDRINGSPOTENSIALE

## METODE:

Mange faktorer påvirker muligheter for transformasjon av bygg. Det er i denne analysen gjort en overordnet vurdering av de enkelte bygg sine endringspotensiale med utgangspunkt i prinsipielle vurdering av sammenheng mellom vern, konstruksjonsprinsipp og dagens tilrettelegging av teknisk infrastruktur. Mulighetsrommet vil sannsynligvis være vesentlig bedre ved konkrete vurderinger av aktuelle program for de enkelte bygg.

Alle foto av Trond H. Isaksen  
Plantegninger viser typisk etasje og er i ulik målstokk.

Vurderingene er delt inn i tre hovedkategorier for å gi en forenklet oversikt:

**Godt endringspotensiale** - konstruksjon og teknisk standard gir samlet god fleksibilitet for endring av rom- og funksjonsbehov.

**Middels endringspotensiale** - tiltak for økt fleksibilitet og flytting av innervegger og romfordeling, men vil kreve tiltak ved konstruktive endringer, infrastruktur og ventilasjon.

**Begrenset endringspotensiale** - endringer som medfører konstruktive endringer for endret rominndeling framføring av infrastruktur og ventilasjon kan gi utfordringer.

## 1 Hovedbygningen

Fredning kan gi begrensninger på omdisponering av arealer innvendig og utvendig. Byggets struktur, fasader og vindusåpninger kan i utgangspunktet ikke endres. Nye funksjoner bør tilpasset bygget og ikke visa versa. Bygget er solid bygget og har begrenset tidsmessig oppgarderinger mht teknisk infrastruktur, men relativt nytt ventilasjonsanlegg og heis gjør bruket tilpasset dagens krav.

**Begrenset endringspotensiale.**



## 2 og 3 Kirurgisk klinikk 1

Fredning kan gi begrensninger på omdisponering av arealer innvendig og utvendig. Byggets struktur, fasader og vindusåpninger kan i utgangspunktet ikke endres. Bygget har store åpne rom i 1. etasje som kan ha fleksibel anvendelse. Nye funksjoner bør tilpasset bygget og ikke visa versa.

Bygget er solid bygget, men har begrenset tidsmessig oppgarderinger mht teknisk infrastruktur. Ingen heis tilloft og kjeller, men 1. etasje i plan med terreng gir muligheter for fleksibel bruk av denne. Begrenset areal i kjeller og loft.

**Begrenset endringspotensiale.**



#### 4 Medisinsk klinikk

Fredning kan gi begrensninger på omdisponering av arealer innvendig og utvendig. Byggets struktur, fasader og vindusåpninger kan i utgangspunktet ikke endres. Nye funksjoner bør tilpasset bygget og ikke visa versa.

Bygget er solid bygget, men har begrenset tidsmessig oppgraderinger mht teknisk infrastruktur. Ingen heis til loft og kjeller, 1.etasje i plan med terreng gir muligheter for fleksibel bruk bygget. Begrenset areal på loft, kjeller i sørlig del av bygget.

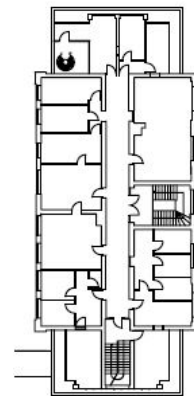


**Begrenset endringspotensiale.**

#### 5 Administrasjon

Fredning kan gi begrensninger på omdisponering av arealer innvendig og utvendig. Byggets struktur, fasader og vindusåpninger kan i utgangspunktet ikke endres. Nye funksjoner bør tilpasset bygget og ikke visa versa.

Bygget er solid bygget, men har begrenset tidsmessig oppgraderinger mht teknisk infrastruktur. Ingen heis til loft og kjeller.



**Begrenset endringspotensiale.**

#### 6 Laboratoriebygg 1

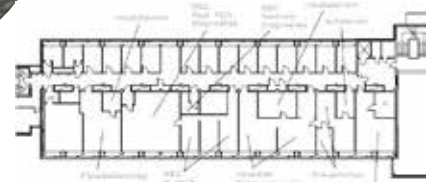
Bygget som laboratoriebygg av god standard. Bygget består av betongkonstruksjoner som anses som begrensende for omfattende konstruktive endringer. Sjakter og føringsveier binder endringer i planløsningen. Lettvegger kan flyttes. Ventilasjonsanlegget er fra etableringsåret og tilpasset laboratoriefunksjoner. Heis til 3. etasjer gir god tilgjengelighet.



**Middels endringspotensiale.**

## 7 Laboratoriebygg 2

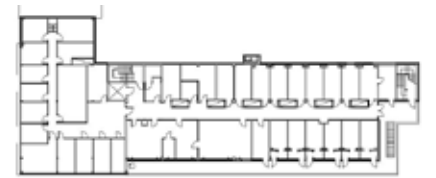
Bygget som laboratoriebygg av god standard . Betongkonstruksjoner som kan anses som begrensende for omfattende endringer. Ventilasjonsanlegget er fra etableringsåret og tilpasset laboratoriefunksjoner. På bygg 7 er 4.etasje påbygd på 90 tallet og etasjen er forbundet med bygg 8 via innebygget bro. Personheis til 3. etasje, vareheis til alle etasjer



**Middels endringspotensiale.**

## 8 Fiskebygget

Bygget som laboratoriebygg av god standard. Betongkonstruksjoner som anses som begrensende for omfattende endringer. Ventilasjonsanlegget er fra etableringsåret og tilpasset laboratoriefunksjoner. Personheis til kjeller til 3.etasje



**Middels endringspotensiale.**

## 9 Patologi

Bygget som spesialbygg for obduksjon av dyr. Bygget består av store åpne rom med et amfi. Eldre bygningskonstruksjoner vanskeliggjør fleksibilitet i endringer på konstruksjon eller infrastruktur. Store rom med amfi med stor takhøyde gjør rommene egnet for undervisningsformål og annen allsidig bruk



**Middels endringspotensiale.**

## 10 Kjelesentral

Teknisk avdeling og tidligere kjelesentral oppført konstruksjoner i mur og betong. Konstruksjoner i bygget er forsterket med stål i senere tid. Bygget inndelt med mindre rom med lettvegger. Teknisk utrustning, hjelpekonstruksjoner og vegger i bygget kan endres. Stor takhøyde i tidligere kjelerom gir stort potensiale. Tilknyttet fjernvarmenett og fordeler dette i øvrig bygningsmasse via bla. kulverter. Endring av bygg må avklares med grensesnitt og nye driftsmodeller for hele anlegget.



**Godt endringspotensiale**

### 11 Røntgenavdeling/smådyrklinikk

Spesialtilpasset bygg for røntgen og smådyrklinikk. Bygningen er hovedsakelig oppført i tyngre konstruksjoner i mur og betong med mindre rom. Tilgang fra gateplan og bakgård via utvendig rampe. Liten heis fra 1.- 3.etasje



**Middels endringspotensiale.**

### 12 Indremedisin/ IT-avdelingen / Medisinsk klinikk

Eldre bygg i murkonstruksjon og mindre fleksibelt mht endring av rominndeling. Bygningen har ikke ventilasjonsanlegg. Begrenset fleksibilitet i endringer på konstruksjon eller infrastruktur gjennom vern av eksteriøret.



**Begrenset endringspotensiale.**

### 13 Reproduksjon

Bygningen inneholder dyrerom, fôrloft, garasje, auditorium, laboratorier og kontorer. Mindre god fleksibilitet grunnet alder og eldre bygningskonstruksjoner ibetong.



**Middels endringspotensiale.**

### 14 FBF Bygget

Bygningen inneholder laboratorier, kontorer, kurssal, auditorium og akvarier. Bygningen anses å ha normal god effektivitet. Bygningen er oppført med varierende konstruksjoner. Deler av bygget framstår som fleksibel, mens deler med betongkonstruksjoner anses som noe mindre fleksible. 1. etasje hevet over terreng med tilgang via utvendig rampe. Bygget har liten heis til alle etasjer.



**Middels endringspotensiale.**

## 15 Farmakologi

Bygget har kurssal (smitte), laboratorier, kontorer og lesesal. Normal god effektivitet med dagens funksjoner. Bygningen er oppført med varierende konstruksjoner. Deler av bygget framstår som fleksibelt, men deler med betongkonstruksjoner anses som noe mindre fleksible.

1. etasje hevet over terreng med tilgang via trapp.

Bygget har liten heis til alle etasjer.



**Middels endringspotensiale.**

## 16 Farmakologi

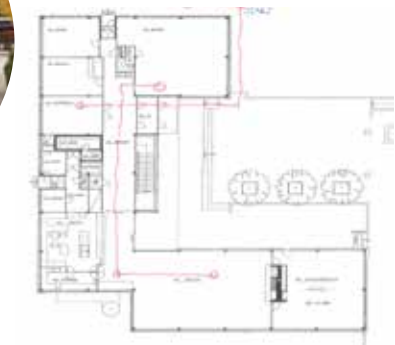
Bygg med kurssal (smitte), laboratorier, kontorer og lesesal. Bygget er fra 1962. Bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Normal god effektivitet. Bygningen er oppført med varierende konstruksjoner. Deler av bygget framstår som fleksibelt, men deler med betongkonstruksjoner anses som noe mindre fleksible.



**Middels endringspotensiale.**

## 17 Velferdsbygningen

Inneholder bibliotek, stor-auditorium, kontorer, og laboratorier. Bygningen anses å ha god tidsmessig effektivitet. Bygningen er oppført med moderne konstruksjoner å anses å ha god fleksibilitet, selv om bygget er vernet. Ingen heis gir begrenset bruk av underetasjer slik det er anlegget er idag.



**Godt endringspotensiale.**

## 18 Hovedbygning Lindern gård

Bygget er i senere ombygget fra skolebygg til laboratorium og lesesal.

Konstruksjonen er hovedsakelig i mur.

Fredning gir begrensninger i større endringer på konstruksjon eller infrastruktur.

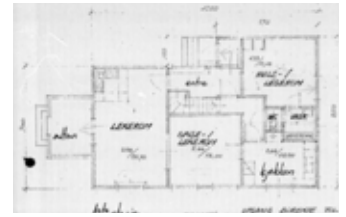


**Begrenset endringspotensiale.**

## 19 a og b Internat/barnehage

**19 a)** Bygget fredning, lave takhøyde, materialbruk og rominndeling gir liten grad av fleksibilitet og effektiv for flere funksjoner og endring av infrastruktur. Ny funksjon må tilpasset bygget

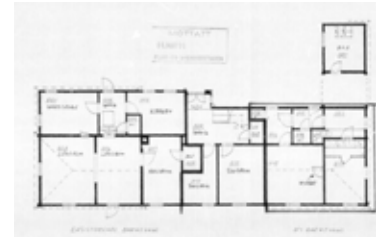
**19 b)** Byggets vern, størrelse og materialbruk gir liten grad av fleksibilitet og endring av infrastruktur. Ny funksjon må tilpasses bygget.



**Begrenset endringspotensiale.**

## 20 Idrettsbygg

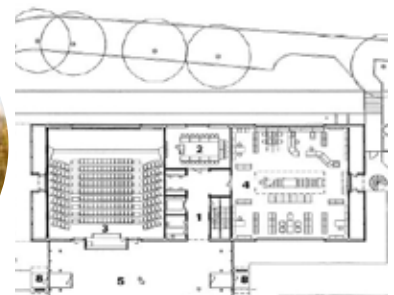
Stor takhøyde gi rom for fleksibel bruk.



**Begrenset endringspotensiale.**

## 22 Fellesbygg, FA Bygget

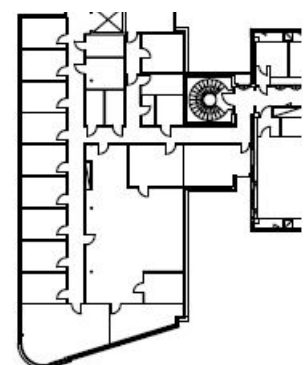
Inneholder bibliotek, stor-auditorium, kontorer, og laboratorier. Bygningen anses å ha god effektivitet. Bygningen er oppført med moderne konstruksjoner å anses å ha god fleksibilitet. Heis til alle etasjer.



**Godt endringspotensiale.**

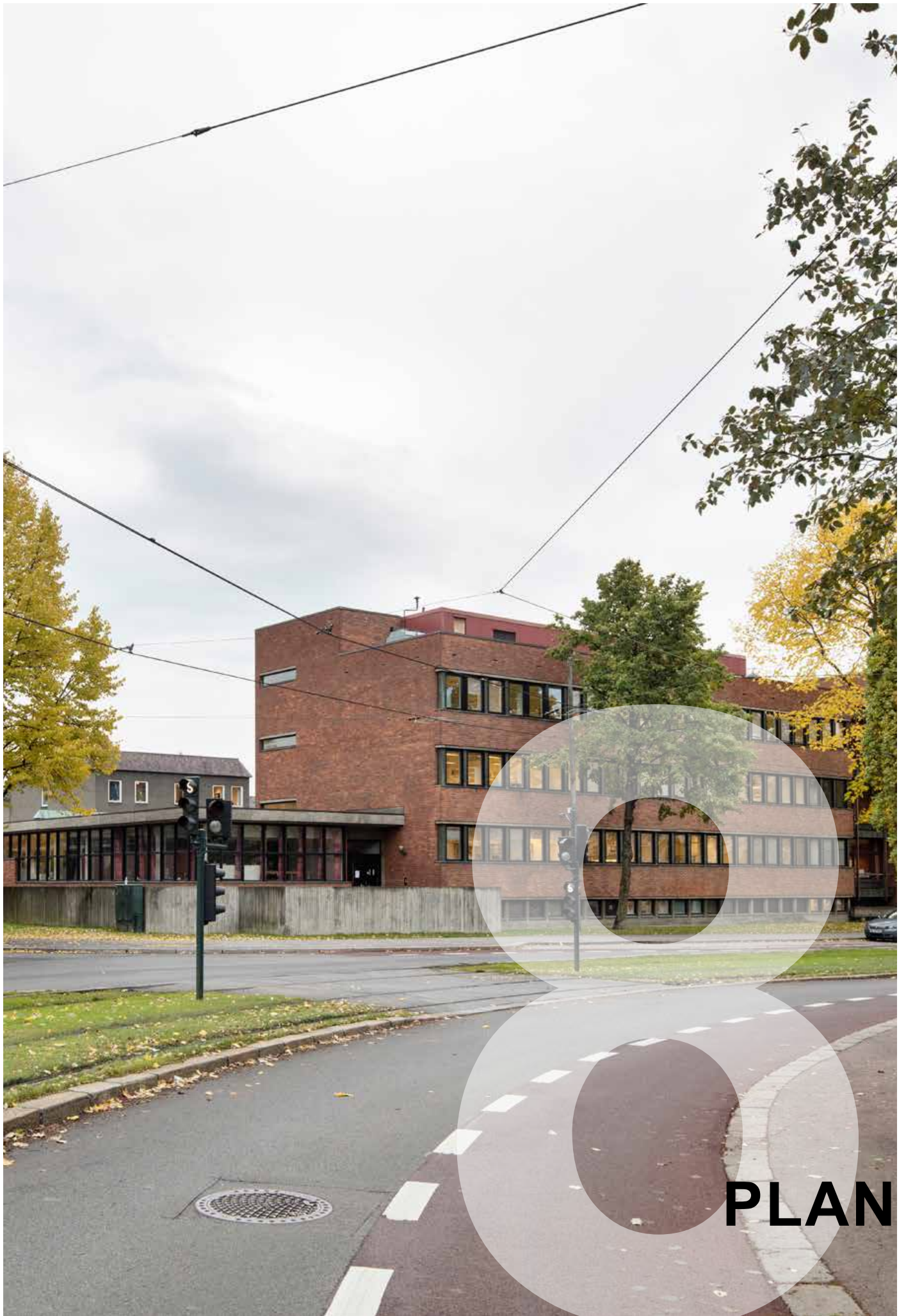
## 23 EØS bygget

EØS bygget inneholder kontorer, laboratorier og apotek. Bygget består av murt og pusset betong/lettbetong. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader teglsteinsforblending. Lettvegger med stenderverk og platekledning og systemvegger innvendig. Bygget har god effektivitet, deler av bygget med betongkonstruksjoner anses som noe mindre fleksible. Bygningen er tilknyttet fjernvarmeanlegg.



**Godt endringspotensiale.**





**PLAN**

# 8.1 PLANFORUTSETNINGER

## KOMMUNEPLAN- OSLO MOT 2030

Vedtatt 23.09.2015

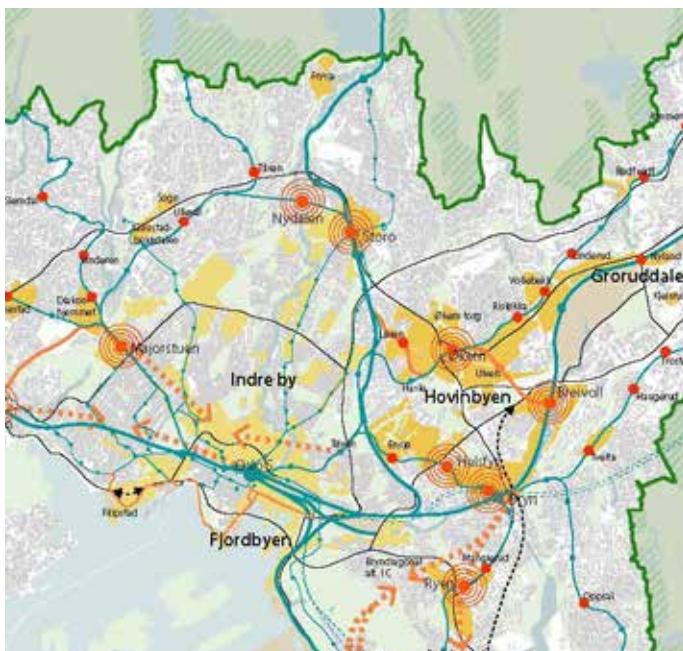
Oslo skal bli en smartere, tryggere og grønnere by og kommuneplanen gir føringer for hvordan vi skal sikre en attraktiv og klimavennlig byutvikling.

Oslo har i dag over 650 000 innbyggere og 450 000 arbeidsplasser og vil fortsette å vokse.

Fram mot 2030 er mål om å bygge minst 120 000 nye boliger og 7 millioner kvadratmeter til næring uten å bygge i Marka.

### Byutviklingsstrategi

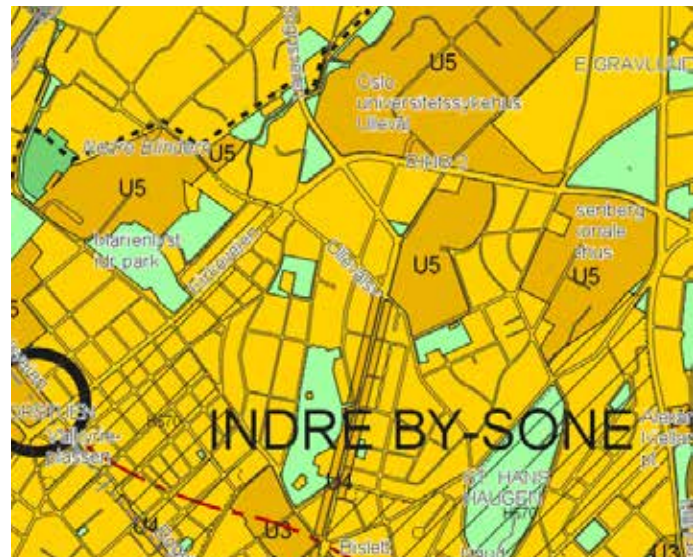
Tilbudet i sentrum skal videreutvikles og befolkningsveksten gjør at områder kan tas i bruk på nye måter, og steder dominert av lager, parkeringsplasser og veier skal forvandles til områder med både boliger og byliv. Nye boliger skal først og fremst bygges der det er godt kollektivtilbud, og det prioriteres utbygging av sykkelveier og gangforbindelser. Samtidig legger kommuneplanen til rette for nye parker og turveier, flere store trær, gjenåpning av bekker og elver mm. Felles byhistorie skal sikres – både bymiljøer og viktige enkeltbygg, og kommuneplanen legger vekt på å bruke historiske bygninger og steder som en ressurs i byutviklingen



Strategisk plan Oslo 2015-2030, Oslo kommune

### Kommuneplanens arealdel

Kvartalet/statens eiendommer ligger innenfor Indre by og område avsatt til U5 – institusjonelle Utviklingsområder. Avgrensningen omfatter også eiendommene mot Kirkeveien (unntatt boliger i Thulstrups gate 5-7) og mot Armauer Hanssens gate. Disse områdene er avsatt for å sikre at eksisterende institusjoner har avsatt tilstrekkelig areal i kommuneplanen til å kunne utvikle seg der de ligger. Det kan være aktuelt å vurdere området som et U1 område når veterinærmiljøene flytter ut, dersom det ikke skal inn andre institusjoner av større karakter.



### Hensynssoner

For områder er det kun H 190\_2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). Dette er en generell hensynssone innenfor indre by.

### Temakart:

I kart for blågrønn struktur er det angitt en prinsipp-plassering av park i prosjektområdet (grønn prikk i kart). Formelt krav til størrelse på denne er 1 daa med tillegg for 1 daa. Områder med behov for park over 5 daa er Ullevål sykehus, Blindern og ved Valkyrien plass. Områder med behov for park på 1 daa er Valleløkka og Majorstuen.



## Planbestemmelser

I utgangspunktet gjelder alle kommuneplanens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten vil først gi en konkret og detaljert vurdering av de enkelte bestemmelsene ved formell oppstart av planarbeid. Etaten har gitt en foreløpig tilbakemelding om de viktigste føringene og bestemmelsene i kommuneplanen (listen er ikke uttømmende):

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner

§ 1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

§ 2 Formålet med planen

§ 3.2. Presisering av plankrav (jf. pbl §§ 11-10 nr. 1 og § 12-1)

§ 4 Krav til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr.3)

§ 5 Rekkefølgekrav

§ 6 Funksjonskrav

§ 7 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap

§ 8 Kulturmiljø

§ 9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi (jf. pbl § 11-9 nr.8)

§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. pbl § 11-9 nr.5)

§ 12 Grønnstruktur

§ 14.2 Hensynssone restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger H 190-1, -2 og -3 (jf. pbl § 11-8 a))

§ 15 Hensynssone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.

Plan- og bygningsetaten mener krav til erstatningsareal etter Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må vurderes for den nordlige delen av området som i dag har kvaliteter som friareal, bør videreføres i planarbeidet.

### Utdrag av relevante bestemmelser:

#### **§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder**

(jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tiliggende byrom, strøgsgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

- Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2).

- I strøgsgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/gatestrekningens høyeste dominerende gesimshøyde.

- For Regjeringskvartalet avklares videre rammer forutbygging gjennom statlig reguleringsplan.

#### **§ 12.1 Grønnstruktur generelt**

(jf. pbl §§ 11-9 nr.6 og 11-10 nr.2)

1. Områder avsatt til grønnstruktur skal tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.

Retningslinjer:

- Tilrettelagte lekeområder mot gater og veier nær trafikkårer bør sikres mot trafikk ved hel eller delvis inngjerding/ beplantning eller lignende.

- Ved tiltak bør verdifulle landskapsformer og verdifull/vegetasjon i størst mulig grad bevares. I områder hvor det er lite naturlig vegetasjon skal det spesielt vurderes om naturvegetasjon bør gjenskapes.

- Tiltak bør utformes slik at det er et tydelig skille mellom offentlig og privat areal.

#### **§ 12.3 Ivaretagelse av grønnstruktur for øvrig (utdrag)**

Langs viktige kommunikasjonsårer angitt på temakartet, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langsstrekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis. Det forutsettes at viktige bevaringshensyn samtidig ivaretas.

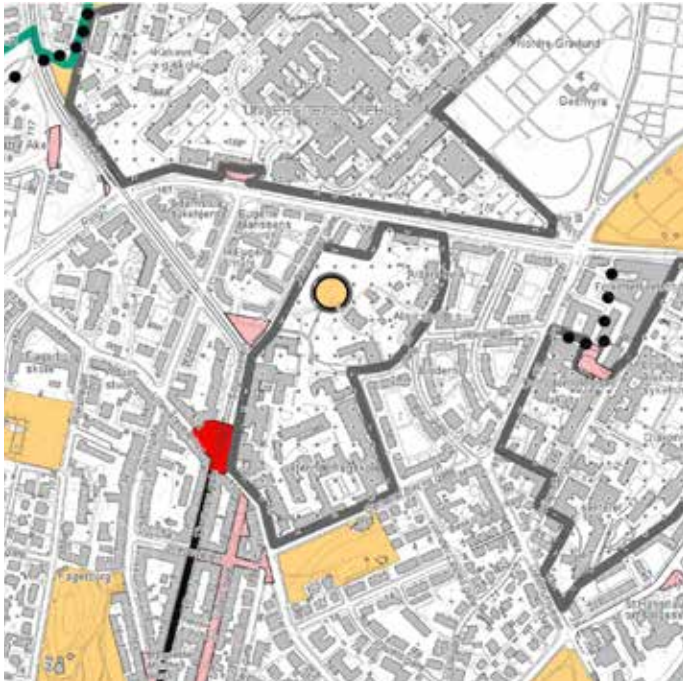
Retningslinjer (utdrag):

- Byggesonen bør ha en dekningsgrad av planmessig sikrede parker innenfor angitte gangavstander langs offentlig vei i henhold til følgende norm: Park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand (indre by) gangavstand (indre by). Park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand (indre og ytre by)

- Ved tiltak i indre by som enkeltvis eller samlet omfatter 40 000 m<sup>2</sup> BRA eller mer: Dersom eksisterende parker i området ikke har tilfredsstillende kvalitet og kapasitet har kommunen anledning til å kreve planmessig sikring av park på minimum 1 dekar.

- Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt, og på steder med eksisterende natur og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allmenn tilgjengelighet, allsidig bruk og ulike alders- og brukergrupper. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei. Parken bør reguleres til grønnstruktur.

Kommundelplan for torg og møteplasser  
(KDP 17) vedtatt 22.04.2009



Planen angir at prosjektområdet skal etablere torg/møteplasser ved byutvikling (grå innramming) og gult punkt angir prinsipiell plassering av annen overordnet møteplass. Kryss Thulstrupsgate/Sognsveien er angitt med lokalt torg og møteplass og Adamstuen plass med eksisterende torg/plass. Idiøten er nærmeste overordnede møteplass.

## GJELDENE REGULERINGSPLANER

Tidligere reguleringsplaner for eiendommene er delvis opphevd som følge av kommuneplanvedtaket av 23.09.2015. Følgende formål med tilhørende bestemmelser er generelt ikke opphevet: Spesialområde bevaring, friområder, offentlige trafikkområder, fellesområder for flere eiendommer og spesialområde grav- og urnelund. Følgende formål uten bestemmelser er ikke opphevet: Offentlige bygninger, offentlige bygninger/allmenntilrettelegging formål og områder for kolonihagehus samt alle regulerte atkomster.

Plan 263/94 Bebyggelsesplan for Veterinærmiljøene på Adamstuen (vedtatt 15.06.1994) (\*) Gjelder eiendommene med formål: 220/87, 55/21 – offentlig bygning m.tilh. anlegg. (skole og forskning). Innenfor dagens bebyggelsesplan tillates inntil ca 60.000 m<sup>2</sup> BTA. Påstående bebyggelse utgjør ca 50.000 m<sup>2</sup>. I sonen mot Sognsveien/Ullevålsveien er området fullt utnyttet iht planen. Kulturminnefredninger og statlig vern er vedtatt etter bebyggelsesplanen, og kan påvirke hvordan en eventuell gjenværende utnyttelse kan realiseres.

S-2255 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune Vedtatt 28.07.1977

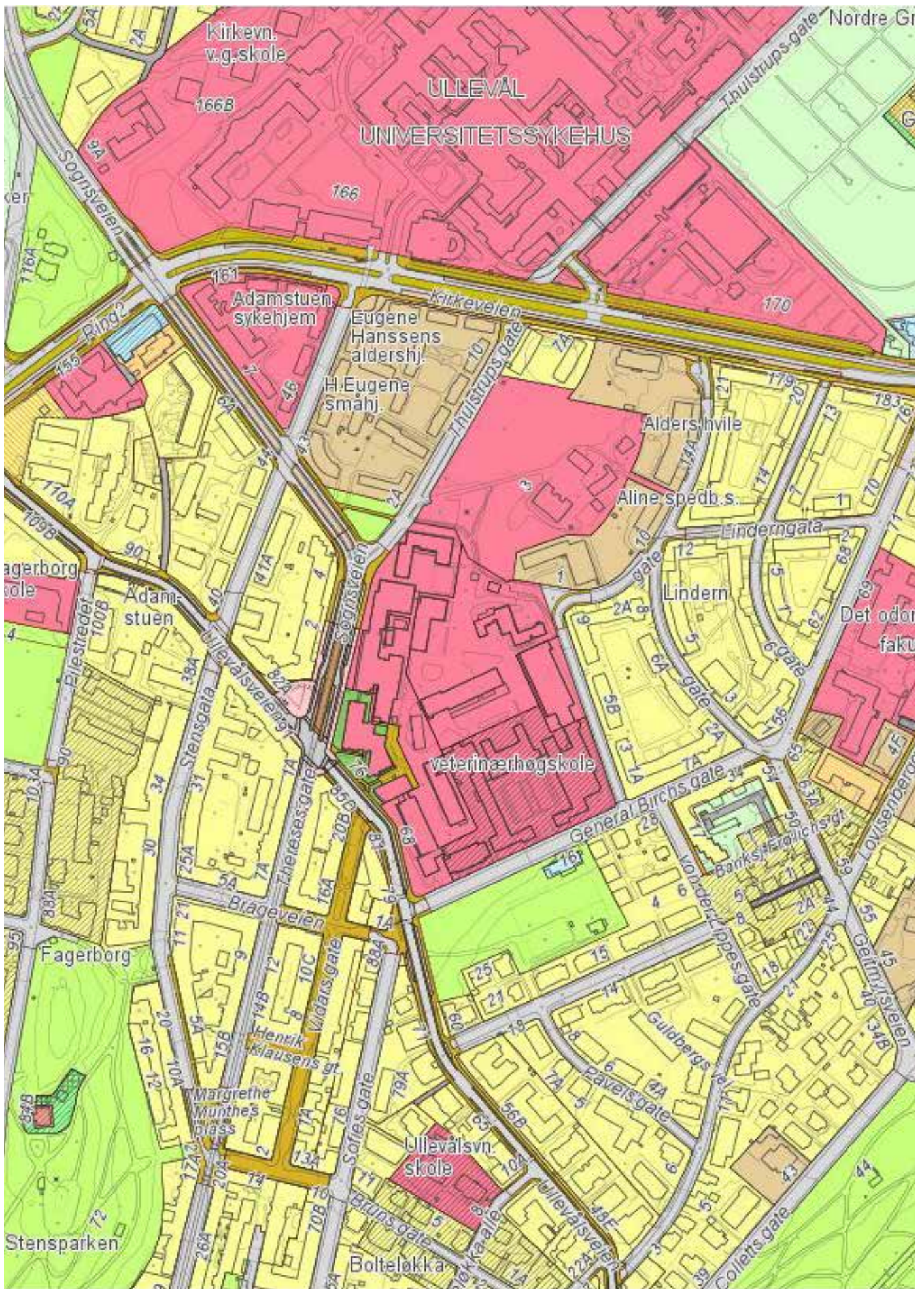
Gjelder eiendommene med formål: 55/22, 220/37 – offentlig bygning med tilhørende anlegg 220/12, 55/15, 55/11 og 55/5 – privat institusjon 47/212 – bolig m.tilh. anlegg og offentlig kjørebane ( inkl også mindre vesentlig endring om stenging av Thulstrupsgate ved Kirkeveien)

Planene er, med unntak av bevaring og formål, opphevet som følge av kommuneplanvedtak 2015.

### *Øvrige tilgrensende planer:*

4578 – Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen, Blinderveien – Vogstgate (Vedtatt 10.05.2011)

V290689 – Mindre vesentlig endring av S-2255 – Stenging av Armauer Hansensgate mot Kirkeveien



Gjeldende reguleringsplaner, mars 2017.

## 8.2 PLAN- OG BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

### *Thulstrups gate 5-7 (gbnr 47/213)*

Rammetillatelse gitt 28.01.2016 – sak nr. 201513084

Tiltakshaver: Fredensborg Eiendomsselskap AS

Søker: Derlick Arkitekter AS

Tiltakstype: Tilbygg blokk/bygård/terrassehus

Tiltaket omfatter tilbygg for 20 nye leiligheter på fem etasjer på nordsiden mellom de eksisterende lamellene på eiendommen. Videre ombygges de eksisterende byggene ved at opprinnelig valmtak fjernes og det påbygges en ny, inntrukket boligetasje på bygningene. Det etableres underjordiskparkerings- og bodanlegg på tomten og eksisterende bakgård oppgraderes til fullverdig uteoppholdsareal. Byggene får flate tak og det etableres felles takterrasse på nybygget og de nye boenhetene eksisterende bygninger får private takterrasser.



*Illustrasjon prosjekt. Derlick Arkitekter*

### *Thulstrups gate 4 (gbnr 47/134)*

Boligbygg Oslo KF har i oktober 2016 sendt nabovarsel om riving av Thulstrups gate 4, gbnr 47/134, (tidligere Wilhelm og Lina Werners gamle hjem), men rivesaken er ikke foreløpig ikke sendt/behandlet i PBE. Det pågår avklaringer med Byantikvaren. Boligbygg har fått en bestilling fra Bydel St. Hanshaugen om å gjøre et mulighetsstudie om riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg med omsorgsboliger for mennesker med kognitiv svikt og demens ca. 20-24 boliger. For å kunne realisere dette må eksisterende bygg rives og nytt et noe større og høyere bygg på plass.



*Eksisterende bygg Thulstrupsgate 4. Foto. Link Arkitektur*



### ***Ullevålsveien 114 (gbnr 47/12)***

Vedtatt reguleringsplan 01.02.2017 – sak nr. 201302494  
i PBE

Tiltakshaver: Ullevålsveien 114 AS  
Fagkyndig: Hille Melbye Arkitekter AS.

Omregulert fra byggeområde for industri og tomt form offentlig bygning til Bolig, Forretning, Undervisning mm. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en boligblokk i inntil 7 etasjer med næring/publikumsrettet virksomhet i deler av 1. etasje.



*Ullevålsveien 114 sett fra Blindernveien. Foto. Link Arkitektur*

### ***General Birchs gate 16 (gbnr 2017/520)***

Forespørsel om endring til butikk - gjensidig orientering om planforhold.

Eiendommen har tidligere vært utredet for barnehage og bolig, men forslagene er avvist i bystyret



*Eksisterende bygg General Birchs gate 16. Foto. Link Arkitektur*

## 8.3 UTNYTTELSE

### METODE

Synliggjøre dagens arealutnyttelse innenfor prosjektområdet ut fra relevante underdelinger. Feltavgrensningene er gjort ut fra det som vurderes som naturlige avgrensninger av bygningsmiljøet etter bevaring, sammenbygning og eiendomsstruktur.

Arealberegninger er grunnlag for beregning av BYA og % BRA for de ulike feltene angitt på kartet.

Arealene er hentet fra Statsbyggs arealoversikt for de statlige eiendommene. For øvrige eiendommer er det gjort grovt anslag med brutto/nettofaktor på 0,9.

### REGISTERING

Oversikt nedenfor viser en beregning av areal for eksisterende bygningsmasse, samt inndeling av områder for å kunne regne ut tetthet for ulike delfelt.

### ANALYSE

Arealberegningene viser at det er store variasjoner i utnyttelse innenfor de ulike definert delfeltene. Dette henger tildels sammen med bebyggelsesstruktur på de enkelte felt og bevaring.

#### Hele området ( I + II )

Bygningsnummer/ gbnr	Delområde	Felt	BTA	BRA	Feltstørrelse	%-BRA
1, 2-3, 4, 5 og 9	I	A	16 531	14878	12753	117 %
6,7,8,13,14,15,16,17, 22 og 23	I	B	30 205	27185	19092	142 %
10, 11, 12 og 21	I	C	9 369	8432	14895	57 %
18, 19a, 19b og 20	II	D	2 643	2379	19983	12 %
220/12	II	E	4440	3996	2688	149 %
55/15	II	F	1250	1125	3506	32 %
55/11	II	G	4300	3870	4122	94 %
55/5	II	H	1630	1467	4162	35 %
47/213	II	I	3460	3114	3186	98 %
<b>Samlet</b>			<b>73 828</b>	<b>66 445</b>	<b>84 387</b>	<b>79 %</b>

#### Statens eiendommer

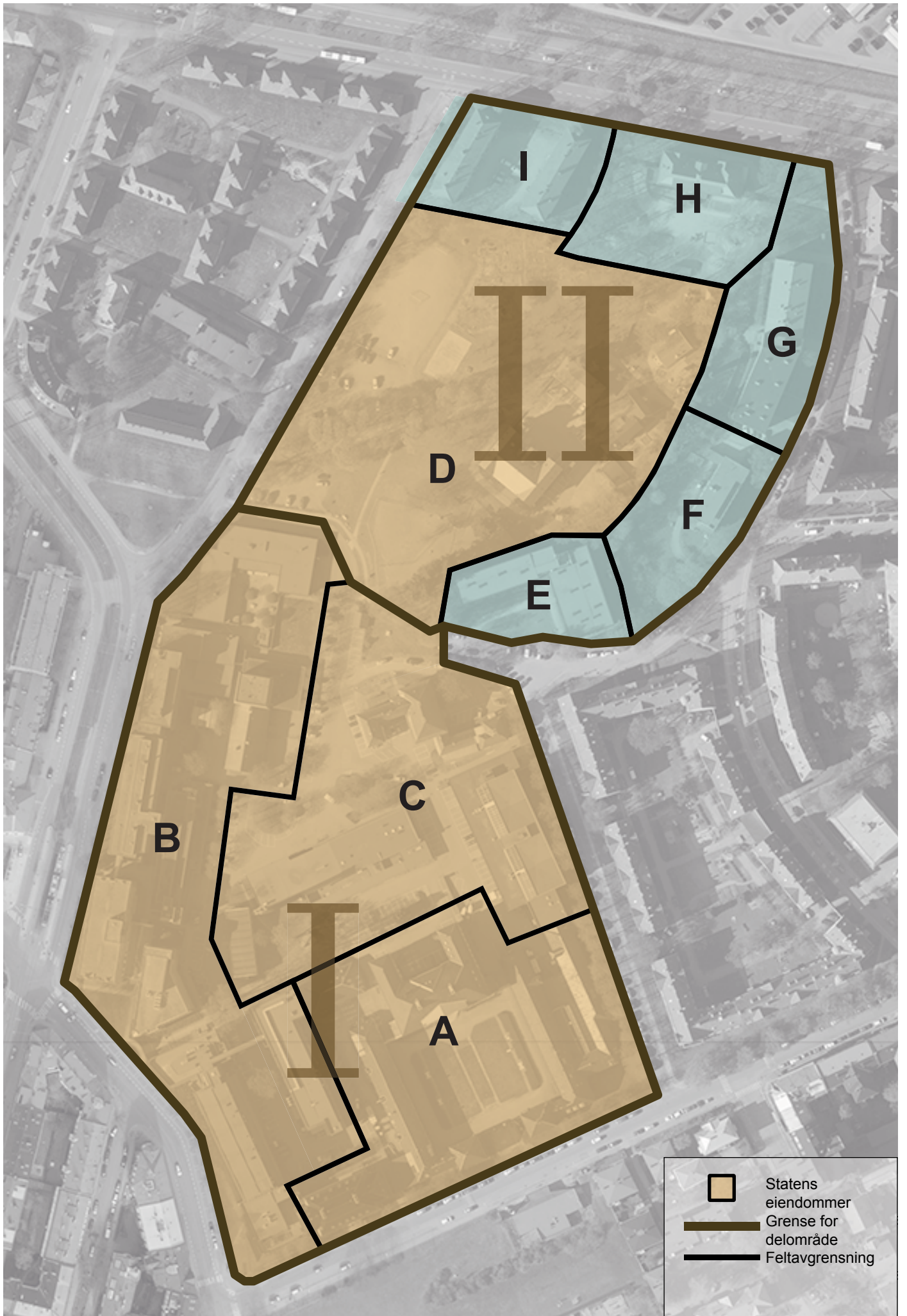
1,2-3, 4, 5, og 9	I	A	16 531	14 878	12 753	117 %
6, 7,8, 13,14,15,16,17, 22 og 23	I	B	30 205	27 185	19 092	142 %
10, 11, 12 og 21	I	C	9 369	8 432	14 895	57 %
18, 19a, 19b og 20	II	D	2 643	2 379	19 983	12 %
<b>Statens eiendommer samlet</b>			<b>58748</b>	<b>52873</b>	<b>66723</b>	<b>79 %</b>

#### Delområde I

Delområdestørrelse	samlet BRA	% BRA
46 740	50 495	108 %

#### Delområde II

Delområdestørrelse	samlet BRA	% BRA
37 647	15 951	42 %



# HOVEDKILDER

## HISTORISK:

Oslo Byleksikon, Knut Are Tvedt,  
Kunnskapsforlaget 2010

Kulturuttrykk på Adamstuen - Norges veterinærhøgskole  
75 år,  
Red. Brigitte Bye mfl. Norges veterinærhøgskole 2010

100 år på Adamstuen i samfunnets tjeneste 1914-2014  
Roar Gudding, Veterinærinstituttet 2014

Kulturminnesøk <https://kulturminnesok.no/>

Byløkker i Oslo - løkker på bymarken, Finn Holden, An-  
dresen og Butenschøn 2007

Oslo bys historie - bind 3 og 4, Knut Kjeldstadli, J.W.  
Cappelens forlag AS 1990

St. Hans haugen Ullevål - streiftog i bydelens nedre del,  
Eva Ramm, Erling Lae og Ørnulf Olsen 1995

Oslo Museums bildearkiv

## BYGNINGSTILSTAND

NTF- Forhåndstakst NVH Ullevålsveien 72 og 76  
Alexander Hotvedt, 27.11.2006

Bygningsoversikt med foto av Veterinærhøgskolen  
OPAK 27.09.2012

Tilstandsvurdering ved egenanalyse NVH - Historikk,  
byggningsbeskrivelse og kulturminnevern.  
Technoconsult og Arkitektskap as. 16.12.2002

## VIRKSOMHETER:

Veterinærutdanning på NMBU - <https://www.nmbu.no/>

Veterinærinstituttet - <http://www.vetinst.no/>

Universitetet i Oslo - <http://www.uio.no/>

Høgskolen i Oslo og akershus - <http://www.hioa.no/>

Forskingsparken Oslo - <http://www.oslotech.no/forskning-sparken/about-oslo-science-park/>

Nydalen - <http://www.nydalen.no>

Ullevål stadion - <http://www.ullevaal-stadion.no/>

Oslo universitetssykehus - <https://oslo-universitetssykehus.no/Documents/OUS%20Årsberetning%202015.pdf>  
Iderapport utvikling OUS 2015

Folkehelseinstituttet - <https://www.fhi.no/>

Odontologisk fakultet- <http://www.odont.uio.no/>

Lovisenberg - <http://lds.no/>

Skoler og barnehager:  
Oslo kommune, skoleetaten - <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/>

## BYDELEN

Bydel St.Hanshaugen, Faktaark om befolkning, levekår  
og boforhold.  
Utviklings- og kompetanseetaten, Oslo kommune. Januar  
2015

Oslo kommune, Statistikkbanken - <http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

## TRANSPORT

Byruter for sykkel - <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/byruter-for-sykel/>

Oslo sykkelstrategi 2015-2025, Oslo kommune 2014  
Vedtatt byrådet sak 258/14

Bysykler - <https://oslobysykel.no/kart>

Parkering - Bymiljøetatens kartdatabase

Trafikkulykker. Vegvesen.no/vegkart

Støy - Miljøstatus.no

Kollektivtilbud i Oslo og Akershus, <https://ruter.no/>



