

VICTORIA TERRASSE MULIGHETSSTUDIE - KORTVERSJON

30.05.2025

Statsbygg

FORORD & INNHOLD

På oppdrag fra Statsbygg utarbeidet Asplan Viak våren 2024 en Mulighetsstudie for Victoria Terrasse, samt en rapport om midlertidig bruk. Disse er ikke offentlig tilgjengelig, men vi bli det etter at Utenriksdepartementet har flyttet ut.

Det foreliggende dokumentet du nå leser er en kortversjon av begge de overnevnte dokumentene. Det følger også et vedlegg med en analysedel fra hovedrapporten.

- Kortversjon:

- Forord..... side 2
- Innledning og oppsummering..... side 3
- Programdrøfting..... side 5 *
- Program variasjoner..... side 9 *
- Alternativer..... side 11 *
- Midlertidig bruk..... side 15 *
- Vedlegg – Analysedel *

*: All tekst og illustrasjoner kun klippet fra hovedrapportene. Det kan derfor forekomme noe mangelfulle forklaringer eller sammenhenger, men vi håper hovedbudskapet kommer tydelig frem. Offentlige planer og veiledere det vises til i vedlegget «Datainnhenting og analyser» kan ha blitt endret siden utarbeidelse av den opprinnelige mulighetsstudien.

Under utarbeidelse av mulighetsstudien hadde vi god dialog med både Riksantikvaren og Byantikvaren, men det forelå kun et fredningsforslag. Fredag 21.mars 2025 ble Victoria terrasse formelt fredet av Riksantikvaren. Det fremkom noen endringer mellom forslaget og vedtaket, men vi tror at de fleste program- og funksjonsvurderinger vi har gjort ville blitt de samme. Videre prosess om hva som konkret tillates vil uansett måtte foregå i tett dialog med Byantikvaren som forvalter og tolker fredningsvedtaket.

Vi ønsker alle med engasjement for Victoria Terrasse god lesing !



Antall bygninger: 3 stk.

Tomteareal: ca. 9800 kvm

Totalareal: 39.150 kvm *

Når kan salget skje: Tidligst i 2026

*Tall fra Statsbygg. I arbeidet med mulighetsstudien ble det etablert en 3D-modell basert på tegninger. Tegningene måtte tilpasses, spesielt for kjeller og loft, og tallene hentet fra modellen kunne inneholde unøyaktigheter. De er derfor ikke medtatt i kortversjonen.

Dokumentinformasjon:

Oppdragsgiver: Statsbygg

Tittel på rapport: «Mulighetsstudie Victoria terrasse – Kortversjon»

Oppdragsnummer: 638991-12

Oppdragsleder: Jo Ulltveit-Moe,

jo.ulltveitmoe@asplanviak.no. +47 93468630

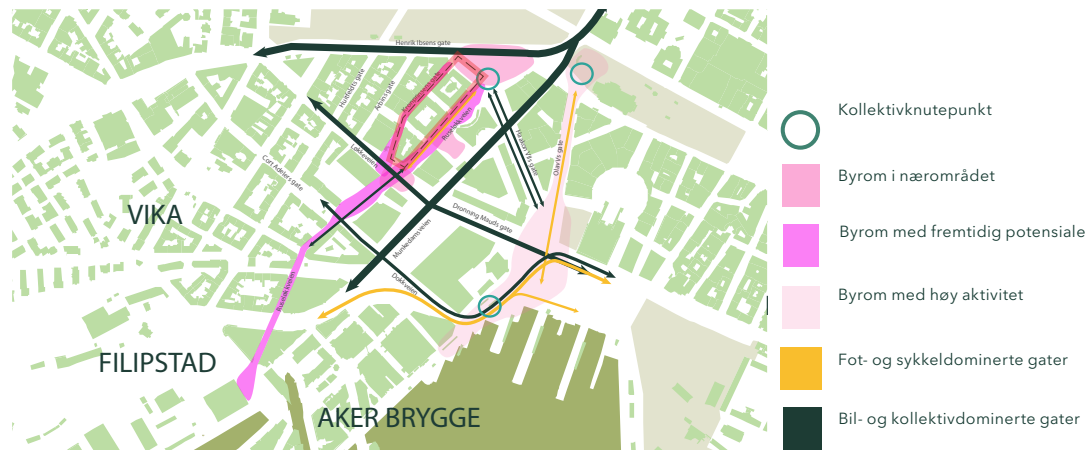
INNLEDNING & OPPSUMMERING

Bakgrunnen for mulighetsstudien var at Victoria terrasse skal selges og Statsbygg ønsket å få vurdert alternative fremtidige funksjoner eiendommen kan benyttes til.

Mer informasjon om hele prosessen finnes på Statsbygg sine hjemmesider: Victoria terrasse - Statsbygg

I Mulighetsstudien var det ikke noen konkrete funksjoner som var mer eller mindre aktuelle enn andre, så vår tilnærming var bred. Vi foretok en Programdrøfting for å utforske mulighetsrommet for ulike tiltak og programmer, før vi så noe mer detaljert på fire Alternativsvurderinger.

Vår konklusjon var at Victoria terrasse har et stort potensial til å kunne utvikles til mange forskjellige formål. Beliggenheten er svært attraktiv. Våre analyser viser at Victoria terrasse kan nås av over 480.000 personer innen 30 minutter fra sitt bosted og er sammen med Oslo S det mest tilgjengelige området i hele Oslo. I tillegg både har det vært og er betydelige utviklingsprosjekter som pågår, så hele Vika-området er inne i en positiv byutviklingsfase. Vi tror det er gode muligheter for å koble anlegget sammen med resten av byveven i området i betydelig større grad enn det er i dag, spesielt ned mot Ruseløkkveien og Johan Svendsens plass.



Gårds- og bruksnummer	Adresse	Eiere	Areal
Gbnr. 209/466	7. Juniplassen, pluss stripe mellom VT og Ruseløkkveien 5 og 3.	Oslo kommune	4 117,9 m ²
Gbnr. 209/367	7. Juniplassen 1	Statsbygg	986,6 m ²
Gbnr. 209/402	Victoria Terrasse 1	Statsbygg	2 672,2 m ²
Gbnr. 209/404	Victoria Terrasse 5	Statsbygg	3 877,2 m ²
Gbnr. 209/407	Victoria Terrasse 11	Statsbygg	2 232,2 m ²
Gbnr. 209/133	Haakon Vlls gate 4	Haakon Vlls gate 4 ANS	3 418,3 m ²
Gbnr. 209/324	Ruseløkkveien 5	Ruseløkkveien 3 ANS	621,8 m ²
Gbnr. 209/323	Ruseløkkveien 3	Ruseløkkveien 3 ANS	1 274,8 m ²
Gbnr. 209/209	Munkedamsveien 15	Oslo kommune	1 766,4 m ²
Gbnr. 209/210	Ruseløkkveien 14	Ruseløkkveien 14 ANS	2 218,5 m ²
Gbnr. 209/36	Dronning Mauds gt. 11	Vestre Vika As	822,9 m ²

Programmessig antar vi også at det er mulig å få til et vidt spekter av ulike programmer, enten i kombinasjon av ulike funksjoner eller mer homogene. Dette gjelder eksempelvis både kontorer, boliger, hotell, varemagasin, mm. Vi tror også at det om ønskelig er mulig å dele anlegget funksjonsmessig både per kvartal eller horisontalt eller seksjonsvis innen hvert kvartal.

Anlegget har videre uten tvil helt særegen og stilkarateristisk arkitektur. Fredningen gir begrensninger, men både RA og BYA ønsker vern gjennom bruk, så vi tror det er et relativt stort mulighetsrom gitt god dialog med vernemyndigheten helt fra starten av transformasjonsprosessen.

Med bakgrunn i det overstående har vi ikke anbefalt eller konkludert med en bestemt funksjon eller funksjonsblanding som er den «rette og beste» funksjonen eller funksjonsblandingen for Victoria terrasse som anlegg. For byen og Vika-området vil det være en stor fordel med noe mer utadrettet virksomhet enn dagens noe lukkede funksjon med Utenriksdepartementet.

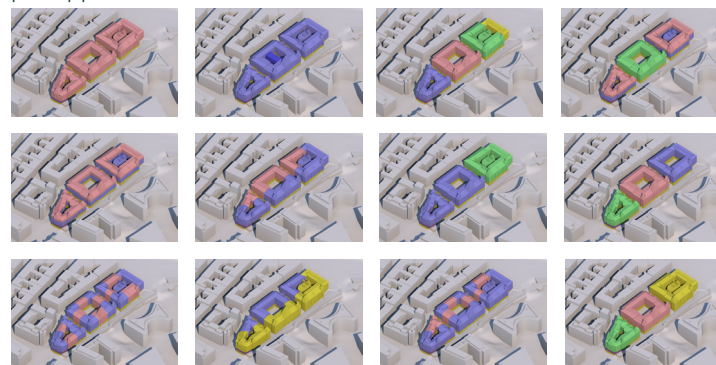
Vi tror det er tre suksesskriterier for en potensiell ny eier og utvikler:

- ha hjerte for de de arkitektoniske og antikvariske kvalitetene i bygningskomplekset
- ha et ønske om å bidra til en positiv byutvikling i Vika
- være villig til å ha tett dialog med plan- og antikvariske myndigheter i prosjektutviklingen

Gitt at disse tre kriteriene oppfylles, tror vi det er store og mange utviklingsmuligheter for Victoria terrasse.

Programatiske variasjoner:

En introduksjon til den påfølgende "long-listen", bestående av 14 ulike prinsipper.



- Bolig
- Ibsens leilighet
- Kontor
- Hotell
- Næringsarealer
- Underetasjer



Foto: Hans Fredrik Asbjørnsen

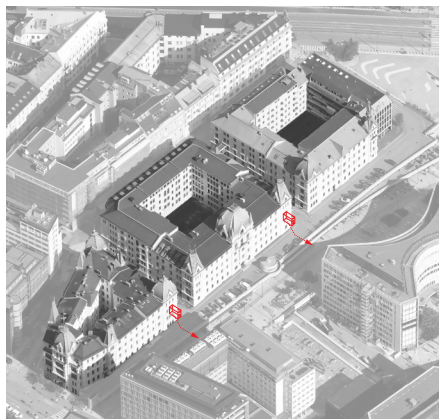
PROGRAMDRØFTING

Victoria terrasse har potensiale for å kunne huse flere ulike programmer - enten i kombinasjoner eller hver for seg. Hvilke programmer som egner seg, hvor programmene bør plasseres, og hvordan programmene kan interagere med omgivelsene er undersøkt i denne mulighetsstudien. Det er i denne delen av studien sett på flere prinsipielt forskjellige løsninger, og det er tatt utgangspunkt i følgende fem tema som drøftes:

Tema 1

Anleggets integrering i eksisterende byvev

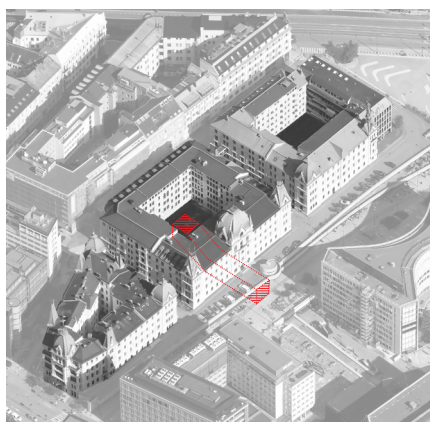
Det er foreslått fire ulike grep som vil kunne gi Victoria terrasse en bedre bymessig tilknytning. Grepene som foreslås ligger utenfor selve bygningskomplekset, og forutsetter et fremtidig samarbeid mellom eierne av de berørte arealene.



A. Reetablere to historiske tverrforbindelser fra bygulvet til Victoria terrasse



B. Etablere en bred og innbydende trapp i Vikaterrassens vestre ende



C. Etablere ny inngang fra bygulvet i Ruseløkkveien opp til bakgård i Midtkvartalet

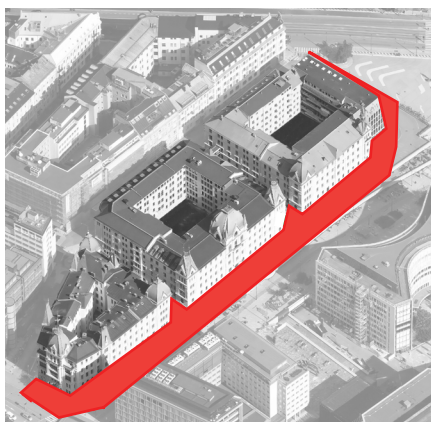


D. Aktivering av Vikaterrassens tak

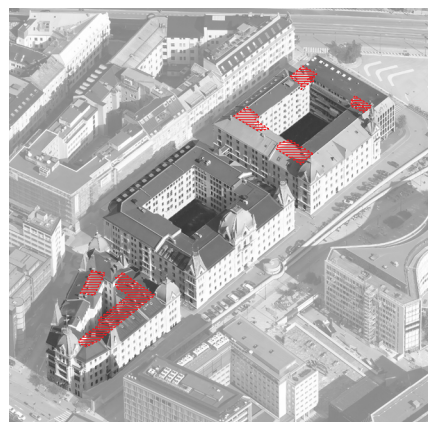
Tema 2

Bygningmessige tiltak vurdert opp mot vernehensyn

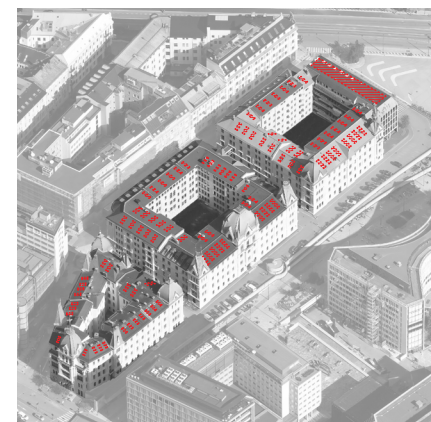
Det er satt opp mulige bygningmessige tiltak som på ulikt vis vil kunne ha konsekvenser for vernehensyn. Enkelte av tiltakene er i utgangspunktet uproblematisk, andre er det ikke. Det presenteres tiltak, og det gis en vurdering av hvilke muligheter og begrensninger som finnes.



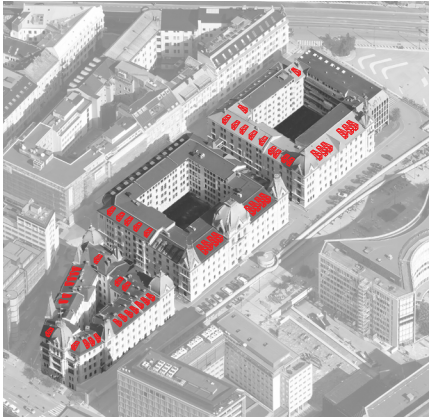
A. Reetablering av originale innganger og eventuelle nye innganger på bakkeplan



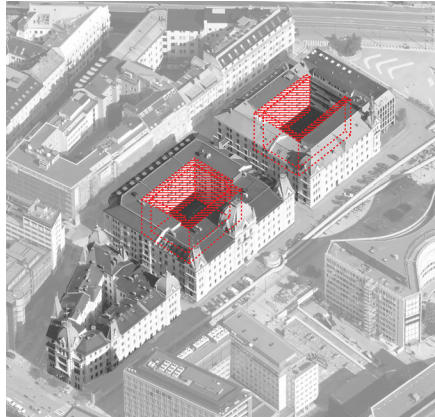
B. Takopplett for takflater mot bakgård



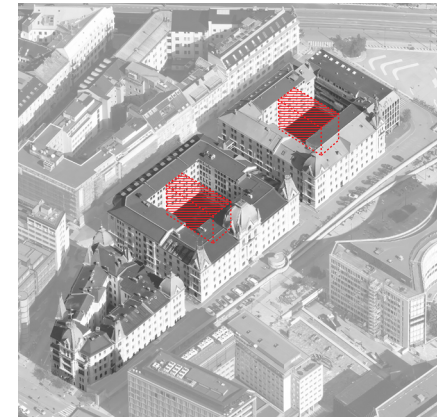
C. Takvinduer på alle takflater



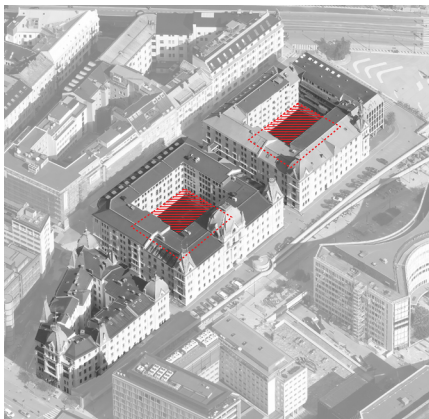
D. Arker på alle takflater



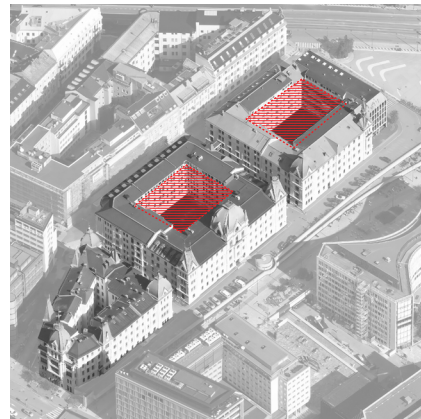
E. Utvidelse av yttervegger mot bakgårder i Midt- og Nordkvartalet



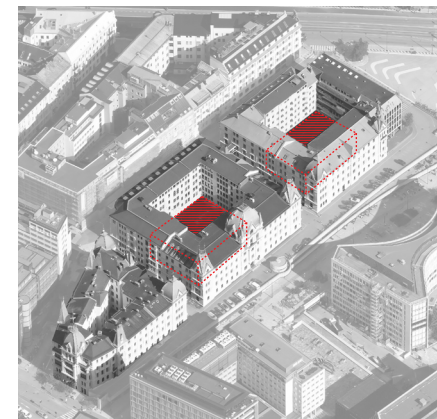
F. Etablering av midtstilte volumer i bakgårder i Midt- og Nordkvartalet



G. Etablering av lavt glasstak over bakgård i Midt- og Nordkvartalet



H. Etablering av høyt glasstak over bakgård i Midt- og Nordkvartalet



I. Etablering av løkk i bakgårder med underliggende 1 eller 2 etasjer i Midt- eller Nordkvartalet

Tema 3

Tilgang til Ibsens leilighet

Det skal vurderes hvordan allmennheten kan sikres tilgang til Ibsens leilighet i fremtiden. I dette temaet er det vist to ulike alternativer til adkomst, og nødvendig båndlegging av arealer i forbindelse med dette. Det ene alternativet er vist med tilgang fra fasade på samme nivå som leiligheten, mens det andre alternativet viser adkomst fra lokalene under leiligheten, med tilgang fra Løkkeveien og oppstigning via det sirkulære trapperommet.



Tema 4

Tilgang til Gestapocellene

Det skal vurderes hvordan allmennheten kan sikres tilgang til Gestapocellene skal i fremtiden. I dette temaet er det vist to ulike alternativer til adkomst og nødvendig båndlegging i forbindelse med dette. Det ene alternativet viser adkomst via eksisterende hovedinngang og ned via heis eller kjellertrapp. Det andre alternativet går via bakgården. Begge alternativ vil beslaglegge deler av inngangspartiene.



PROGRAMMATISKE VARIASJONER

Det er testet ut en rekke forskjellige kombinasjoner der programmatisk innhold er fordelt på forskjellige måter.

Lagdeling horisontalt mellom ulike programmer

Her er det flere muligheter, men en klassisk vertikaldeling med næring i 1. etg., kontorer i 2. – 4. etg. Og boliger på topp.

Inndeling av ulike programmer i henhold til originale vertikale skiller mellom originale bygårder.

Poenget med denne typen prinsipp er å vise at man ved denne løsningen kan oppnå at f.eks., boliger legges i de originale bygårdene med størst tilgang på fasadelengde mot bakgård og stille side, mens kontorer som ikke har samme lydkrav legges i hjørnegårdene.

Inndeling med ulikt programmatisk innhold pr. kvartal

Her er det mange varianter som er mulige. Det vises alternativer der f.eks. Midtkvartalet kan være både boliger, hotell og shopping, i tillegg til kontorer og hvor Sydkvartalet også har en viss variasjon.

Inndeling med ulikt programmatisk innhold på langs av de tre kvartalene

Dette er alternativer som ser på om det kan programmeres ulikt innhold i gårdene som vender mot Victoria terrasse og Kronprinsens gate da disse to sidene av karakter er svært ulike.

Inndeling med ulikt programmatisk innhold som en miks av flere prinsipper.

Dette er en blanding av de ulike prinsippene over. Her oppstår det en mer kompleks problematikk ved ulike sammenstillinger som må studeres mer i detalj ved konkrete forslag.

Inndeling med ulikt programmatisk

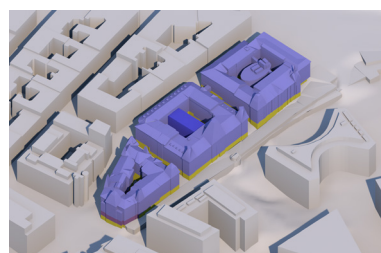
innhold som en miks av flere prinsipper.

Dette er en blanding av de ulike prinsippene over. Her oppstår det en mer kompleks problematikk ved ulike sammenstillinger som må studeres mer i detalj ved konkrete forslag.

I det følgende vises 14 ulike prinsipper av disse fem kombinasjonene. Prinsippene er ikke sortert i noen systematisk eller vektet rekkefølge De er derfor i hovedsak ment som et diskusjonsgrunnlag for prinsippene som er vist. Prinsippene i seg selv viser at det er mange muligheter til ulike programkombinasjoner.



Prinsipp A



Prinsipp B



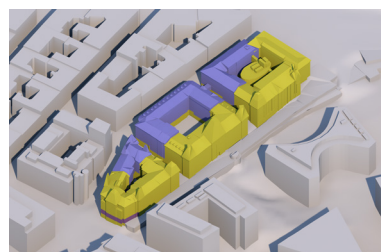
Prinsipp C



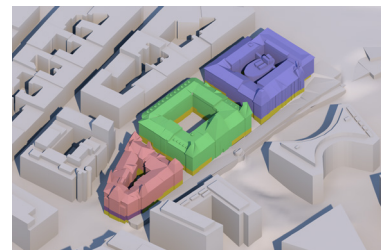
Prinsipp D



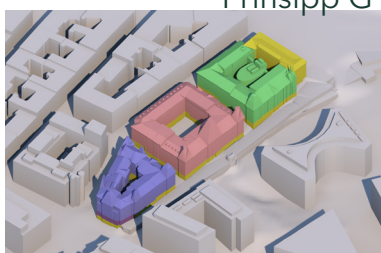
Prinsipp E



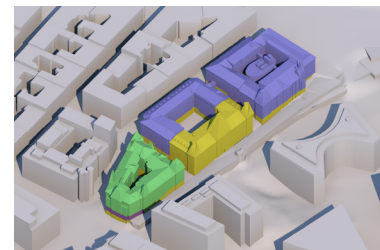
Prinsipp F



Prinsipp G



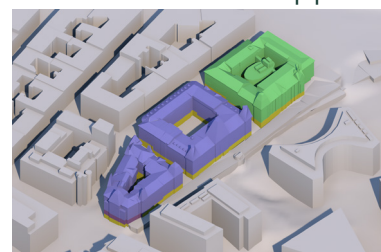
Prinsipp I



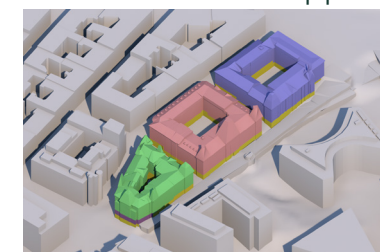
Prinsipp H



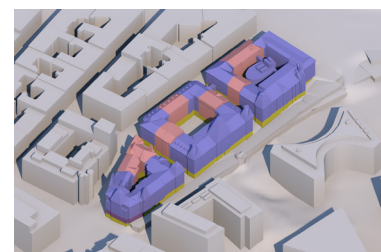
Prinsipp J



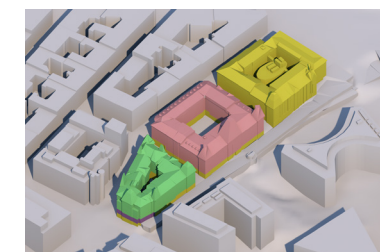
Prinsipp K



Prinsipp L



Prinsipp M



Prinsipp N

ALTERNATIV 1 - Kun utdrag fra tekst, hentet fra hovedrapport

Beskrivelse - program

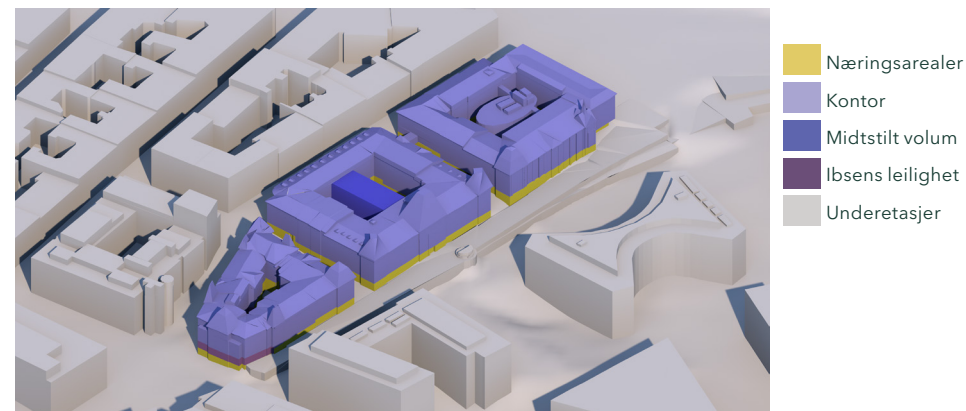
Forslaget viser kontorer i alle tre kvartaler med næringsarealer i 1. etasjene.

Bymessig kontekst

Kontor i samtlige kvartal tett på et viktig kollektivknutepunkt vil være positivt med tanke på miljømessige reisevei for de ansatte. Publikumsrettede næringsarealer i 1. etg. vil bidra til å koble komplekset til tiliggende gateløp, og skape gode synergieffekter for økt handel i området. Anlegget har en av de mest sentrale beliggenhetene i Norge, noe som vil gi svært attraktive kontorer. Dette vil gi gode forutsetninger i et markedssammenheng. På den andre siden vil kontor i samtlige kvartal ikke i like stor grad bidra positivt til nabolaget i form av aktivisering, spesielt på kveldstid

Bygningsmessige tiltak

Ved videreutvikling av de tre kvartalene til fortsatt bruk som kontorer vil det være flere momenter som er avgjørende for hvordan dette kan fungere. Man kan tenke seg at en horisontalinndeling av kontorer vil være den enkleste metoden, da en får en bedre flyt i sammenhengen i lokalene. Men det kan tenkes at det ønskes en større grad av fleksibilitet for utleier, noe som vil bety at det bør etableres flere trapper og heiser enn i dag. Uansett må det sikres bedre universell utforming da dagens lokaler med gjennomgående midtkorridor ikke ivaretar dette pga. de eksisterende sprang mellom ulike nivåer.



I dette alternativet er det foreslått et midtstilt volum i bakgården på Midtkvartalet. Dette volumet, gjerne også i kombinasjon med lokk over bakgården vil kunne gi en relativt stor arealøkning. Det er nødvendig å etablere et heldekkende ventilasjonsanlegg for Sydkvartalet, noe som vil legge beslag på arealer enten i kjellere eller på loft, men uansett også i form av vertikalsjakter for å nå alle rom. Som arealoppstillingen til alternativet viser, er det en god del areal å hente ved å etablere takvinduer eller arker for de mørke arealene i Midt- og Nordkvartalet, hvis dette hadde vært mulig opp etter vernebestemmelsene.

ALTERNATIV 2 - Kun utdrag fra tekst, hentet fra hovedrapport

Beskrivelse - program

Alternativet gir ulike program til hvert kvartal: Sydkvartalet inneholder boliger, Midtkvartalet hotell og Nordkvartalet kontorer. Næringsarealer i alle 1. etasjer.

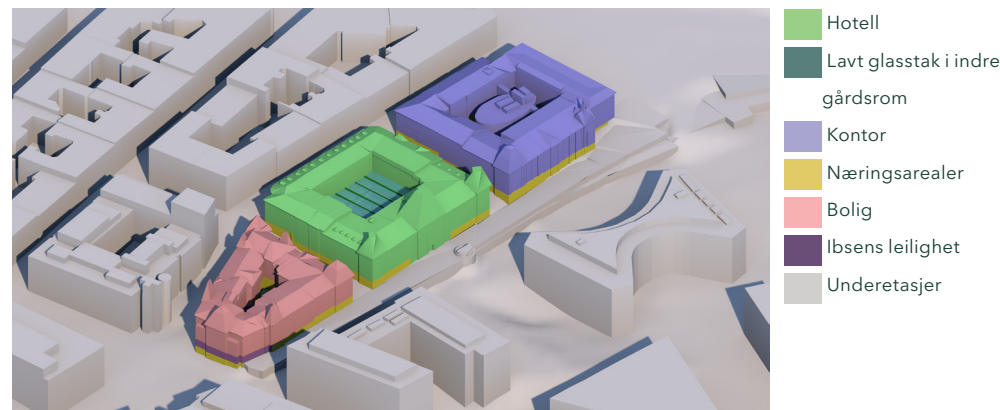
Bymessig kontekst

Avstand til Nationaltheatret stasjon og sentrum gjør plasseringen av hotell i Midtkvartalet svært attraktiv. En eventuell direkte forbindelse fra bygulvet i Ruseløkkveien opp til en glassoverdekket bakgård der en lobby kan bli hjertet i dette kvartalet vil kunne gi en svært tilgjengelig og funksjonell løsning der hotellet veves sømløst inn i bystrukturen. Plasseringen vil gi en økt romlig kontakt mellom Midtkvartalet, Konserthusets frontfasade og byrommet foran dette (Johan Svendsens plass). Det vurderes også som et godt grep å plassere boliger i Sydkvartalet, da dette vil bidra til å skape et mer levende nabolag vis a vis Ruseløkka skole.

Kombinasjonen av funksjoner vurderes som god, og vil bidra til økt aktivitet hele døgnet. Publikumsrettede næringsarealer i 1. etasje vil bidra til å koble komplekset til tiliggende gateløp, og skape gode synergieffekter for økt handel i området.

Bygningsmessige tiltak

Ved denne programmatisk inndelingen vil det være lettere å få til god intern logistikk og flyt mellom fløyer og etasjer. Men utfordringene i dette alternativet er likevel til stede: Boliger i Sydkvartalet vil ha



problemer med støy mot Løkkeveien spesielt, men det omfatter også langfasadene. Det å etablere stille side i Sydkvartalet er vanskelig, da det er forholdsvis store hjørnearealer som ikke har denne tilgangen. Trolig må noen leiligheter være ensidige.

Hotell i Midtkvartalet anses som en god løsning, der både plassering, fasadeutforming med et sentralt plassert tårn som markerer inngangen og plankonfigurasjon med midtkorridor og gode dimensjoner på rommene, vil kunne danne en god basis for dette programmet. Det kan være en utfordring med innsyn mellom hotell og bolig, men dette anses ikke som vesentlig.

Kontorer i Nordkvartalet vil kreve oppgraderinger, men anses som relativt overkommelig gitt at denne funksjonen er der i dag. Som arealoppstillingen til alternativet viser, er det en god del areal å hente ved å etablere takvinduer eller arker for de mørke arealene i Midt- og Nordkvartalet hvis dette hadde vært mulig etter vernebestemmelsene.

ALTERNATIV 3 - Kun utdrag fra tekst, hentet fra hovedrapport

Beskrivelse - program

Alternativet gir ulike program til hvert kvartal:
Sydkvartalet inneholder hotell, Midtkvartalet en miks av kontor og varemagasin/shopping og Nordkvartalet kontorer. Næringsarealer i alle 1. etasjer.

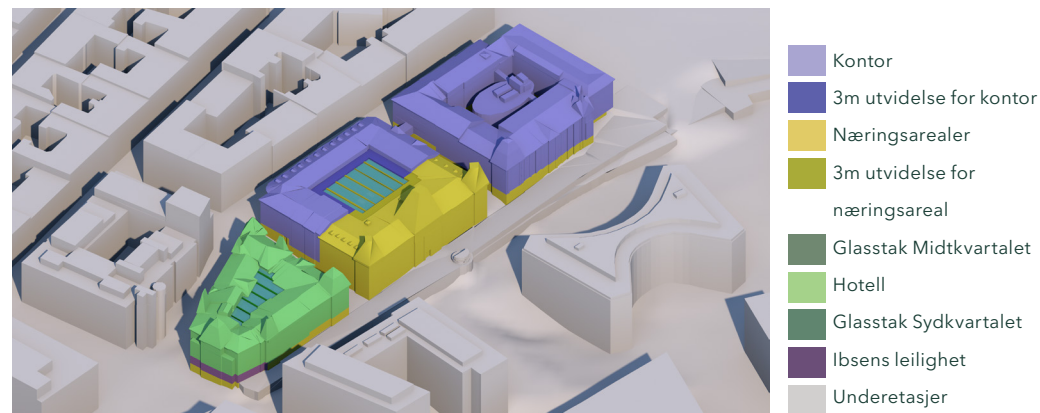
Bymessig kontekst

På tilsvarende måte som i alternativ 1 - der Midtkvartalet omdannes til hotell - vil det å plassere et varemagasin i fasade mot Vikaterrasen bidra til å binde sammen Victoria terrasse til Ruseløkkveien og byrommet foran konserthuset. En eventuell direkte forbindelse fra bygulvet her, og opp til en glassoverdekket bakgård vurderes som et godt grep. Avstand til Nationaltheatret stasjon og sentrum gjør plasseringen av et magasin i Midtkvartalet svært attraktiv.

Hotellet ville trolig kunne benytte Ibsens leilighet til en integrert funksjon av type møterom eller lignende, og med en eventuell ny inngang kan det bidra til å aktivisere plassen ut mot Løkkeveien.

Hotellet ville trolig kunne benytte Ibsens leilighet til en integrert funksjon av type møterom eller lignende og med en eventuell ny inngang kan det bidra til å aktivisere plassen ut mot Løkkeveien.

Ved å plassere hotell i Sydkvartalet vil gjestene få noe større gangavstand til og fra kollektivknutepunktet, sammenlignet med for eksempel et hotell i Midt- eller Nordkvartalet.



Bygningsmessige tiltak

Hotell i Sydkvartalet vil kunne fungere godt som et mindre designhotell, f.eks. med glassoverbygd bakgård som vist her med muligheter for fellesarealer/resepsjon. Midtkorridor med rom på hver side og relativt generøse romstørrelser er godt egnet for en tradisjonell plankonfigurasjon for et hotell. Med dette programmet kan Ibsens leilighet integreres på en god måte i hotellets rombehov, enten som en egen suite eller som f.eks. konferanseavdeling eller hotellets spisesal.

Universell utforming for Sydkvartalet må løses, noe som vil innebære (re)etablering av trapper og flere løfteplattformer/heiser, men dette anses som mulig å få til. Det er nødvendig å etablere et heldekkende ventilasjonsanlegg for Sydkvartalet, noe som vil legge beslag på arealer, enten i kjellere eller på loft, men uansett også i form av vertikalsjakter for å nå alle rom. Som arealoppstillingen til alternativet viser, er det en god del areal å hente ved å etablere takvinduer eller arker for de mørke arealene i Midt- og Nordkvartalet hvis dette er mulig etter vernebestemmelsene.

ALTERNATIV 4 - Kun utdrag fra tekst, hentet fra hovedrapport

Beskrivelse - program

Alternativet gir ulike program til hvert kvartal: Sydkvartalet inneholder boliger, Midtkvartalet hotell og Nordkvartalet kontorer. Næringsarealer i alle 1. etasjer

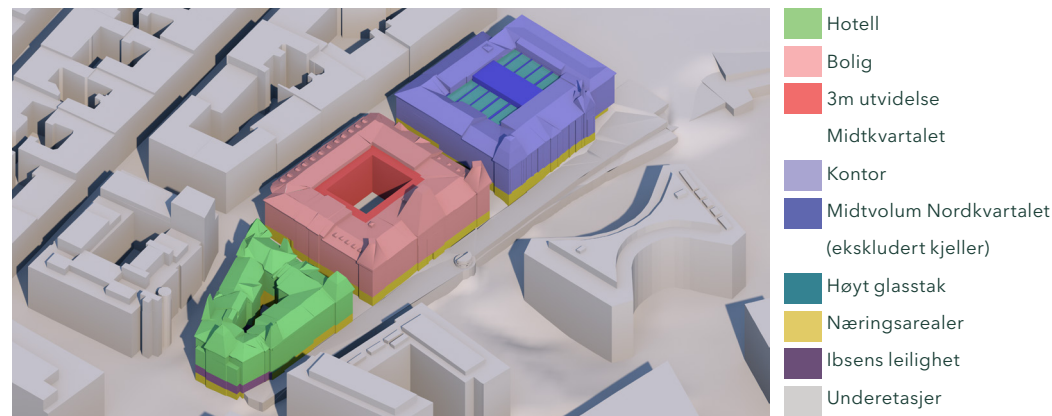
Bymessig kontekst

Kombinasjonen av funksjoner vil bidra til mer aktivitet hele døgnet. Plassering av hotell i Sydkvartalet er som i alternativ 2 usikkert. Boliger i Midtkvartalet vil bidra til å skape et mer levende nabolag og kundegrunnlag for næring i området, men det vil ikke samspille spesielt godt med byrommet mot

Ruseløkkveien og Johan Svendsens plass. Kontorer i Nordkvartalet er for den bymessige konteksten likt som de andre alternativene.

Bygningsmessige tiltak

Hotell i Sydkvartalet vil kunne fungere godt som et mindre designhotell, f.eks. med glassoverbygd bakgård som vist her med muligheter for fellesarealer/resepsjon. Midtkorridor med rom på hver side og relativt generøse romstørrelser er godt egnet for en tradisjonell plankonfigurasjon for et hotell. Med dette programmet kan ligsens leilighet integreres på en god måte i hotellets rombehov, enten som en egen suite eller som f.eks. konferanseavdeling eller hotellets spisesal.



Boliger i Midtkvartalet, med en tre meters utvidelse mot bakgård, vil kunne gi muligheter for en god arealøkning, samt etablering av balkonger for alle leiligheter, med fasader mot bakgården.

Universell utforming for Sydkvartalet må løses, noe som vil innebære (re)etablering av trapper og flere løfteplattformer/heiser, men dette anses som mulig å få til. Det er nødvendig å etablere et heldekkende ventilasjonsanlegg for Sydkvartalet, noe som vil legge beslag på arealer enten i kjellere eller på loft men uansett også i form av vertikalsjakter for å nå alle rom.

Som arealoppstillingen til alternativet viser, er det en god del areal å hente ved å etablere takvinduer eller arker for de mørke arealene i Midt- og Nordkvartalet hvis dette er mulig opp mot vernehensynene.

VICTORIA TERRASSE

MIDLERTIDIG BRUK - KORTVERSJON

30.05.2025

Statsbygg

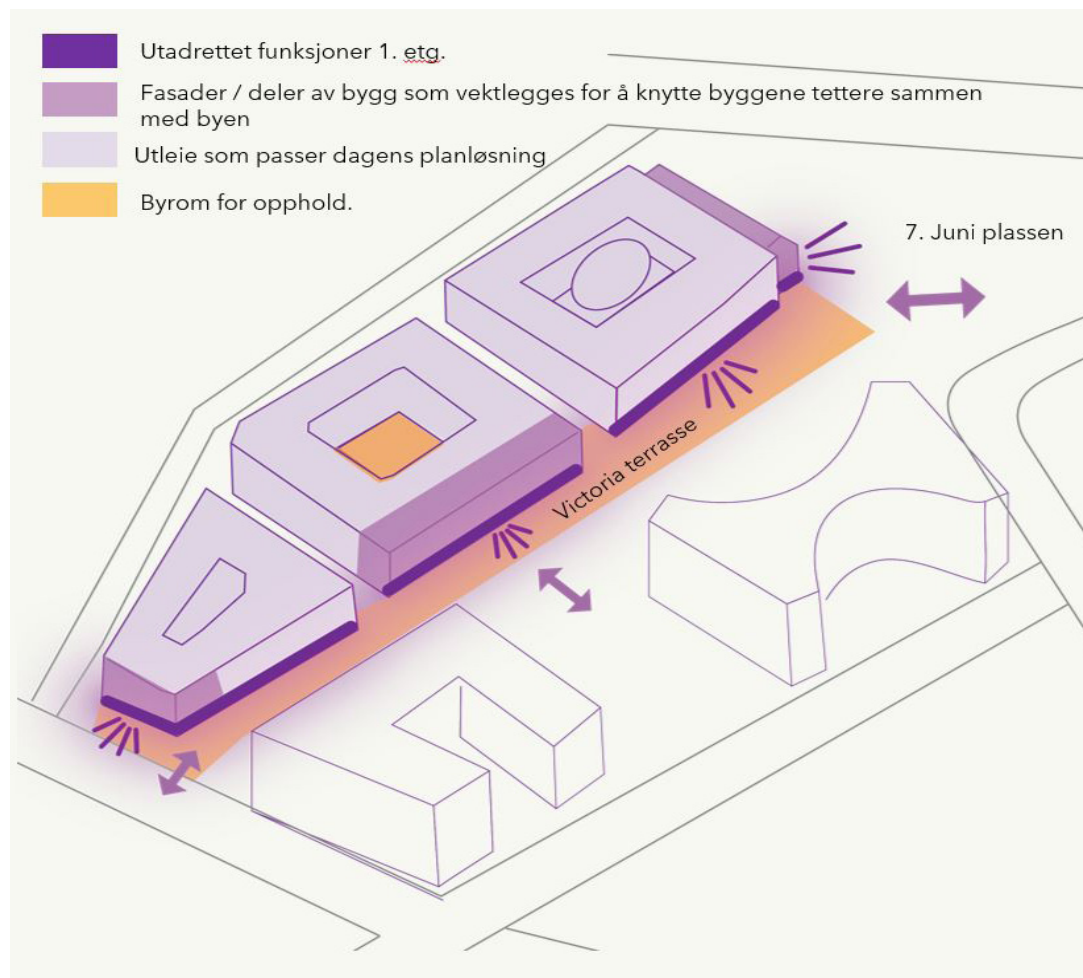
MIDLERTIDIG BRUK

De gis her eksempler på mulig midlertidig bruk av Victoria terrasse på kort og lenger sikt.

Det er tatt utgangspunkt i byggenes muligheter og begrensninger, heriblant vernehensyn, beliggenhet, og byrompotensiale. Det er vektlagt muligheter som kan videreføres innenfor dagens struktur og planløsning, men blant de foreslåtte eksempler vil det være ulikt behov for investeringer og oppgradering av bygningsmassen. Det er videre vektlagt muligheter som har en økonomisk verdi, tiltak som kan gi økt byliv, og som har et markedspotensial grunnet beliggenhet og samfunnsmessige behov.

Anbefalte fokusområder

- Aktiver byrommene langs VT og 7. juni plassen. Disse har forbindelser til resten av byen.
- Legg vekt på utadrettet funksjoner 1. etg. mot 7.juni plassen, Løkkeveien og Victoria terrasse
- Vektlegge innhold som skaper liv og interaksjon mellom byen og bygningene. Spesielt viktig i 68-bygget, Midtkvartalet mot VT og deler av Sydkvartalet mot Løkkeveien.
- Skap inntekter ved å leie ut største delen av arealene til formål som passer til eksisterende planløsning.



TIDPERSPEKTIV

Midlertidig bruk gir byen og menneskene som bruker den. Forhindrer at et stort sentralt område står tomt over tid.

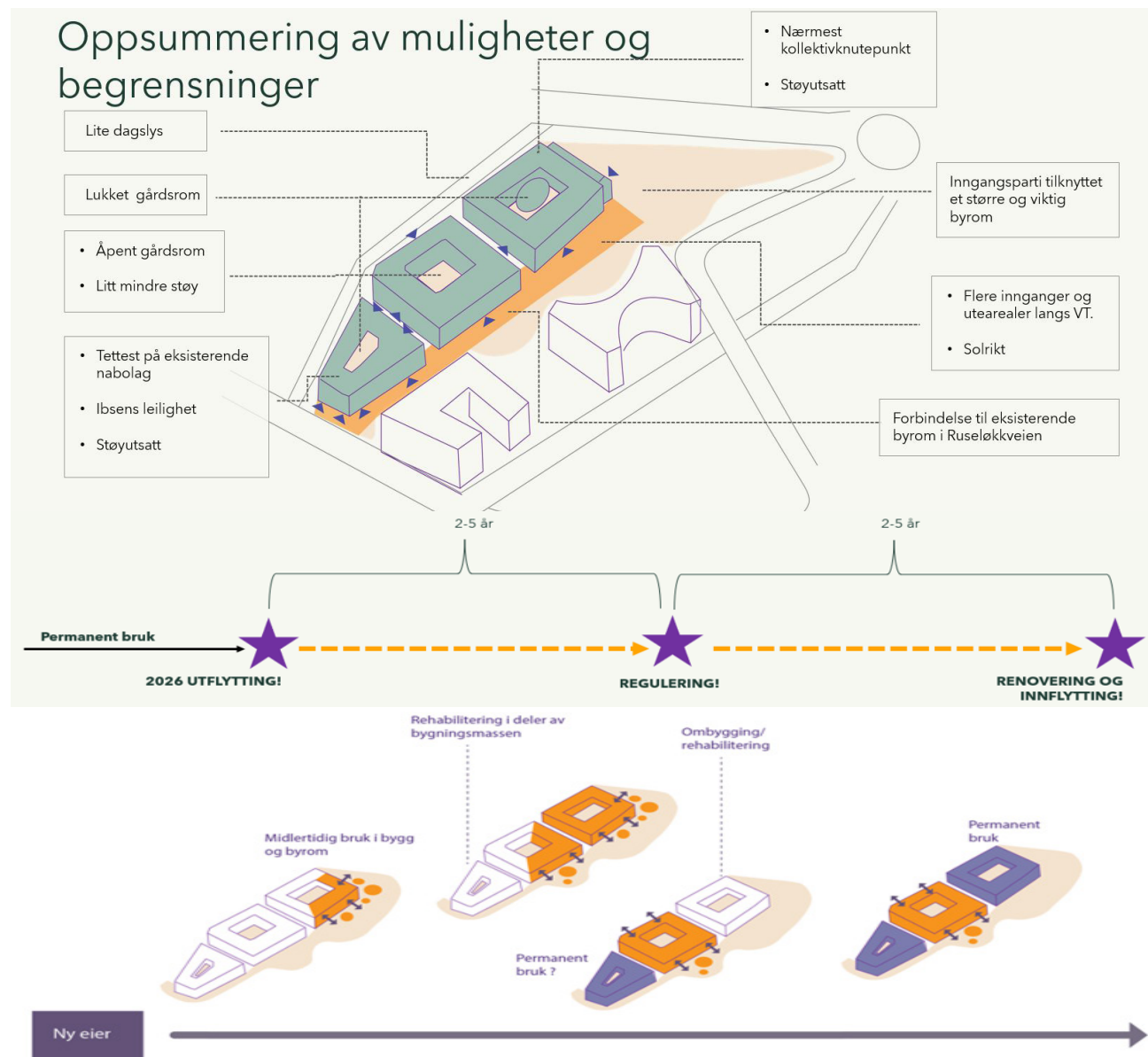
Det kan åpnes opp for allmennheten, helt eller stykkevis og delt.

Basert på beliggenhet, byromspotensial og eksisterende bygg/planløsning mener vi at;

De midlertidige aktivitetene kan pågå gjennom hele transformasjonsprosessen, både i planreguleringsprosessen, og parallelt med ombygging.

Det kan pågå midlertidige aktiviteter i én del av bygningsmassen samtidig som andre deler av bebyggelsen renoveres.

Det midlertidige kan eksistere sammen med permanent bruk



OVERORDNET KONSEPT

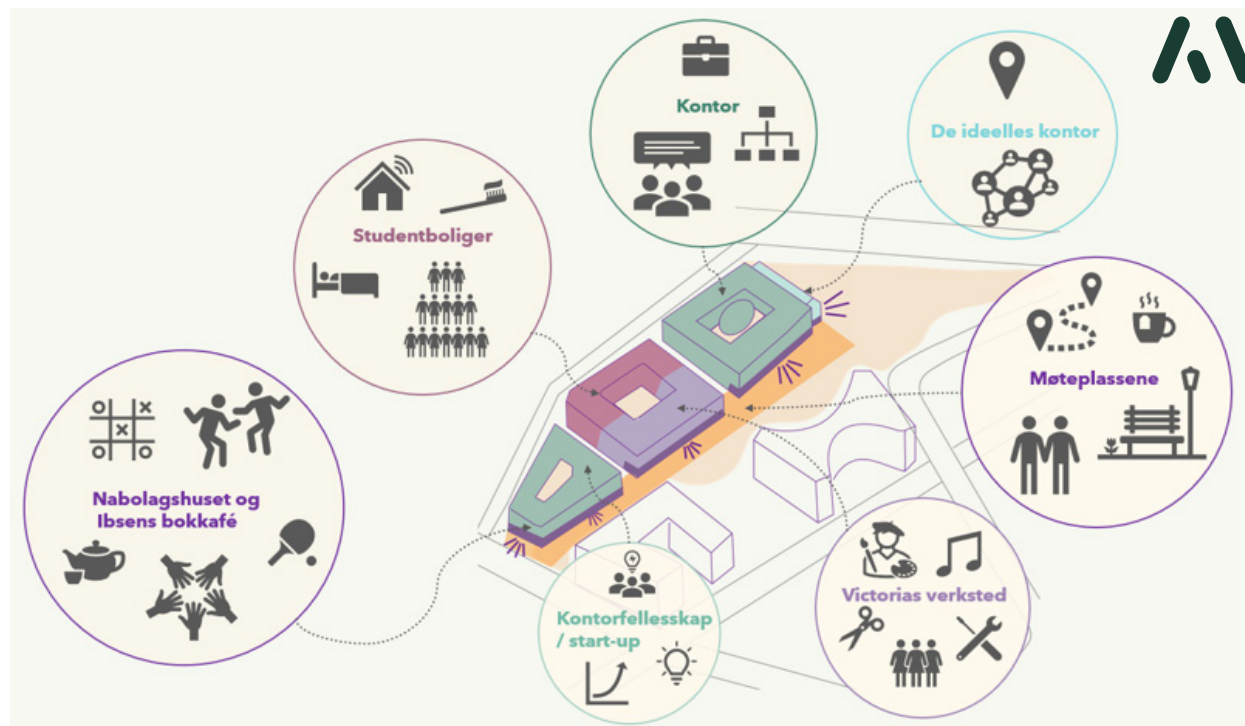
De 3 kvartalene er delt inn i funksjoner som kan gi et variert aktivitetsnivå og tiltrekke en mangfoldig brukergruppe

Tiltakene varierer mtp. grad av investering og prosessrisiko. F.eks er studentboliger forbundet med tyngre investeringer og større prosessrisiko, mens kontorformål vil være lettere å gjennomføre.

Felles for alle bygg er at 1. etg. foreslås aktivt slik at allmennheten i større grad inviteres inn og det blir en bedre kobling mellom byggene og byen. Byrommet langs Victoria terrasse og 7. juni-plassen tilrettelegges for opphold og kan romme arrangementer av ulik varighet. Dette vil også gi en bedre kobling mot gågata i Ruseløkkveien via trapp foran midtkvartalet.

IDÉKATALOG

Basert på beliggenhet, byromspotensial og planløsninger



KONTOR	BEVERTNING / UTELIV	HANDEL / NÆRING	OPPLEVELSE / KULTUR	ANNET
- Kontorlokaler - Kontorfellesskap - Start-ups - Workshopslokaler - Konferanse	- Kafe - Restaurant - Bar - Matkonsept - Nattklubb - Nabolagskafé	- Detaljhandel - Pop-up shops - Byttemarked - Bruktmarked - Butikk - Showroom - Frisør/velvære - Helse	- Bibliotek - Ungdomsklubb - Teater - Gaming - Konsert/scene/kino i ovalen - Galleri/utstilling - Festival/events - Escaperoom - Visningsenter Ibsens leilighet - Kunststudio, atelier - Hobbyrom/verksted (systue, håndverk ol.)	- Undervisning - Kurs - Barnehage - Innendørs dyrkning - Forskning/lab - Minilager - Rimelig overnatting - Studentboliger - TV/underholdning (studio) - Forsamlingshus - Øvingshotell

asplan
viak

Nordkvartalet

Kontor «High end»

Godt egnet til kontor, krever liten endring av planløsning



De ideelles kontor

63-bygget har en tydelig henvendelse mot 7.juni plassen. Foreslås innredet til kontor / ideelle organisasjoner og aktører som i større grad retter blikket utad, i form av arrangementer, temaer de jobber med, tar i bruk 7. juni som møtested /utstillingsplass. Kan også være kunstnere som leier lokaler rimelig



Byrom og møteplasser

Sentralt byrom – bør tilrettelegges for opphold



Utadrettet 1. etg.

Café eller felles kantine



asplan
viak

Midtkvartalet

Studentboliger

Enkle hybler i ulik størrelse
Felles kjøkken og bad
Tilgang til fellesfasiliteter, pub, café og verksteder
Studentdrevet pub, cafe, basar og verksteder

Studenthagen

Et skjermet utendørs møtested

Victorias Verksted

Verksteder for reparasjoner og ombruk
Tekstil/Tre/Metall/Keramikk

Café Restefest Studentdrevet
cafe basert på konseptet «To good to go». Trappeforbindelse til Ruseløkkveien / Vikaterrassen med butikker, servering, kino mm.

Sirkulær Basar

Gjenbruksmarked for klær, møbler og inventar

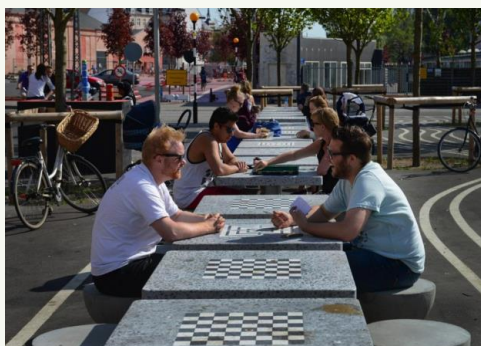
Puben på hjørnet

Studentdrevet pub og møtested



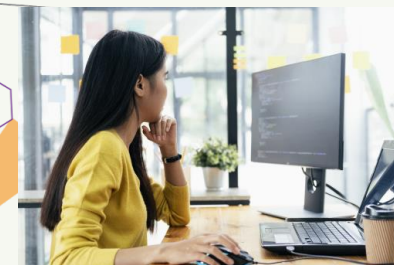
asplan
viak

Sydkvartalet



Kontorfellesskap

Rimelig utleie av kontorfasiliteter.
Krever mindre innvendig justeringer



Nabolagshuset

Deler leies ut til kontor / kontorfellesskap f.eks start-ups, gründere. Deler av huset (1 og til dels 2. etg.) er en møteplass for nabolaget med nabolagskafé, spillrom, leksehjelp, fellesspisning, lokaler for bursdager ol. Utearealene langs VT kan benyttes som møteplass og opphold.





asplan viak