

RODEO

VICTORIA TERRASSE

arkitektfaglig mulighetsstudie
03/06/2025



ARKITEKTER

VICTORIA TERRASSE

arkitektfaglig mulighetsstudie – kortversjon

Mulighetsstudien peker på ulike scenario for ny bruk av Victoria Terrasse etter at Utenriksdepartementet har flyttet over til det nye Regjeringskvartalet. Dokumentet er delt i tre deler: Del en viser anbefalte løsninger for ny bruk, del to viser bakgrunn og analyse for forslagene, og del tre er ideer til midlertidig bruk og prosess knyttet til dette. Dette dokumentet er en kortversjon og oppsummering av et lengre og mer inngående mulighetsstudie utført i 2023. Hele mulighetsstudien vil bli offentliggjort når departementet har flyttet ut av bygget.

4 ANBEFALINGER

- 6 Anbefalingskart
- 8 Vurdering av egnethet
- 10 Formålskombinasjoner
- 12 Snitt av anbefalt kombinasjon
- 14 Fra grått til grønt
- 16 Utomhusplan
- 18 Delkonsepter

26 ANALYSE

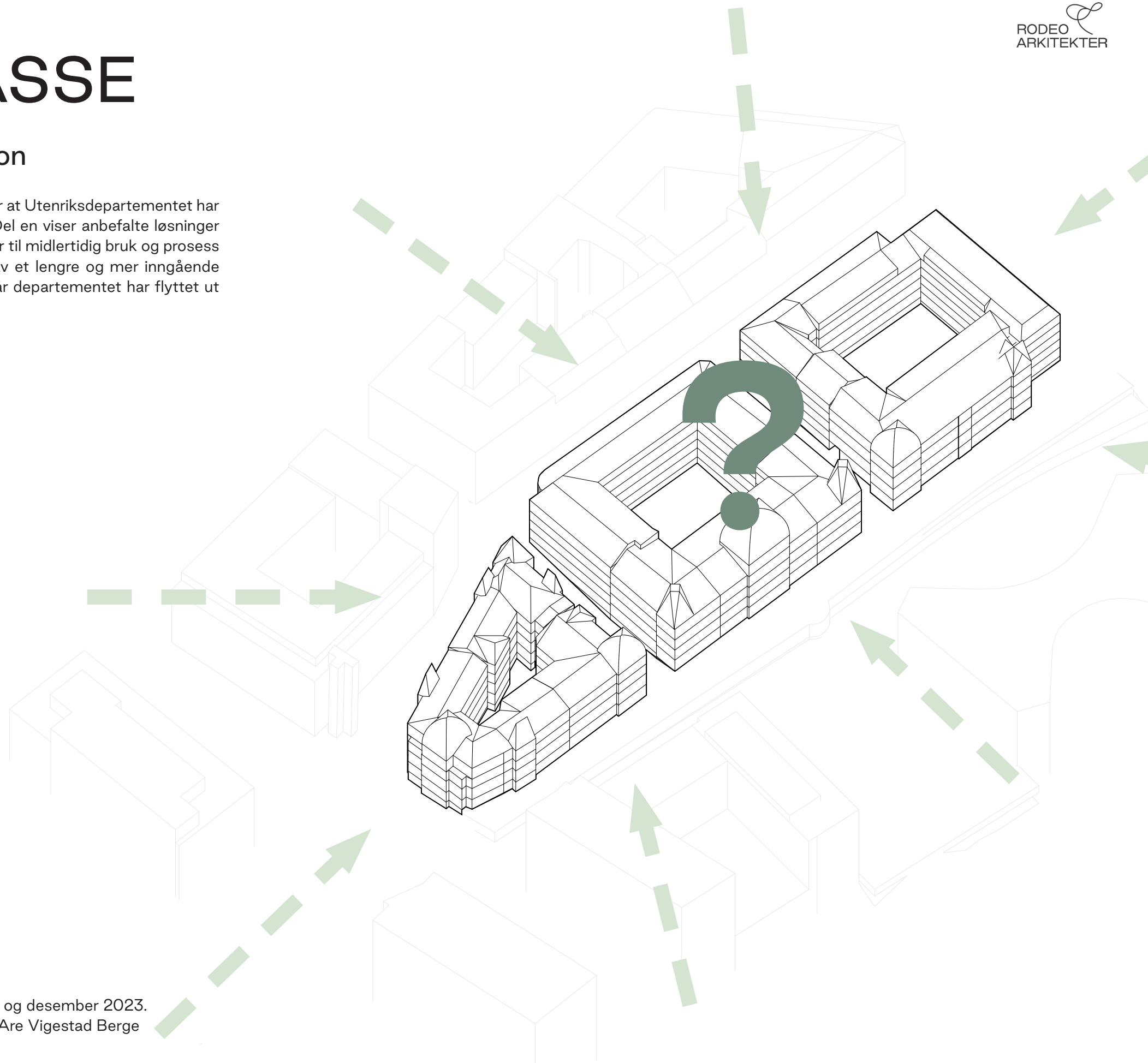
- 28 Adkomster
- 30 Enestående bygg
- 32 Gårdsrom
- 34 Stresstest
- 38 Historisk utvikling
- 40 Arealer

42 MIDLERTIDIG BRUK

- 44 Eksempler
- 46 Rammer
- 48 Stresstest
- 50 Forslag til aktører
- 52 Lokal forankring
- 54 Input
- 56 Hva gjør man?

Denne mulighetsstudien er utført på oppdrag for Statsbygg, mellom august og desember 2023. Kortversjonen er redigert i mai 2025. Kontaktperson for oppdraget er Jørn Are Vigestad Berge
epost: ja@rodeo-arkitekter.no telefon: 922 97 831

Alle illustrasjoner og bilder er ved Rodeo arkitekter, der ikke annet er oppgitt.



DEL 1 ANBEFALINGER



ANBEFALINGER

ANBEFALINGSKART

Tilknytning til nærmiljøet

FEM ANBEFALINGER FOR UTVIKLING AV OMRÅDET

Basert på våre studier har vi laget noen anbefalinger til utviklingen for området, flere av disse anbefalingene går utenfor eiendomsgrensen.

Åpne opp for allmennheten

- I dag oppleves kvartalet som lukket og utilgjengelig, det bør derfor etableres flere adkomster fra gateplan.
- Forbindelsene i nærområdet bør styrkes ved å ta utgangspunkt eksisterende i gangforbindelser.
- Opptrappingen fra Løkkegata til terrassen bør gjøres tydeligere og mer tilgjengelig.

Styrke Ruseløkka som nabolag

- Det bør etableres en boligandel for å skape et levende bymiljø døgnet rundt og samtidig bidra til flere boliger i Oslo sentrum.
- For å berike bokvaliteten i området bør det etableres funksjoner som understøtter hverdagslivet i 1. etasjene (f.eks. dagligvare, tannlege, forsamlingshus, servering, barnehage). Disse bør være orientert mot Kronprinsens gate som en fortsettelse av Ruseløkka-nabolaget.

Forsterke blågrønne kvaliteter

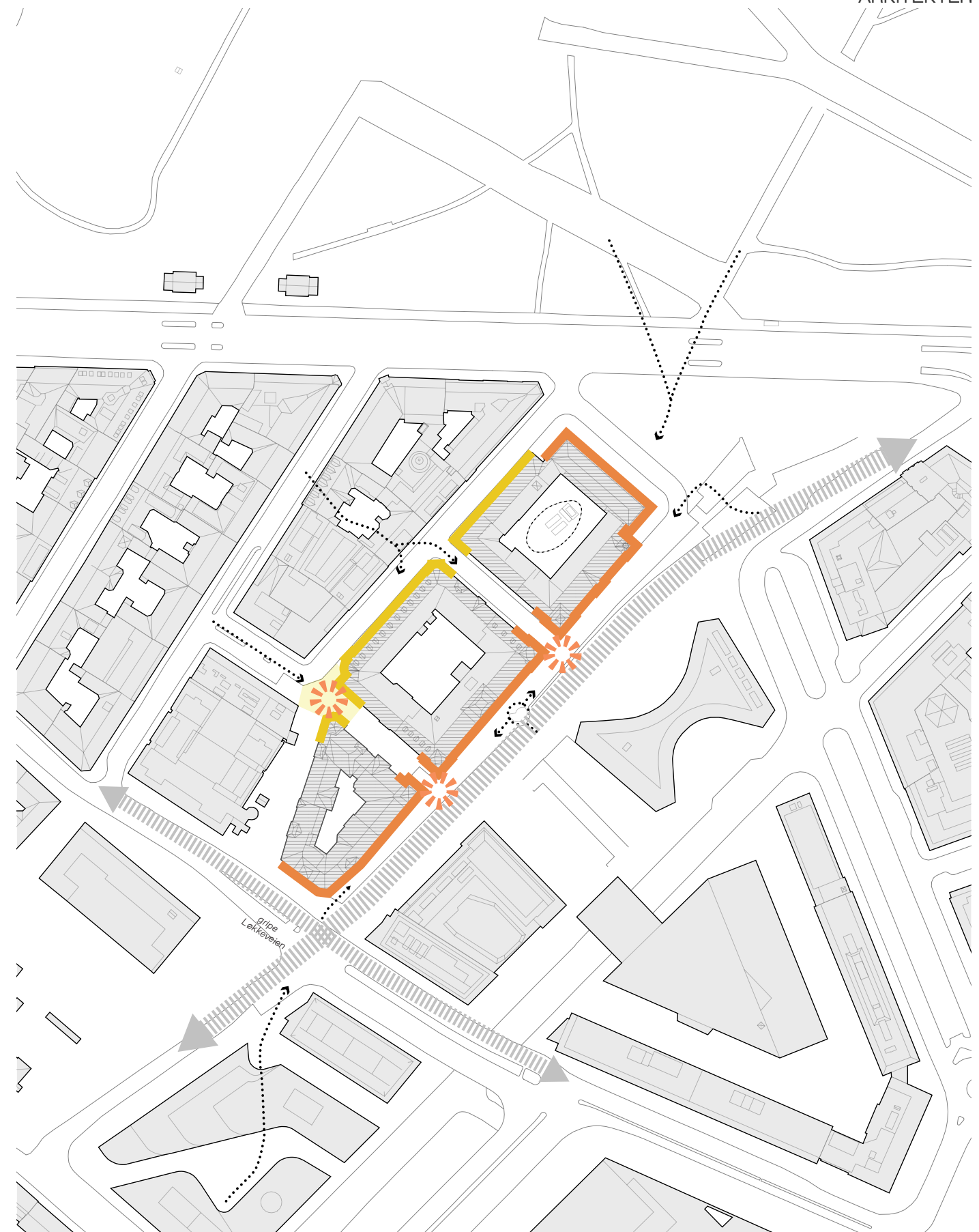
- Både Vika og Ruseløkka mangler grønne kvaliteter, og det er behov for å øke byens kapasitet for overvannshåndtering. Utviklingen av eiendommen bør bidra til å løse disse utfordringene.

Komplettere Vikaterrassen

- Der Vikaterrassen er et sted for gjennomgang, kan Victoria terrasse ha et lavere tempo.
- Man bør utnytte barriereeffekten og høydeforskjellen og danne rom for opphold. Endene av tverrgatene på terrassen bør settes av til plassdannelser.
- I førsteetasjene mot Victoria Terrasse bør det etableres publikumsrettet virksomhet.

7. Juni plassen som nasjonalt symbol

- Mot 7. Juni plassen har Victoria Terrasse en fasade av nasjonal betydning, dette må tas i betraktning ved fremtidig utvikling. Fremtidig bruk må gi almen tilgang eller representere fellesskapet. En meningsfull forbindelse til dagens bruk



Nye plassdannelser



Nabolagsrettet virksomhet



Urban/kulturell virksomhet



Vernehensyn



Fotgjengerforbindelser

VURDERING AV EGNETHET

Ny bruk i eksisterende bygg – oppsummering

Premisser og metode

BOLIG

HOTELL

KONTOR

SYDKVARTALET	MIDTKVARTALET	NORDKVARTALET
IKKE EGNET TIL RENT BOLIGKVARTAL På grunn av lite tilgang til både dagslys og uteoppholdsareal, samt på grunn av trafikkstøy er deler av sydkvartalet lite egnet til boligformål	GODT EGNET TIL BOLIGKVARTAL Gode muligheter for å få til tilfredsstillende dagslysforhold og uteoppholdsarealer, samt at støykrav bør kunne imøtekommes. Store felles utearealer med vegetasjon.	EGNET TIL BOLIG Overordnet er nordkvartalet uten ovalen regnet som egnet for boligformål. Det må understrekes at 63-blokka regnes som lite egnet for boligformål, mest på grunn av sin prominente stilling i samfunnet, som symbol på Norges plass i verden og på det offisielle Norge.
EGNET TIL HOTELL Utfordringer med støy og tilstrekkelig dagslys for varig opphold. Begge tema kan muligens dekkes med tekniske grep, uten å gå på bekostning av formål i overordnet regelverk.	GODT EGNET TIL HOTELL Vil kreve ensidige rom, der det må ligge til grunn avbøtende tiltak med tanke på støy.	EGNET TIL HOTELL Vil kreve ensidige rom, der det må ligge til grunn avbøtende tiltak med tanke på støy. 63-blokka bør knyttes for en offentlig bruk.
GODT EGNET TIL KONTOR Utfordrende dagslysforhold i nederste etasjer, men dette bør kunne benyttes i forbindelse med møterom, kantine, utadrettet virksomhet, konferansesenter med mer.	GODT EGNET TIL KONTOR Fleksibilitet mot bakgården legger opp til fleksible kontorlokaler.	GODT EGNET TIL KONTOR Riving, eller delvis riving av ovalen vil løse opp i dette, men temaet kan også studeres nærmere i senere faser. 63-blokka bør knyttes for en offentlig bruk.

Premisser

Det ligger som premiss for mulighetsstudien at det er minimum tre formål som skal undersøkes:

- bolig
- kontor
- hotell

Når vi tester disse programmene i eksisterende bygningsmasse, er det særlig to aspekter som blir viktige. Overordnet: å skape tilknytning til nærmiljø og legge til rette for god byutvikling, og mer teknisk: at det er mulig å forene vernehensyn med ny bruk. Som vi viser til i innledningen av mulighetsstudien, mener vi at alle tre programmer kan bidra til en god byutvikling, og at det dermed ligger til grunn at reguleringsrisikoen ikke skal være høy. Med tanke på vernestrategi, følger vi hovedsakelig disse linjene:

- Opprinnelig 1880-talls konstruksjon og planløsning skal være lesbar når nye planløsninger utvikles.
- Historiske trapper bevares
- Vi etterstreber å legge til rette for endringsdyktighet ved plassering av nye trapper og heiser, samtidig som krav til tilgjengelighet oppfylles og opprinnelig fasade med innganger opprettholdes.

“Ovalen” i Nordkvartalet byr på utfordringer for dagslys og rom for varig opphold. Vi legger dermed til grunn at for testing av bolig og hotell, forutsetter man riving av ovalen.

Stresstest – metode

For å undersøke egnethet, finne utfordringer, bli kjent med bygningsmassen og skissere ulike scenarier – tester vi alle tre hovedprogrammer i alle bygg, fullt ut.

Poenget er ikke å foreslå at den ideelle løsningen er å benytte hver krik og krok til et formål, men altså å skape en stresstest som avdekker de ulike byggene og etasjenes potensiale eller utfordringer.

Målet er at de gode løsningene kan tas med videre til et mer sammensatt konsept i form av kombinasjoner av formål.

FORMÅLSKOMBINASJONER

KOMBINASJONSALTERNATIVER

For å vise mulighetsrommet innenfor formålene bolig, kontor og hotell, har vi satt sammen fire kombinasjoner med ulik vektning av disse. Kombinasjoner svarer på stedsanalysen og vurdering for egnethet i foregående kapitler.

Alt. 1 og 2 har i stor grad latt seg forme av analysene. Og alternativ 3 og 4 undersøker ekstremiteter i henholdsvis bolig og kontor/hotell.

For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsarealer til boliger forutsetter alt. 2 og 3 riving av ovalen. For alternativ 1 og 4 kan riving, transformering eller videreføring av ovalen være muligheter.

Felles for alle er mengde utadrettet virksomhet og mørke arealer.

REGULERINGSRISIKO

I en reguleringssak vil følgende instanser ha en avgjørende påvirkning på prosessen:

- Plan- og bygningsetaten (PBE)
- Byantikvaren
- Bymiljøetaten
- Bydel Frogner

Det ble i 2011 fremmet en detaljregulering for omregulering til bolig på eiendommen. Saken ble satt til side etter terrorangrepet 22. juli. PBE anbefalte saken og vurderte den opp mot følgende tema: overordnede mål, naturmangfold, kulturminner, miljøfaglige forhold, trafikkforhold, risiko- og sårbarhet, sosial infrastruktur, estetikk og byggeskikk, utearealer, stedsutvikling, barns interesser og universell utforming.

Basert på tidligere prosesser og vår analyse har vi identifisert syv punkter vi mener vil påvirke reguleringsrisikoen.

FAKTORER FOR REGULERINGSRISIKO

1. Fredning og vern

Anses som det viktigste vurderingskriteriet. Alle alternativene holder seg innenfor det foreslåtte fredningsvedtaket.

2. Utearealer

Ettersom det er lite tilgjengelig areal for uteopphold i Sør- og Nordkvartalet, vil alternativ med større boligandel kunne skape noe høyere reguleringsrisiko.

3. Støy

Krevende støyforhold i møte med eksisterende og fredet bebyggelse gir lite fleksibilitet med tanke på tilgang til stille fasader. Dette vil påvirke risikoen for boligformål, særlig i Sørkvartalet.

4. Formålssammensettnng

Det er ønsket en variasjon av formål i området, som per i dag har en overvekt av kontor. Generellt er det ønsket mer boliger i Oslo sentum. En ren kontorutvikling av eiendommen kan øke reguleringsrisikoen. PBE har tidligere støttet omregulering til boliger på eiendommen med argumentasjon om at det vil styrke området.

5. Blågrønnfaktor, innslag av natur

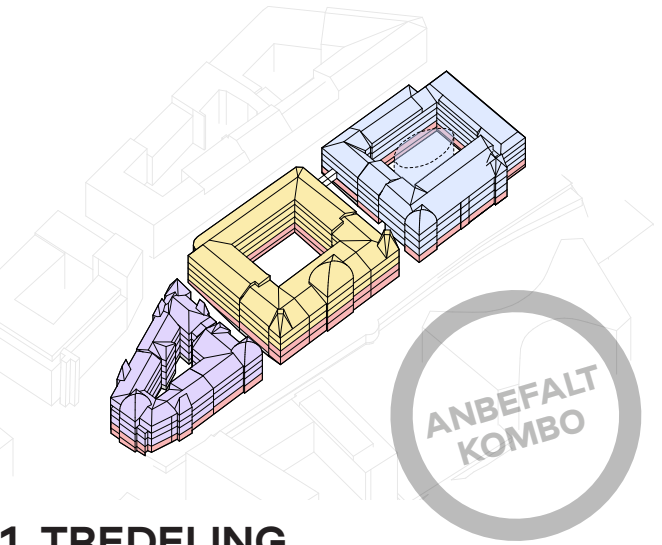
Det kommer stadig nye krav til dette temaet og må tas høyde for uavhengig av formål, det er derfor vurdert likt for alle alternativene.

6. Boligmangfold

Dersom det stilles krav til størrelse på leiligheter, kan dette dette komme i konflikt med frednings- og vernehensyn, og begrenset tilgang på stille fasader.

7. Riving

I forslag til ny kommuneplan stilles det en rekke krav ved riving av eksisterende bygningsmasse. Dette kan påvirke reguleringsrisiko ved riving av ovalen.



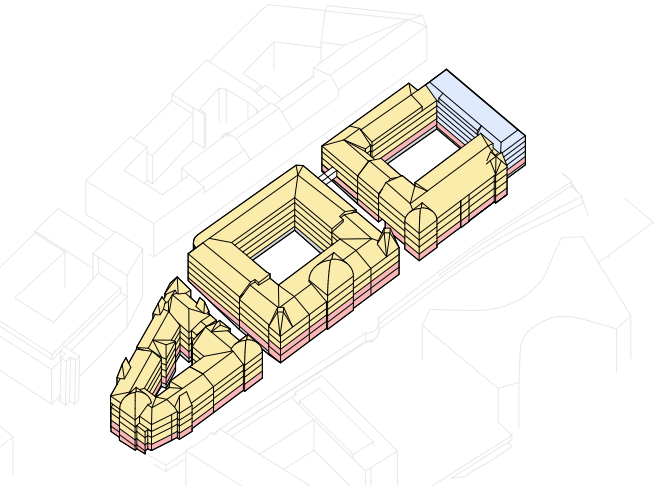
1. TREDELING

Hvert kvartal har funksjon basert på egnethet. Hotell i syd-kvartalet. Midtkvartalet som et rent boligkvartal med gode uteoppholdsarealer. Nordkvartalet forelås som kontor med hennvendelse mot 7. juni plass.

bolig	9 000 m ²	~ 80 boliger
kontor/næring	10 800 m ²	~ 600 arb.plasser
hotell	4 900 m ²	~ 100 hotellrom
publikumsrettet virksomhet	6 800 m ²	
mørke arealer	7 100 m ²	

total BTA **38 600 m²**

antatt lavest risiko



3. BOLIGTUNG

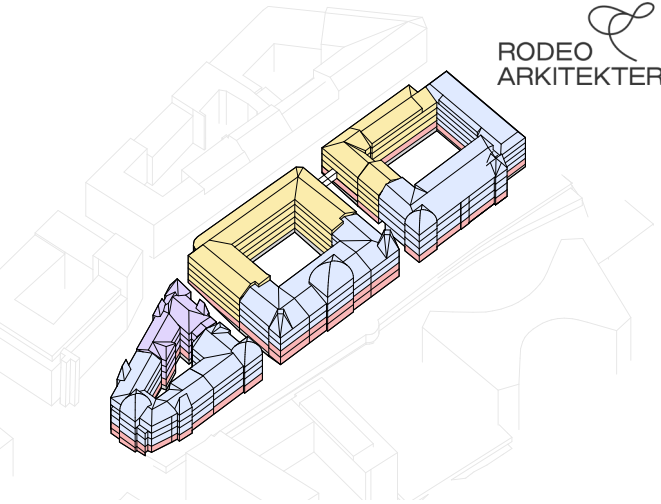
Maksimalt bolig. Det foreslås etablert næring i 63-bygget i nordkvartalet etter som det ikke egner seg for bolig.

bolig	20 000 m ²	~ 170 boliger
næring/hotell	3 500m ²	~ 220 arb.plasser
publikumsrettet virksomhet	6 800 m ²	
mørke arealer	7 100 m ²	

total BTA **37 400 m²**

risiko forbundet med utearealer og støy på fasader i sydkvar-talet mot Løkkeveien.

kontor utadrettet bolig hotell



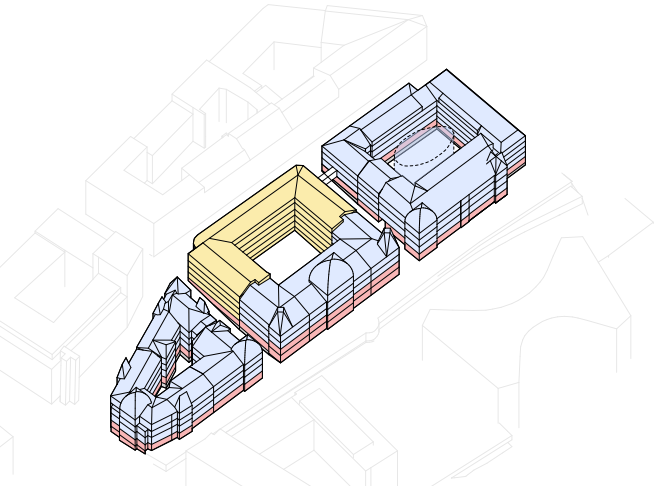
2. DELING PÅ LANGS

Programmering formet av omgivelsene. Næring plassert langs Victoria Terrasse komplimenterer det urbane miljøet Vika Ter-rassen. Boliger mot Kronprisensgate bygger videre på bomil-jøet i Ruseløkka nabolaget.

bolig	8 200 m ²	~ 70 boliger
kontor/næring	13 400 m ²	~ 800 arb.plasser
hotell/korttidsbolig	1 500 m ²	~ 30 hotellrom
publikumsrettet virksomhet	6 800 m ²	
mørke arealer	7 100 m ²	

total BTA **37 400 m²**

Noe risiko forbundet med riving av ovalen.



4. NÆRINGSTUNG

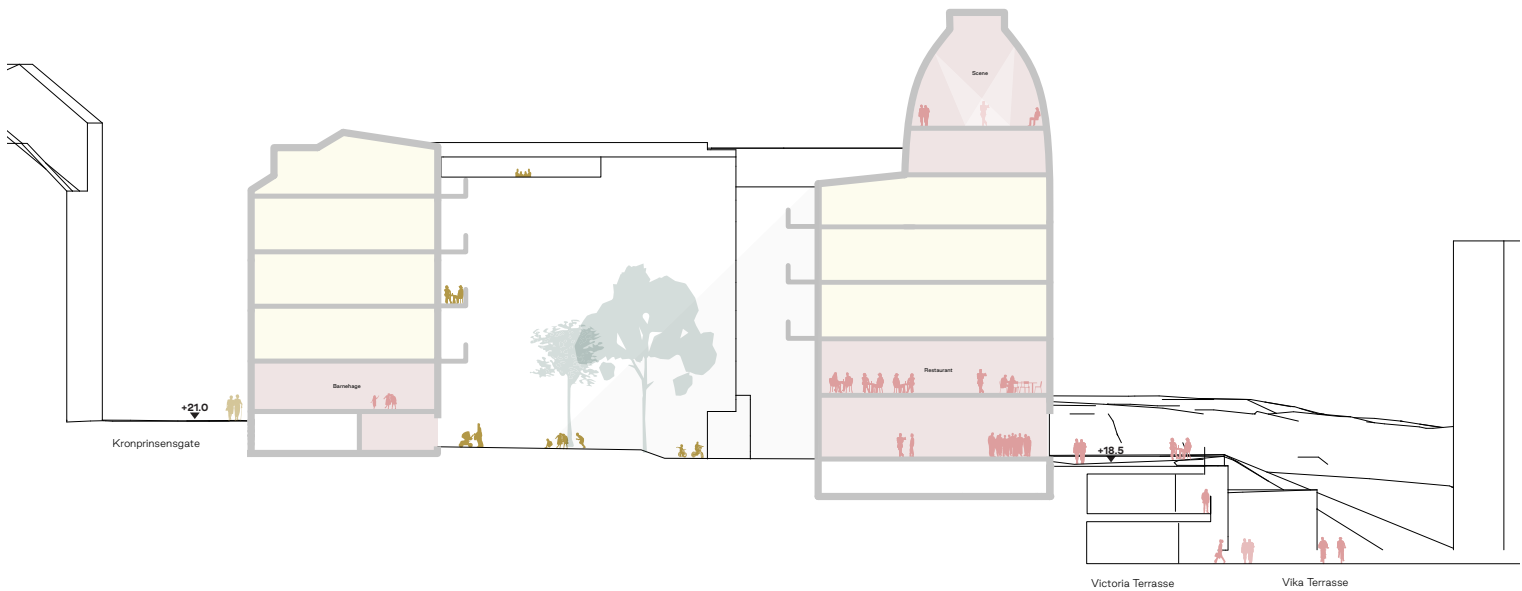
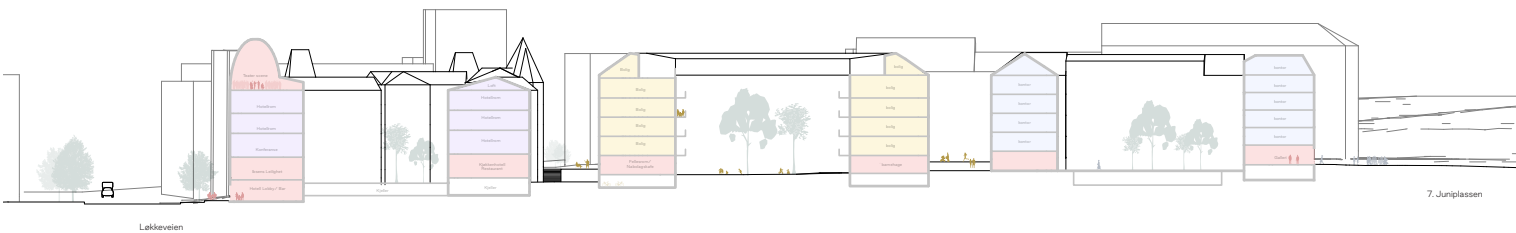
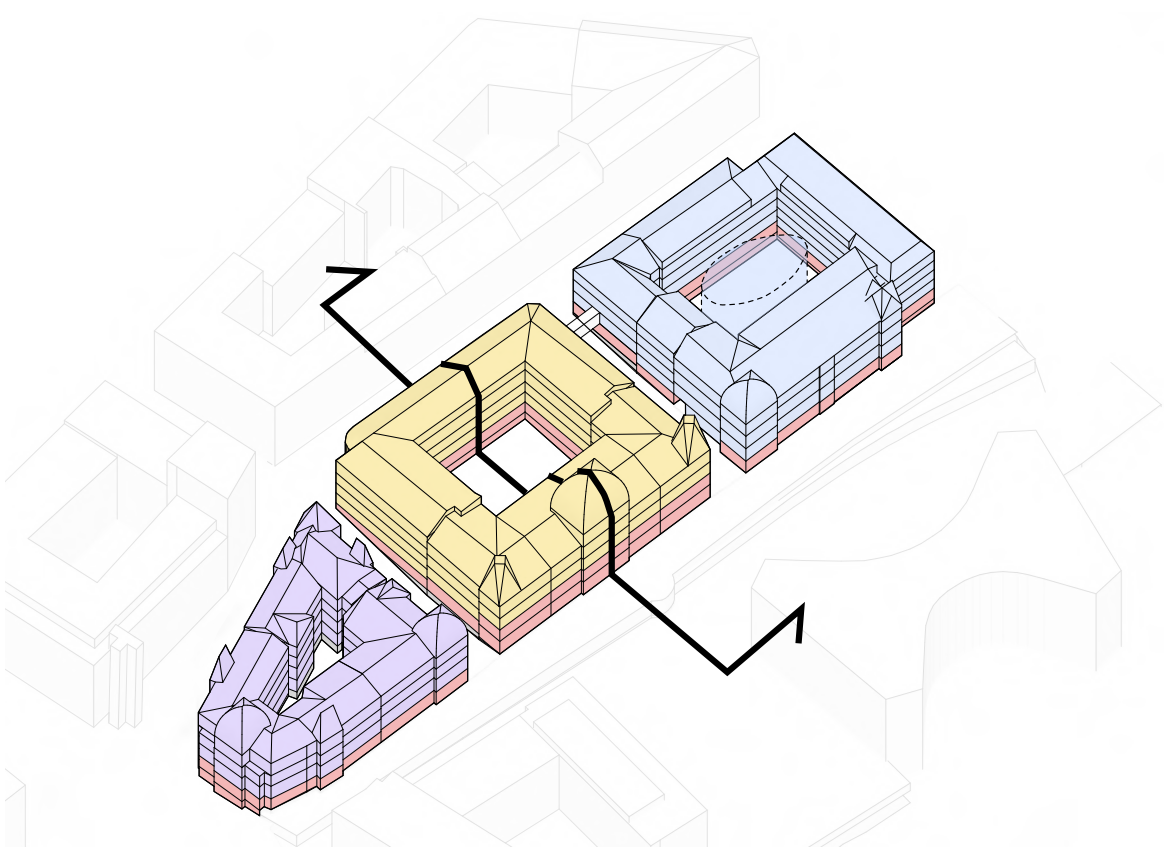
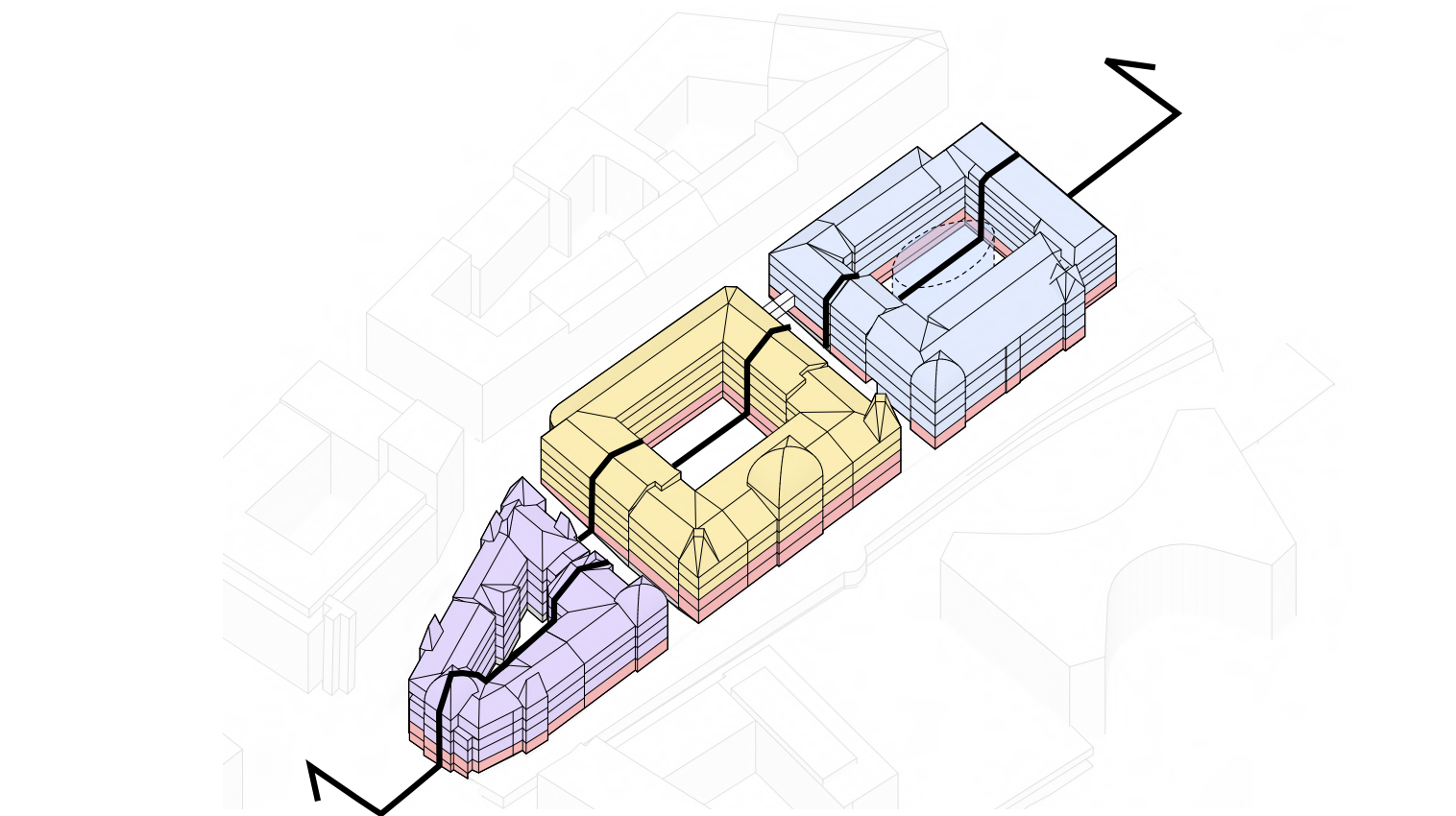
Maksimal næring. Utvikle hele kvartalet til næring eller hotell. Det foreslås fortsatt å etablere en andel boliger mot kronprin-sensgate for å styrke Ruseløkka som nabolag.

bolig	5 000 m ²	~ 40 boliger
næring/hotell	19 700 m ²	~ 1100 arb.plasser
publikumsrettet virksomhet	6 800 m ²	
mørke arealer	7 100 m ²	

total BTA **38 600 m²**

risiko forbundet med formålssammensettnng

SNITT AV ANBEFALT KOMBINASJON



Nye Victoria Terrasse vil kunne framstå som omsluttet av et levende bygulv, attraktive plasser for opphold og grønne bakgårder, på en måte som bryter med dagens inntrykk av et hardt og grått asfaltlandskap med bilparkering som viktigste funksjon.

Dette kan sende et tydelig signal til omgivelsene om at adressen er «åpnet opp». Aktive førsteetasjer med funksjoner beboere, naboer, ansatte og besøkende trenger i hverdagen, og serveringssteder med utebord, vil skape en mer perforert adresse. I større grad enn tidligere vil man kunne se en inne-ute dynamikk langs fasadene, som dermed kan få et mykere preg enn dagens situasjon.

Et grønnere og åpnere Victoria Terrasse med et bygulv dominert av menneskers frivillige, og ikke nødvendige aktiviteter, kan bidra til å danne et bånd av levende og attraktive byrom mellom Tjuvholmen og Slottsparken.

Man kan se for seg nye plasser å «slå seg ned»; unike byrom med den nasjonsbyggende arkitekturhistorien i sentrum i umiddelbare omgivelser. Her vil det være en eim av historisk by-overklasse i luften. Hevet ett nivå opp fra Vikaterrassen, vil man kunne sitte tilbaketrukket og beskyttet, med godt oversyn og gode solforhold. Her vil man kunne betrakte bylivet på Vikaterrassen, med ryggen mot et av Oslos vakreste leiegårdsanlegg.

Nye Victoria Terrasse vil underbygge og komplettere Vikaterrassens status som et tyngdepunkt i sentrum vest. For å få til dette, kreves mer interessante førsteetasjer. Serveringsteder vil kunne synes fra gaten og trekke folk inn i området, og kunne danne soner

med «menneskelig skala» i et byområde med ellers mange store bygninger. Ved å opparbeide mer grønne kvaliteter, og anlegge et dekke som er lysere og mer estetisk enn dagens asfaltdekke, vil adressen framstå med et lettere inntrykk enn dagens litt tunge institusjon.

Bakgårdene vil være et helt unike byrom: Å tre inn i en stor grønn bakgård vis a vis Slottet, vil oppleves som et luksusgode. Gårdsrommet i Nordkvartalet kan bli en grønn oase ved fjerning av ovalen som er der i dag. Midtkvartalet vurderes som det best egnede for boliger – kunne man sett for seg en barnehage og/eller lekeplass i bakgården her? Sørkvartalet går også fra grått til grønt, med bedre parkeringstilbud for sykkel.

7. juni plass er det byrommet i kvartalet med høyest grad av offentlighet. Denne plassen kan videreutvikles som et offentlig rom av høy nasjonal betydning, med flere blågrønne kvaliteter, og et tydeligere samlingspunkt, samtidig som man skal utvise stor sensitivitet for 7. juni plass som et av våre viktigste demokratiske byrom der store grupper kan samles for å ytre sin mening.

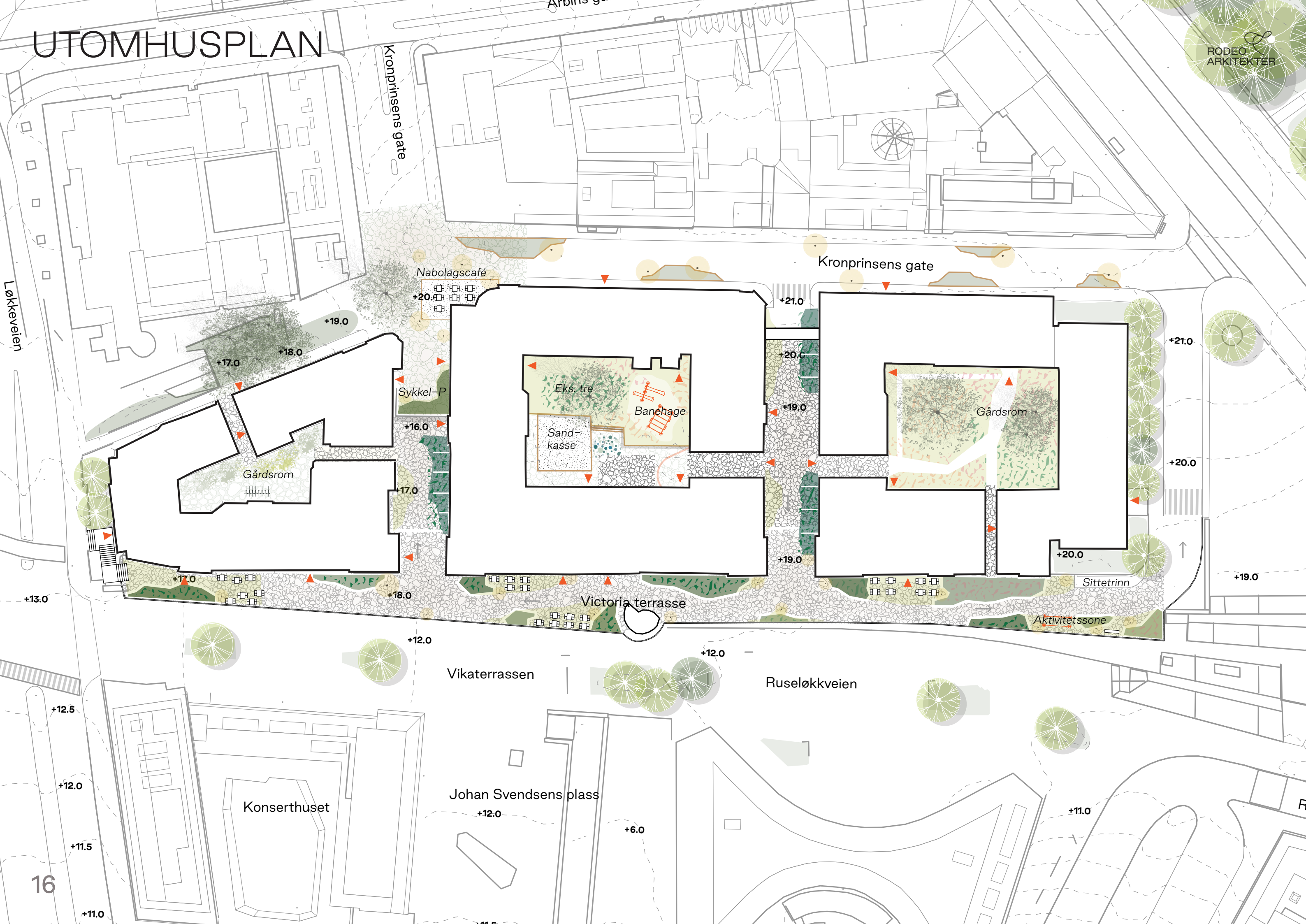


PARKERING BORTE – MULIGHETER FOR EN GRØNNERE VICTORIA TERRASSE

(Illustrasjon: Rodeo arkitekter)

UTOMHUSPLAN

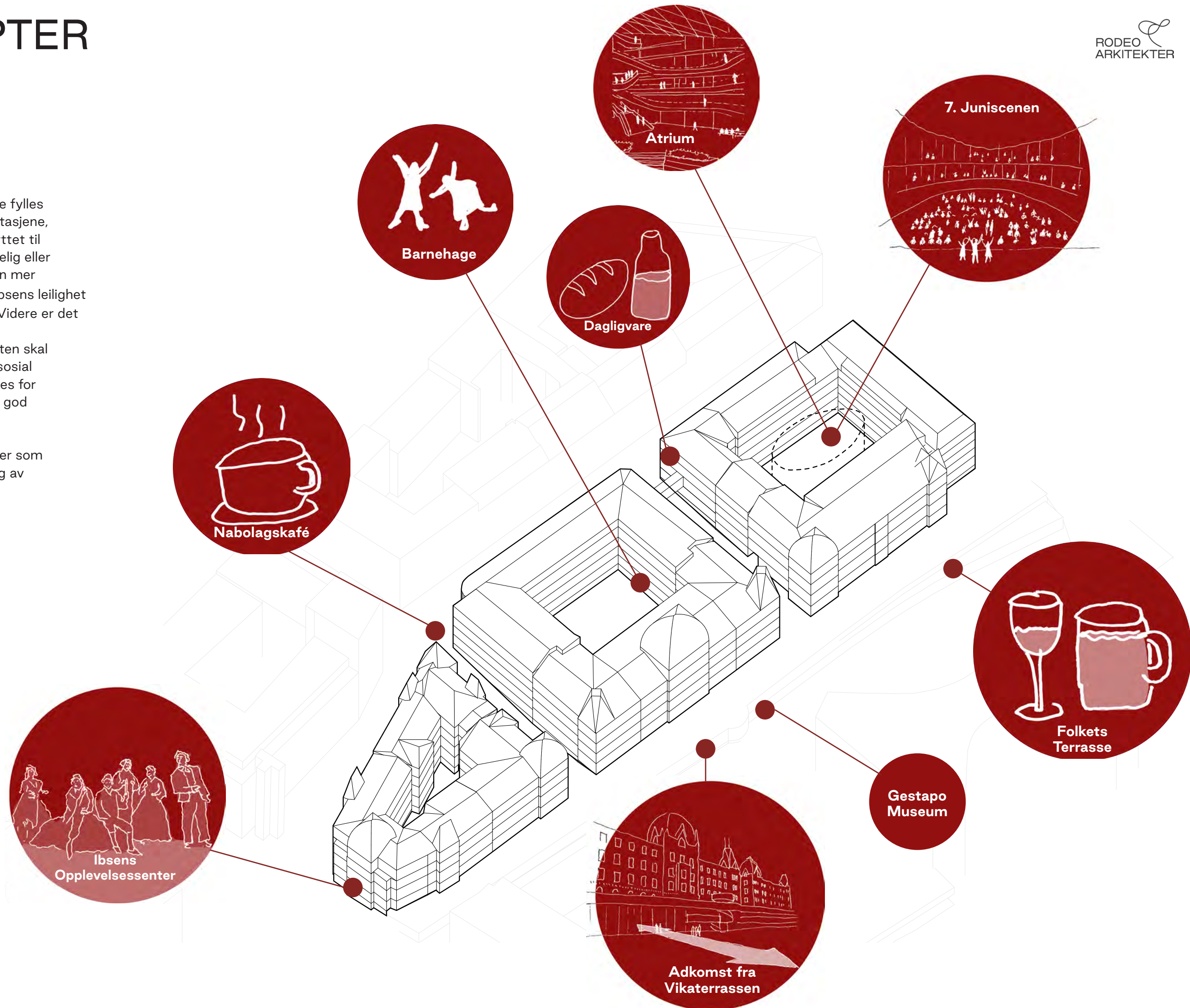
RODEO
ARKITEKTER



DELKONSEPTER

I tillegg til hovedformålene, skal kvartalene fylles både med utadrettet virksomhet i førsteetasjene, og dessuten er det en del X-faktorer knyttet til Victoria terrasse som skal gjøres tilgjengelig eller som kan gjøre utviklingen av eiendommen mer mangfoldig eller rikere. Eksempelvis kan Ibsens leilighet og Gestapocellene sikres almen tilgang. Videre er det ikke slik at alle førsteetasjer kan eller bør være knyttet til servering. Dessuten skal ny bruk av kvartalet bygge opp under en sosial bærekraftig utvikling. Det skal tilrettelegges for møteplasser og et bymiljø som skaper en god hverdag for alle grupper.

På de følgende sidene viser vi delkonsepter som kan kombineres fritt og fungere uavhengig av overordnet hovedformål.



DELKONSEPTER

Sørkvartalet



Kronprinsens gate ved Midt- og Sørkvartalet har potensial til å bli et grønt og intimt nabolagstorg med kafé og utendørs sitteplasser. Et slikt tilbaketrukket og beskyttet område vil skape en ønsket kontrast til den monumentale stilen i Victoria terrasse og Ingeniørenes hus.

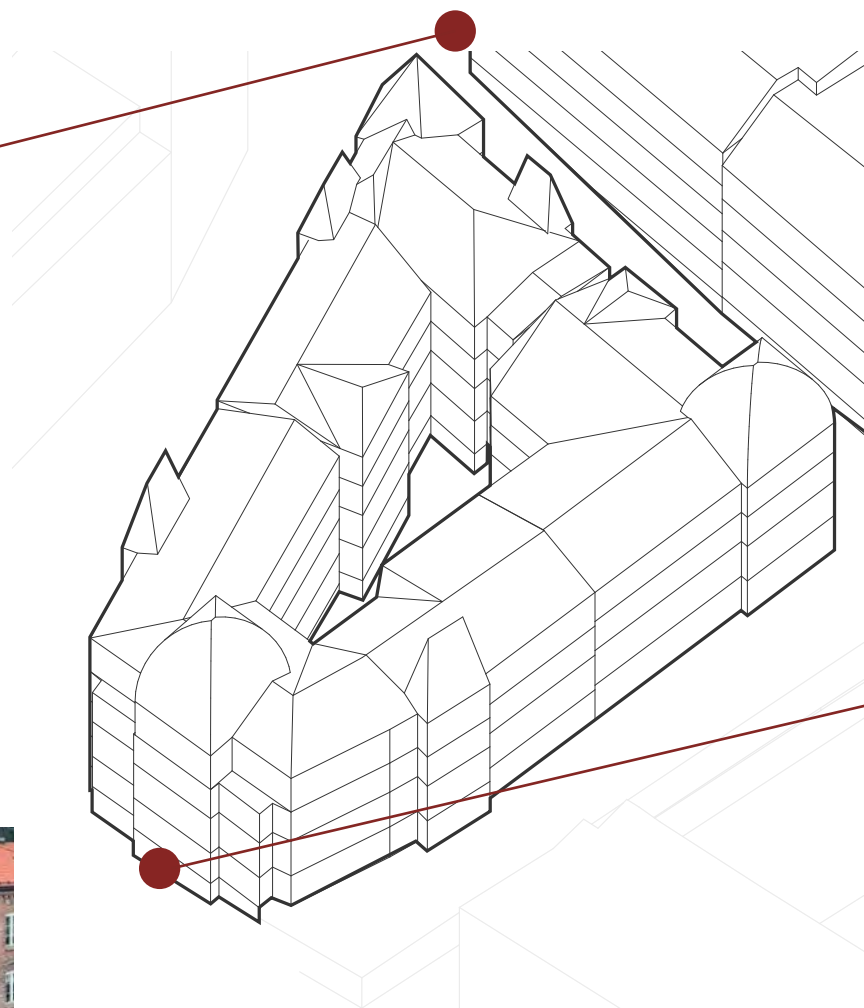
Et nabolagstorg her vil styrke forbindelsen mellom Henrik Ibsens gate og Løkkeveien, og bidra til et mer åpent og levende kvartal. Med en lokal møteplass for beboere og arbeidende i området, får stedet en egen identitet – ulikt Vikaterrassens mer gjennomfartsorienterte preg.



GRÅBEIN BAR, TØYEN
(Foto: Facebook)

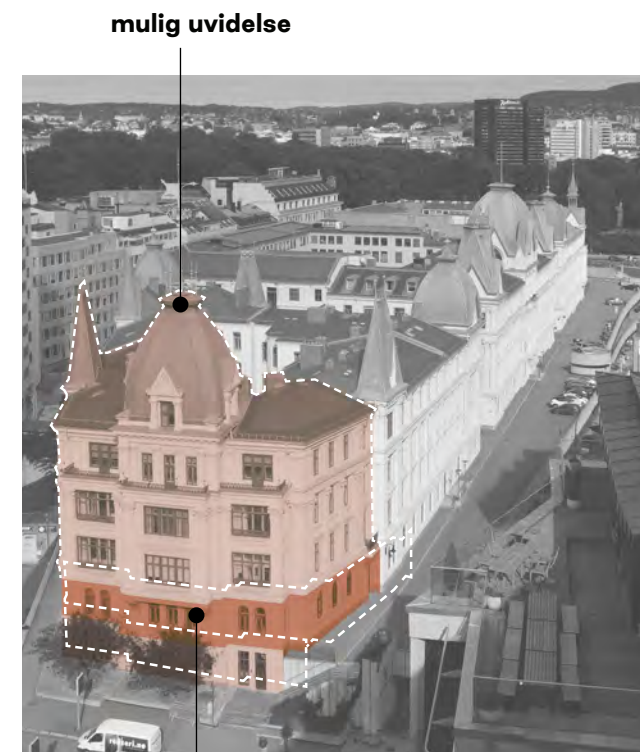


DAGENS SITUASJON
(Foto: Google maps)



Henrik Ibsens tidligere leilighet i Sørkvartalet, der han skrev «Lille Eyolf» og «Byggmester Solness», representerer en viktig kulturell og historisk identitet for Victoria terrasse, ved siden av Utenriksdepartementet. Departementet har bedt om at det vurderes om offentligheten fortsatt kan ha tilgang til leiligheten etter et eventuelt salg av eiendommen. Det foreslås at leiligheten kan utvikles til et opplevelsessenter med fokus på Ibsen og norsk litteratur, og slik bidra til å styrke kulturtilbudet i området og tiltrekke både nasjonal og internasjonal kulturturisme.

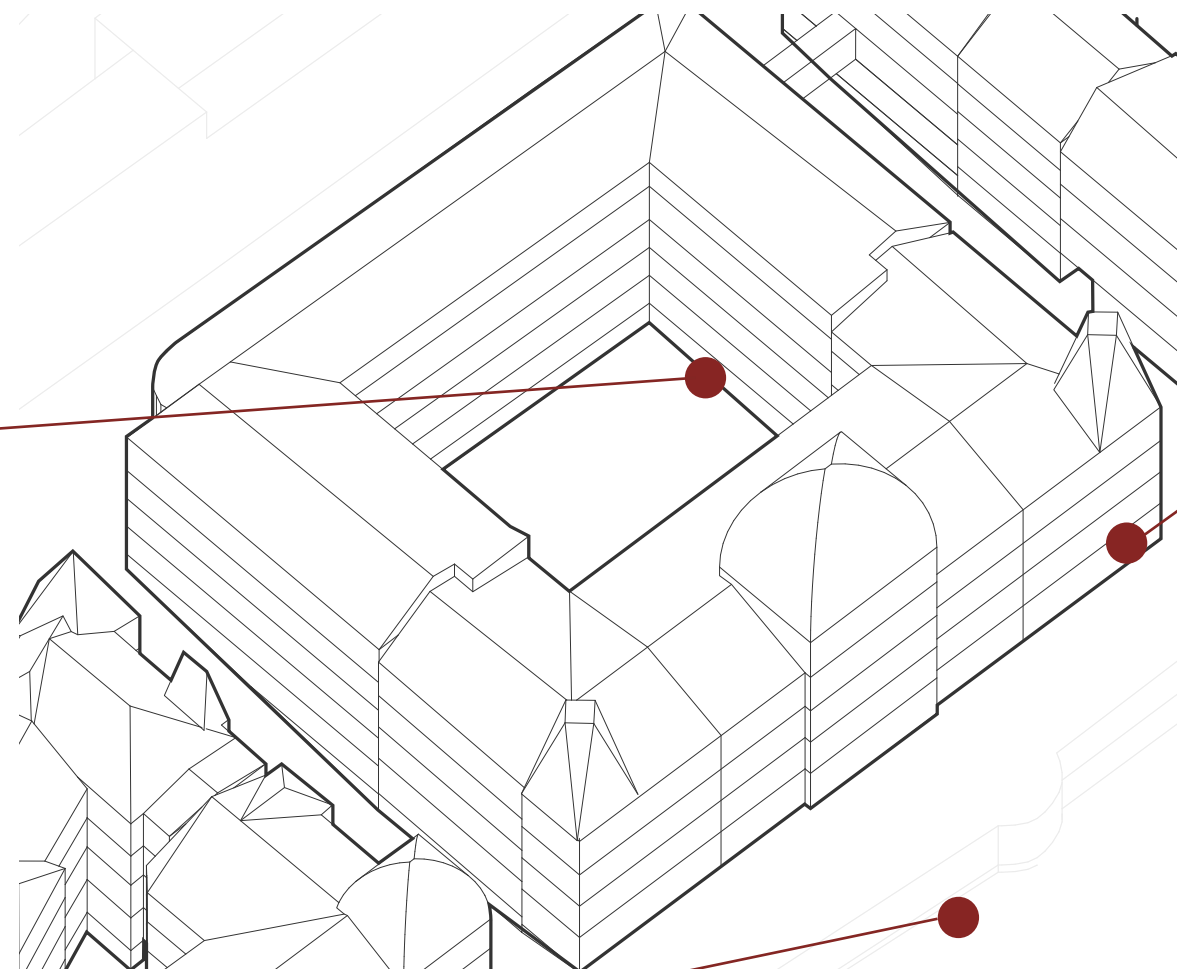
Senteret kunne ha Ibsens leilighet som kjerne, men ideelt sett utvikles videre til et større kulturhus med tilbud som utstillinger, bokhandel, scene, restaurant, forlagshus og eventlokaler over seks etasjer. Med Ibsen som frontfigur, kan dette fungere som en bro mellom norsk og internasjonal samtidslitteratur og –drama. Beliggenheten i nærheten av Nasjonalmuseet og muligheten for grønn adkomst fra Løkkeveien og Vikaterrassen gjør prosjektet enda mer attraktivt, særlig i samspill med hotelltilbud og de historiske romkvalitetene i bygget.



Ibsens leilighet

DELKONSEPTER

Midtkvartalet



Barnehage



Adkomst fra
Vikaterrassen

Helt siden oppføringen av Victoria terrasse i 1880-årene har det vært en viktig dynamikk med salgsområdene i «sokkelen». Først kom Ruseløkkbasarene med salgsboder for kjøtt, fisk og grønnsaker, som ble revet på 1960-tallet for å gi plass til Vikaterrassen. Å koble sammen disse nivåene i en tettere helhet, har lenge vært en arkitektonisk tanke.

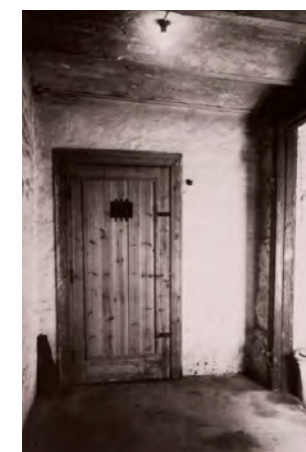
Se for deg at du entrer Victoria terrasse gjennom et shoppingområde i Vikaterrassen. De to bygningsstrukturene fra ulike epoker, vil forenes i en større struktur som kan minne om et besøk på Paleet langs Karl Johan, Steen og Strøm, eller Østbanehallen og Oslo S. Dette kunne skapt en mer livlig urban karakter til området, der mange ærend kan utføres uten å ta ytterjakken på.

Konseptet innebærer etableringen av et nytt kjellerareal under bakgårder og mellomgater, med en BTA-økning på inntil +2800m².

Victoria Terrasse får en rekke nye innganger fra Ruseløkkveien. Dette ville gitt et samspill mellom de to eiendommene i en helt annen grad enn dagens situasjon.



GESTAPOCELLENE
(Foto: Digitalt museum)



Gestapo Museum

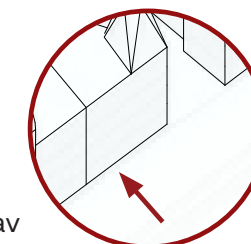
Som del av mulighetsstudien skal almen tilgang til det som er spor av Gestapos bruk av eiendommen vurderes – i form av cellene som ligger i midtkvartalets kjeller. Aktuelle samarbeidspartnere i et slikt prosjekt kan være Hjemmefrontmuseet og Oslo kommune.

Mulighetsstudien gir utkast til hvordan det kan gis tilgang, hit og hvordan cellene kan knyttes til noe som kan bli et besøksenter eller utstilling/formidling av denne historien.

Tre konsepter er skissert her:

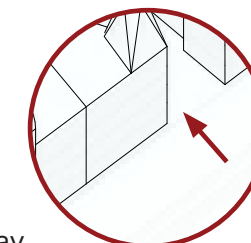
KONSEPT A

Ny inngang rett fra Ruseløkkveien gjennom Vikaterrassen. Dette skaper samspill mellom etasjene/eiendommene og sikrer god tilgang fra byen.
(+) Ny destinasjon med egen skjermet inngang, uavhengig av formålet til midtkvartalet.



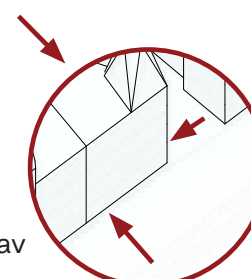
KONSEPT B

Inngang fra tverrgate inn til kjelleren. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert kjellerinngang
(-) Lang nedramping mtp. universell tilgjengelighet
(+) Sikrer egen/uavhengig tilgang uten å være avhengig av eiendommene i Vikaterrassen.



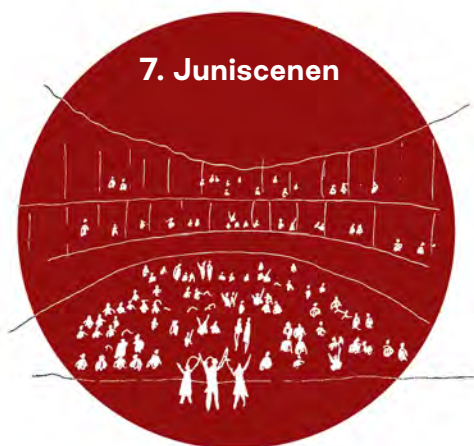
KONSEPT C

Etablering av en utstilling på plan 1. Egen inngang fra gatenivå. Åpning i gulvet med innsyn ned i cellene og egen trapp/heis dit.
(+) Sikrer egen/uavhengig tilgang uten å være avhengig av eiendommene i Vikaterrassen.



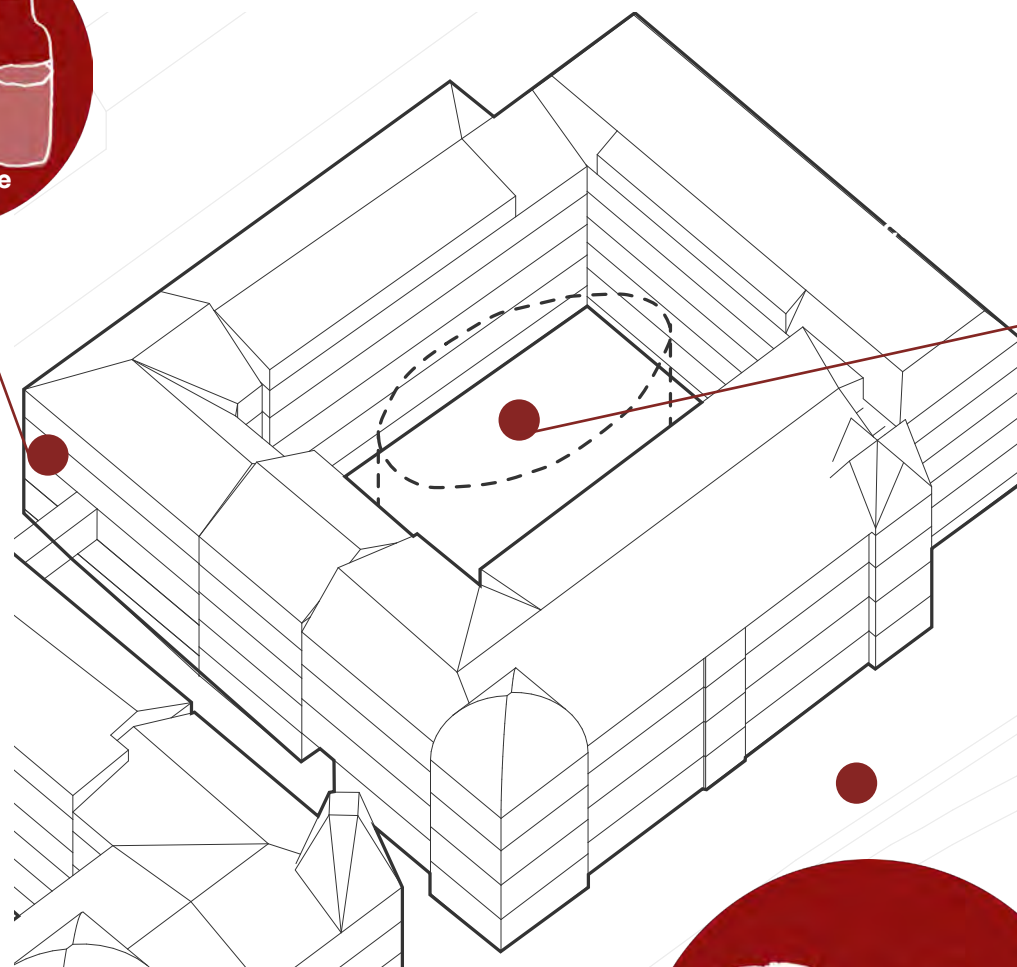
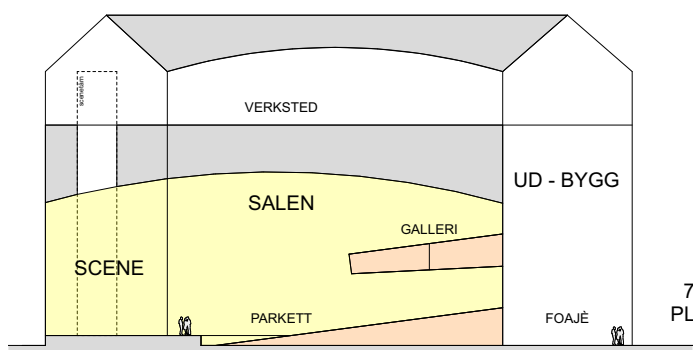
DELKONSEPTER

Nordkvartalet



Nordkvartalet, med Utenriksdepartementet, oppleves som den mest offentlige delen av Victoria terrasse og bærer stor nasjonal symbolverdi. Dette forplikter til et meningsfullt innhold som speiler stedets historie og betydning. Et offentlig program, som en scene eller konsertsal, vil kunne styrke dette og gi allmennheten tilgang til det historiske området.

Et slikt kulturtilbud vil aktivere fasadene og byrommene og trekke kjøpekraft inn i kvartalene, samtidig som det kan støtte hotellformål i nabokvartalene. Med nærhet til Nationaltheatret stasjon og i kontekst med byens eksisterende kulturinstitusjoner, ligger alt til rette for samarbeid og suksess – inspirert av konsepter som Folketeatret.



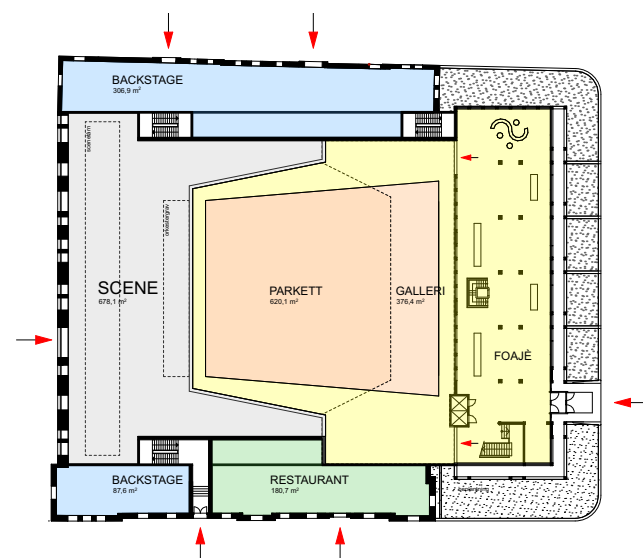
Nordkvartalet har potensial for ombygging som bedre møter dagens arbeidsliv, da byggets nåværende struktur ikke utnytter dets kvaliteter optimalt. Den eksisterende ovalen hindrer dagslys og skaper dårlig sikt og orientering. Ved å erstatte ovalen med et atrium kan man skape lysere fellesarealer som kantine eller konferansesone, samt åpne for mer fleksible kontorplasser.

Samtidig må man vurdere bærekraft og hensynet til å bevare bygg i sentrum. Transformasjonsarkitektur kan være en løsning, ved å kombinere bevaring med ny bruk, inspirert av vellykkede eksempler som Sentralen i Kvadraturen. Der skapte et atrium i indre gård nytt liv og kombinerte historisk arkitektur med moderne funksjoner.



Muligheter for program

- Scene med scenetårn
- Backstage
- Parkett med ca. 620m²/500 sitteplasser
- Galleri med ca 370m²/300 sitteplasser
- Foajé og lounge
- Verksted
- Øvingsrom
- Administrasjon
- Restaurant og butikk



Før ombyggingen av Nationaltheatret stasjon var 7. juni plass, med sin terrasse kalt "Kongeterrassen", et populært sted for uteservering på varme dager. Historiske bilder viser serveringsområder som strakte seg fra dagens Vikaterasse til Henrik Ibsens gate, med trapper mellom.

Det finnes potensial for å gjenreise Victoria terrasse som en attraktiv sommerdestinasjon med kontinentalt preg. Inspirert av steder som Vulkan, kan området kombinere kommersielle og sosiale funksjoner, med fokus på både grøntarealer og oppholdssoner. Siden dette er kommunens eiendom, kan man foreslå et offentlig program som Bilfritt byliv eller Bylivsgater.



GAMLE KONGENS TERRASSE
(Foto: Digitalt museum)

DEL 2 ANALYSE



ADKOMSTER

Registrering av innganger fra gateplan

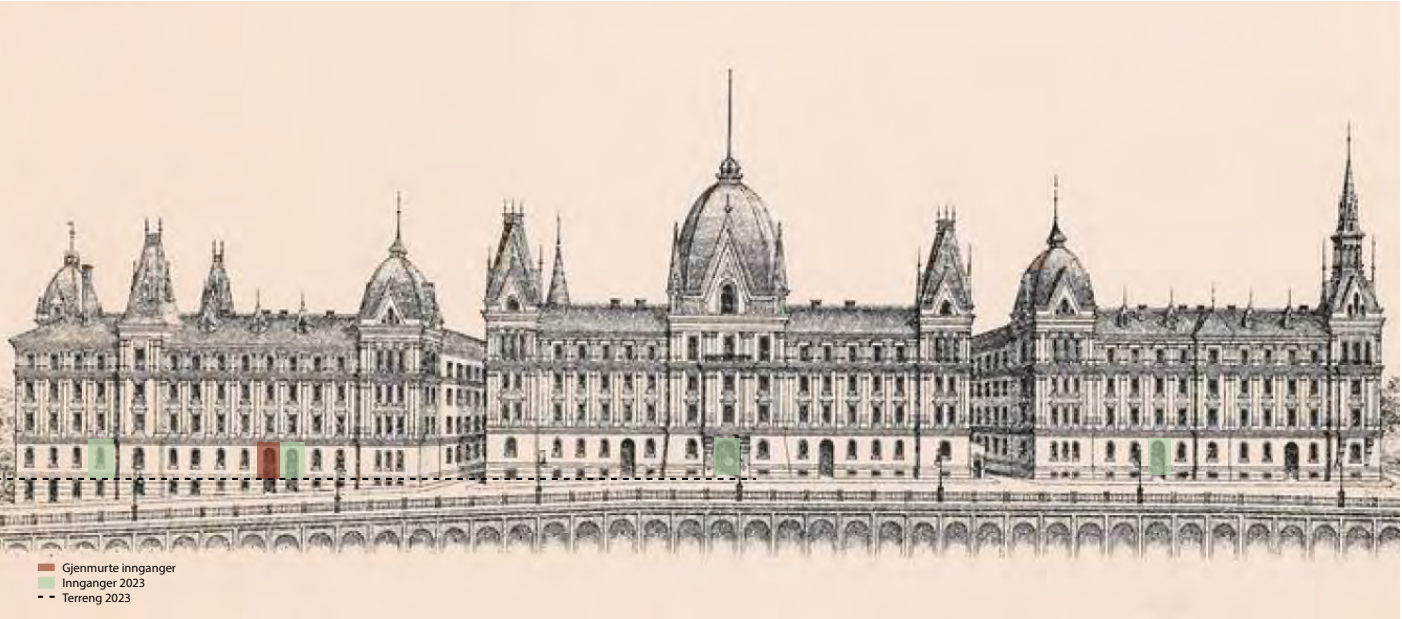
Fra kvartalene ble utviklet til leilighetsbygg på 1800-tallet til dagens sikkerhetsregime omkring eiendommen som departementsbygg, er det mange dører og porter som er fjernet.

Ut fra det prinsippet at det kan gjenetableres adkomster innenfor fredningsvedtaket basert på tilbakeføring på dokumentert grunnlag, benytter vi opprinnelige innganger som utgangspunkt for å foreslå dører og porter.

SYDKVARTALET



Sydkvartalet brukes som eksempel på typiske forhold på eiendommen.



OPPRINNELIG FASADE MED DAGENS OG EKSISTERENDE INNGANGER
(Kartlegging: Rodeo arkitekter, opprinnelig fasade er hentet fra Trond Indahls magistergrad om Victoria Terrasse)

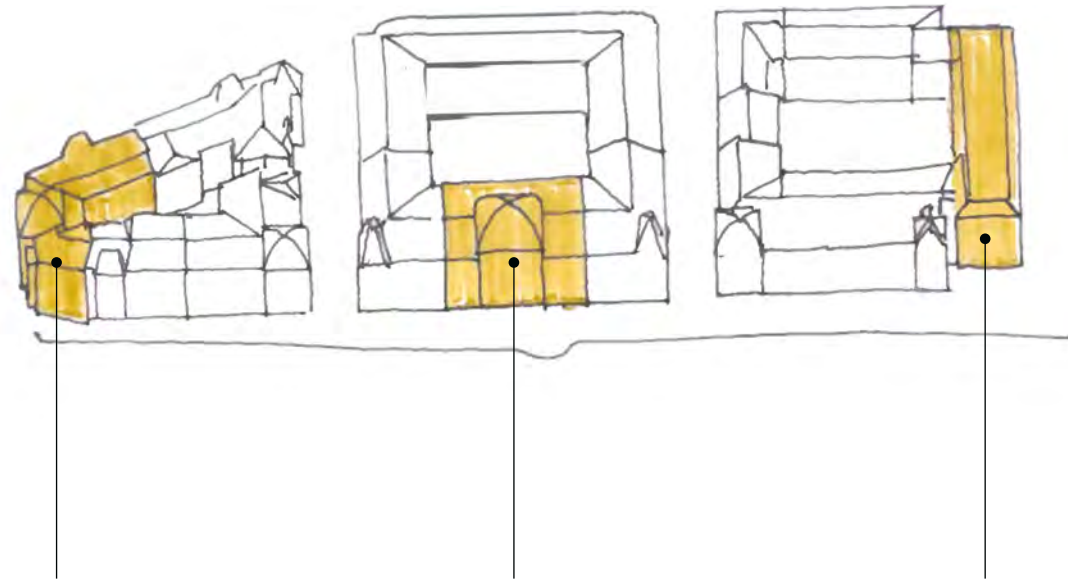


KARTLEGGING AV DAGENS DØRER OG SPOR ETTER OPPRINNELIGE DØRER
(Foto: Rodeo arkitekter)
Dagens åpninger Historiske åpninger

ENESTÅENDE BYGG

Karakter og egenart

Noen enkeltbygg i komplekset har særlige romlige kvaliteter eller fremstår tydeligere i bybildet. Vi peker på disse:



SYDKVARTALET SYD

- Ibsens leilighet
- Kuppel
- Lokale som griper Løkkegaata
- Sirkulert trapperom

MIDTKVARTALET MIDT

- Markant plassering
- Inneholdt kompleksets største leiligheter
- Godt bevarte romforløp av store stuer
- Verneverdig trapp
- Stor kuppel

63-BYGGET

- Skiller seg tydelig fra resten av komplekset
- Stort trapperom
- Godt egnet som kontor



63-BYGGET ORIENTERT MOT 7. JUNIPLASSEN

(Foto: Rodeo arkitekter)



MIDTKVARTALET MIDT HAR STORSLÅTTE SALER

(Foto: Statsbygg)



SYDKVARTALET SYD MØTE MED LØKKEVEIEN

(Foto: Rodeo arkitekter)

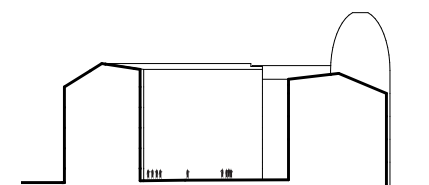
GÅRDSROM

Registrering og mulighetsrom for endring

Mulighetsrom for endring

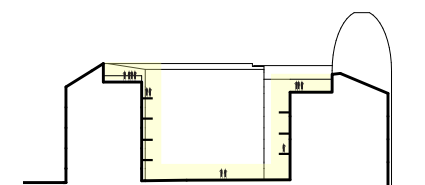
Ut fra fredningsvedtaket kan man si at det kun kan etableres nye balkonger inne i gårdsrom i Midt- og Nordkvartalet. Takterrasser kan legges innenfor loftsareal som ikke er av opprinnelig art og som vender inn mot Midt- og Nordkvartalet.

Etablering av takterrasse vil gå på bekostning av oppvarmet- /boligareal.



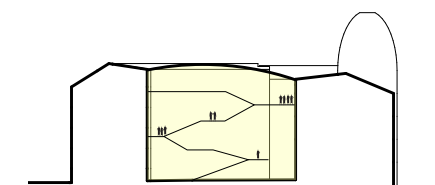
Ingen inngrep

Videreføring av dagens situasjon



Lite inngrep

Oppføring av takterrasser og balkonger mot gårdsrom.



Stort inngrep

Tak for klimatisering av gårdsrom

Beskrivelse av kvaliteter og innhold i de tre bakgårdene pr. i dag:



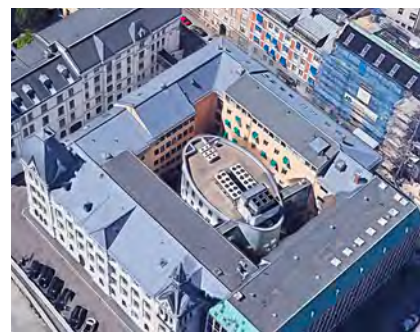
SØRKVARTALET

Sørkvartalet har den minste bakgården. Den er i dag asfaltert.



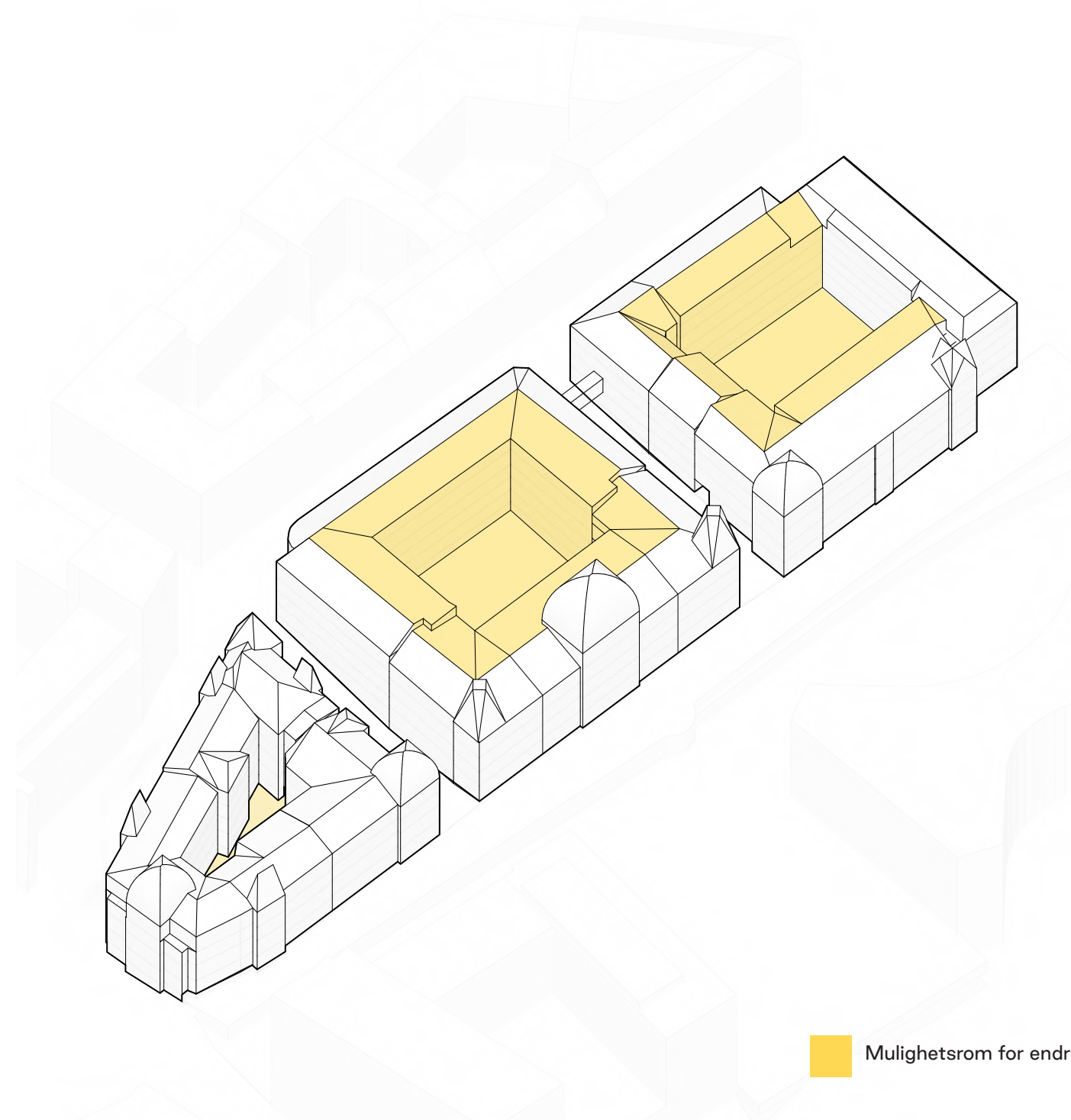
MIDTKVARTALET

Midtkvartalet har en bakgård som bør ha mye potensiale i fremtidig utvikling. Her finnes et stort løvtre, og det er gode muligheter for andre grøntarealer og solfylte uteoppholdsplasser. I dag brukes deler av bakgården som uteareal for utenriksdepartementets bedriftsbarnehage.



NORDKVARTALET

Nordkvartalets bakgård preges i stor grad av å være fylt av det ovale tilbygget. Utenfor dette er det asfalterte områder.

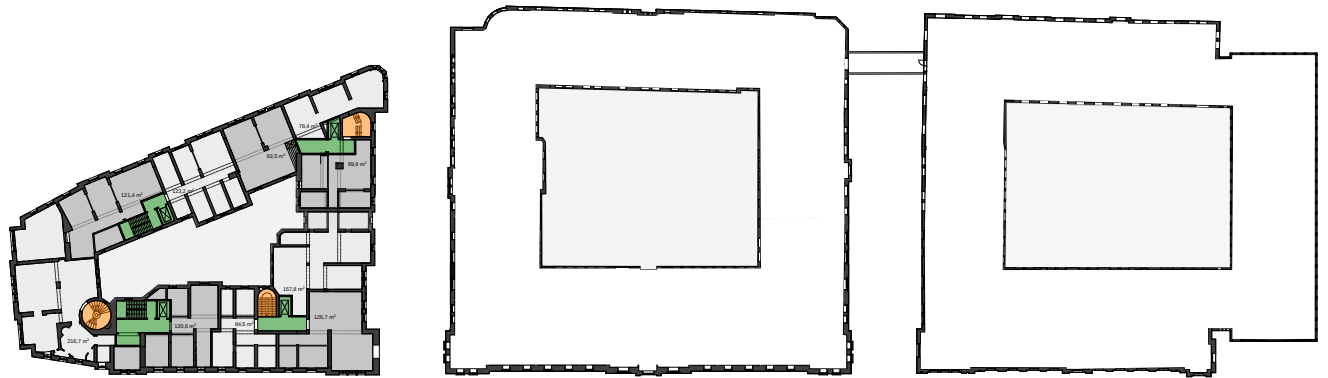


Mulighetsrom for endring

STRESSTEST

Bolig

Den illustrerte stresstesten viser boliger basert på byggets opprinnelige struktur, dette gir for det meste gjennomgående familieleiligheter med to til fire soverom. Dette er relativt store leiligheter, derfor er det også illustrert en alternativ planløsning med mindre ensidige leiligheter fra samme trappoppgang.



SYDKVARTALET

MIDTKVARTALET

NORDKVARTALET

10

boliger
pr etasje

78 m² – 216 m²

17

boliger
pr etasje

80 m² – 196 m²

11

boliger
pr etasje

91 m² – 220 m²

- + Kvartalet gir gode boliger med mulighet til stor variasjon i størrelser
- + Sydvestsiden gir veldig store boliger

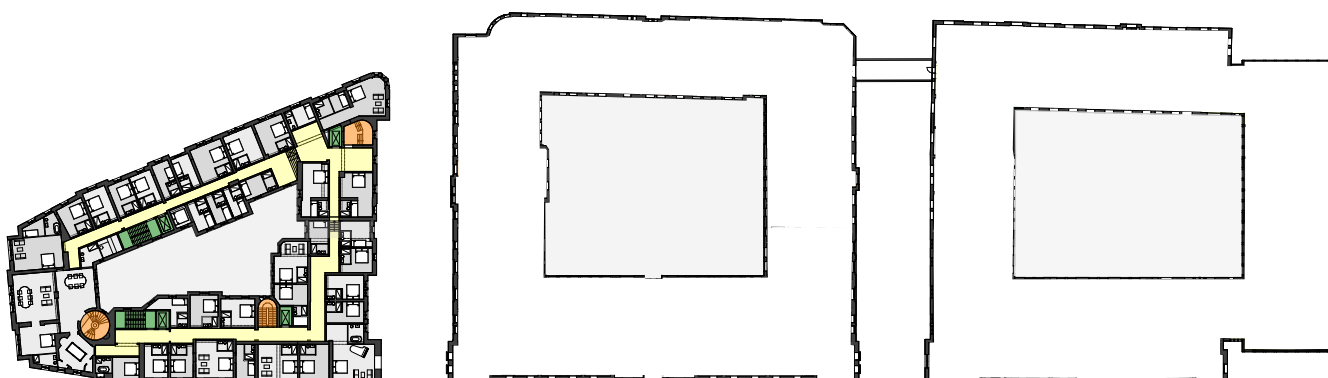
- + Kvartalet gir gode boliger med mulighet til stor variasjon i størrelser

- + Ovalen i Nordkvartalet må rives for å få tilgang til tilstrekkelig dagslys i gårdsrommet og på fasadene.
- + 63-bygget egner seg dårlig til bolig.

STRESSTEST

Hotell

Den illustrerte stresstesten viser sirkulasjon med midtgang med hotellrom på begge sider. Man kan se for seg at et fåtall av hotellrommene erstattes med soner for opphold.



SYDKVARTALET

MIDTKVARTALET

NORDKVARTALET

37

hotellrom
pr etasje

10 Enkeltrom
22 Dobbelrom
4 Familierom
1 Stor suite

56

hotellrom
pr etasje

8 Enkeltrom 8
48 Dobbelrom

57

hotellrom
pr etasje

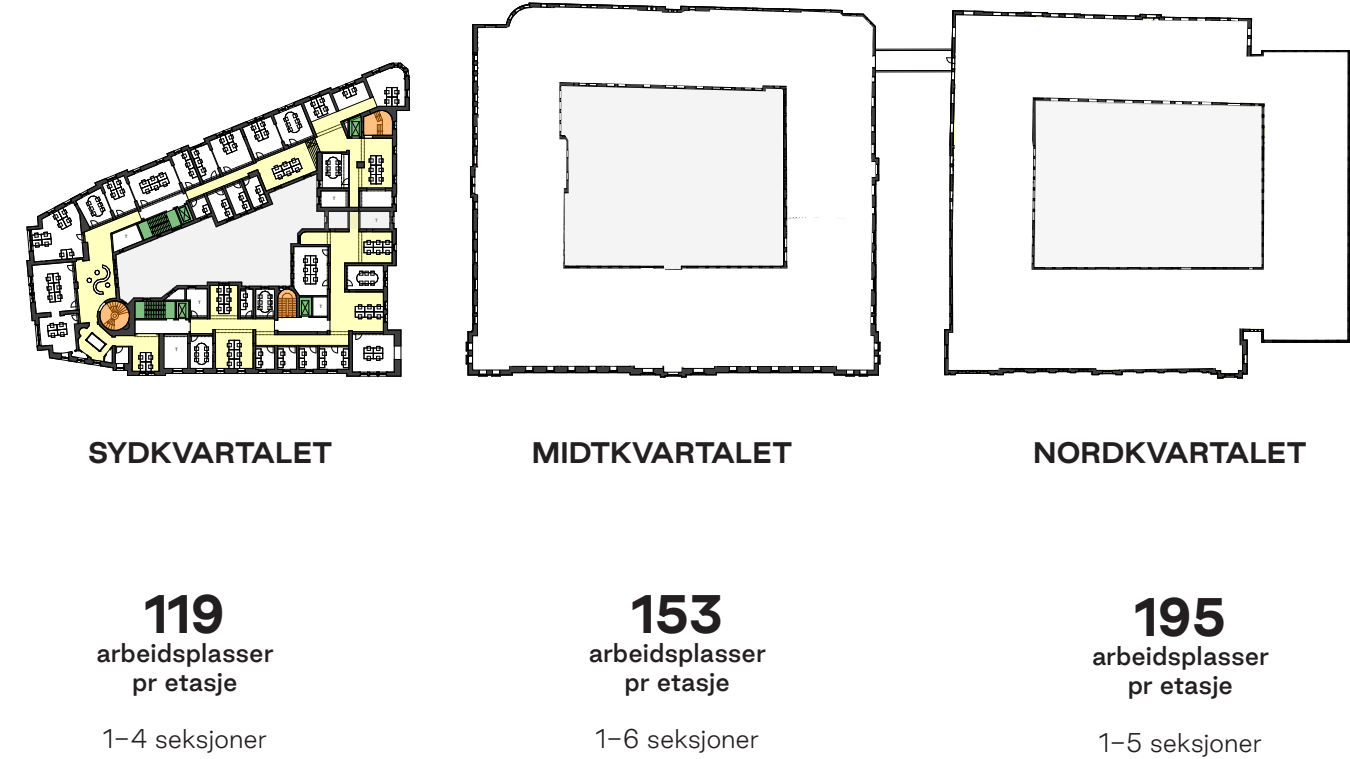
12 Enkeltrom
45 Dobbelrom

Rotunden må rives i nordkvartalet for å få tilgang til tilstrekkelig dagslys

STRESSTEST

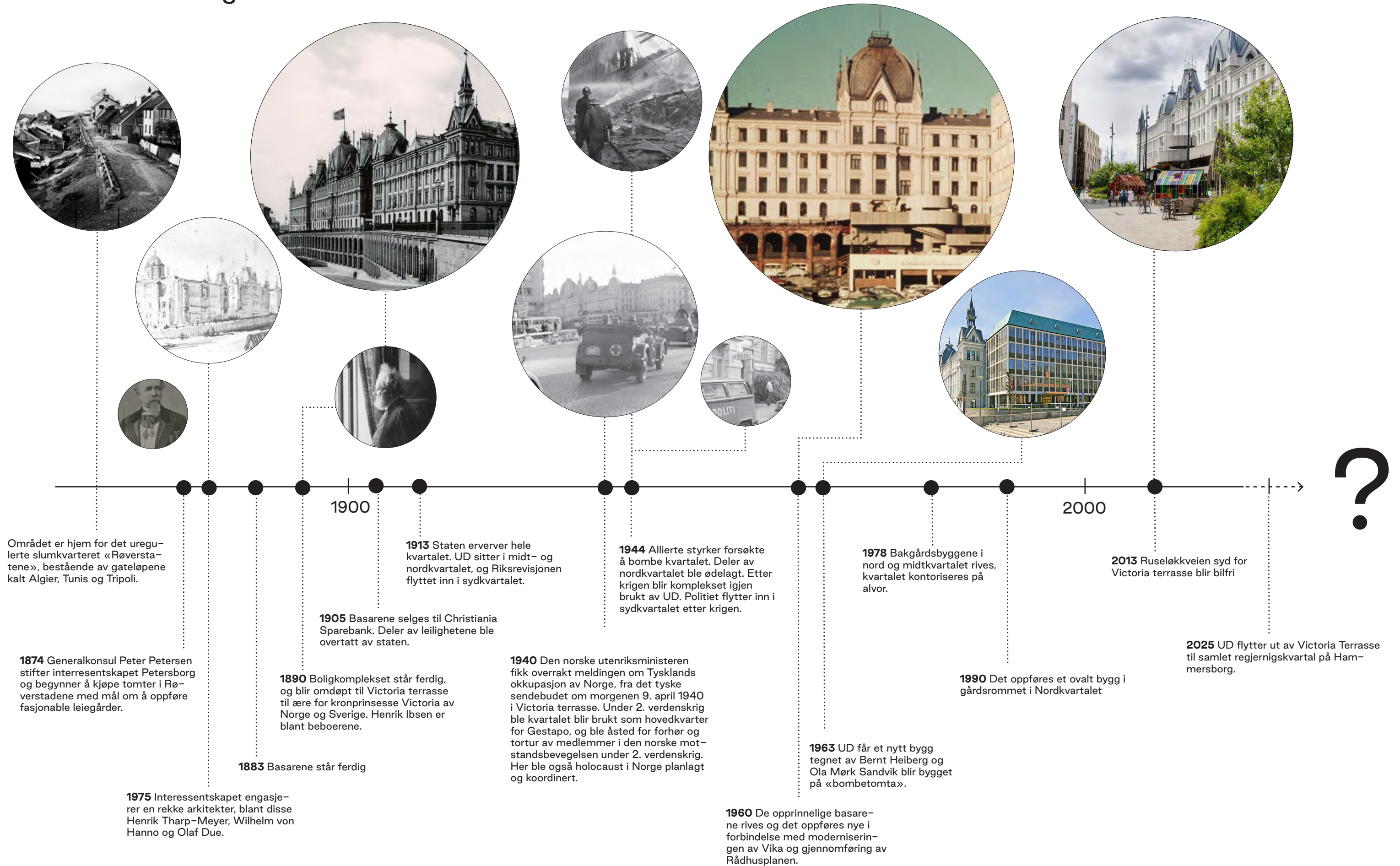
Kontor

Stresstesten er illustrert med sirkulasjon i midtgang og gjennom kontorlandskap eller gruppe- / cellekontor. Arbeidstilsynet: krav til areal per kontorarbeidsplass 6m2 / Sambruk kan kompensere når arbeidsplasser brukes til ulike tider



HISTORIE

Historisk utvikling av kvartalet



AREALER

Sammenstilling

Følgende arealer er basert på plantegninger fra Statsbygg og Enerhaugen arkitektkontor. Det tas forbehold om at disse tegningene kan ha mangler, det er er også knyttet noe usikkerhet til omfang av arealer under bakken. Alle arealtall er oppgitt som bruttoareal (BTA).

Terrenghforskjellen gjør at Midt- og Nordkvartalets plan 1 ligger under bakkennivå mot Kronprinsensgate. I Sydkvartalet ligger plan -1 med gate adkomst fra Løkkegata. Arealer er delt opp i følgende kategorier:

arealer med dagslys

Arealer som kan kvalifiseres til rom for varig opphold med preaksepterte løsninger.

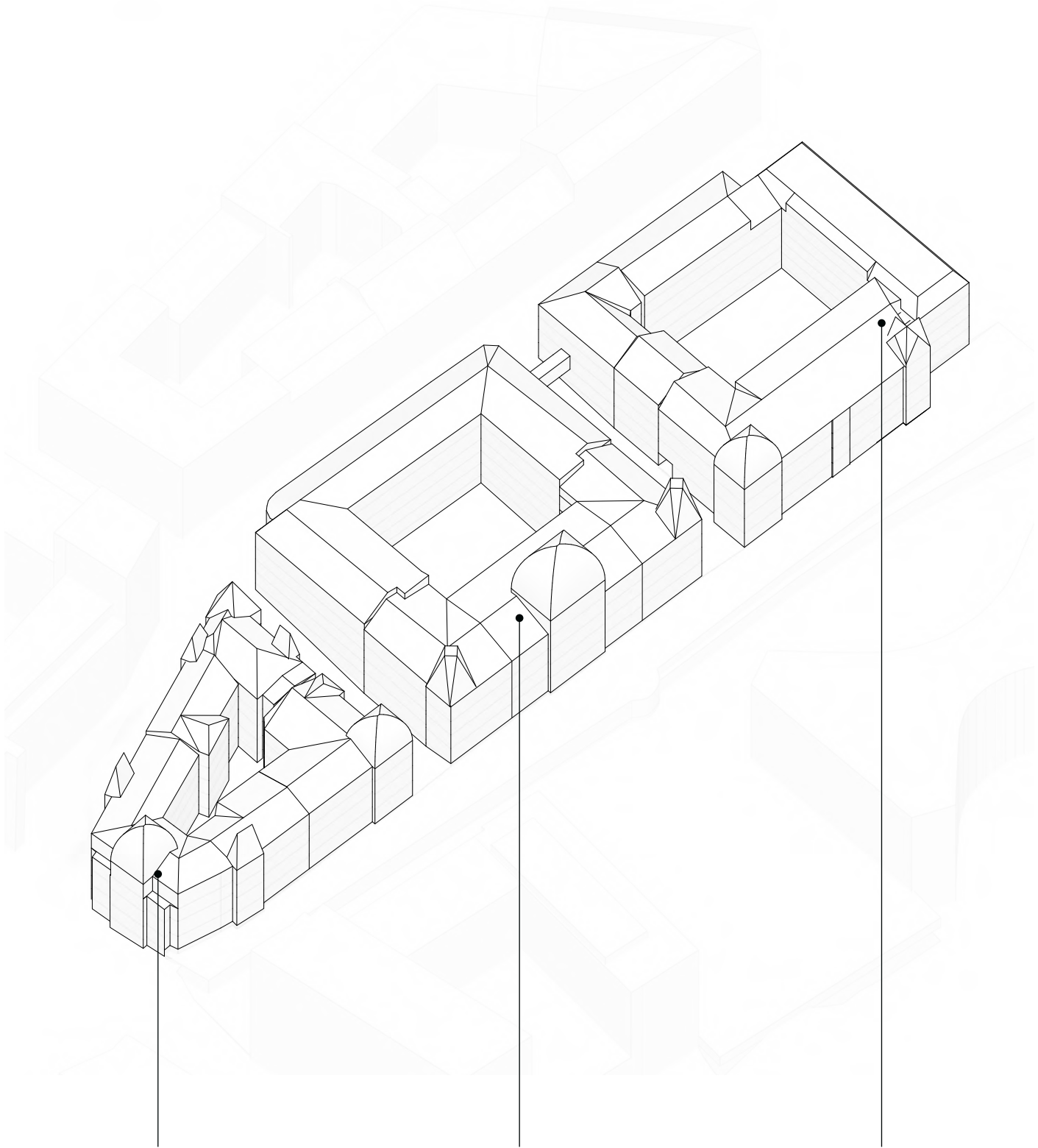
arealer med begrenset dagslys

arealer med vinduer, med dagslysforhold som må undersøkes nærmere hvis det skal brukes til varig opphold.

mørke arealer

kjellere og loft uten vinduer.

totalt areal
38 600
m² BTA



Areal med dagslys

23 700
m² BTA

Areal med begrenset dagslys

7 800
m² BTA

Mørke arealer

7 100
m² BTA

Sydkvartalet

8 800
m² BTA

5 000 | 1 700 | 2 100

Midtkvartalet

14 300
m² BTA

11 400 | 900 | 2 000

Nordkvartalet

15 500
m² BTA

7 300 | 5 200 | 3 000

MIDLERTIDIG BRUK

på veg mot nye Victoria Terrasse

Siden opprinnelsen har Victoria Terrasse vært adresse for mange formål, og snart venter en ny fremtid for denne sentrale og karakteristiske eiendommen. På vegen dit er det viktig at huset ikke står tomt, men kan benyttes på en måte som skaper innhold som gir mening for lokalmiljøet, byen og eiere.

På tross av at eiendommen er regulert som offentlig bygg og anlegg, og er til dels utdatert med tanke på dagens krav, bør det være mulig å legge til rette for midlertidig bruk av byggene. I korte trekk vil dette kreve unntak fra noen tekniske krav, og dispensasjon fra formål i regulering.

Overordnet kan man si at en måte å avklare mulig og godt tilpasset midlertidig bruk er å finne formål som kan plasseres i krysningspunktet mellom fire forhold, som vi tar for oss her. Alle forslagene vi presenterer i dokumentet er vurdert gjennom denne vinklingen:

Behov

Enten kommer bruken fra et lokalt behov eller initiativ, eller så er det en tilførsel utenfra. Prosjektet må sannsynligvis svare ut både sosial- og økonomisk bærekraft. Dette går ikke nødvendigvis på bekostning av hverandre. Eksempelvis kan bruken av førsteetasjer til dels være med og underbygge lokale initiativ

eller dekke lokale behov, og etasjene over kan gi større økonomisk mening. Likefullt er også bygningsmassen stor, det er plass til flere funksjoner.

Vern og egnethet

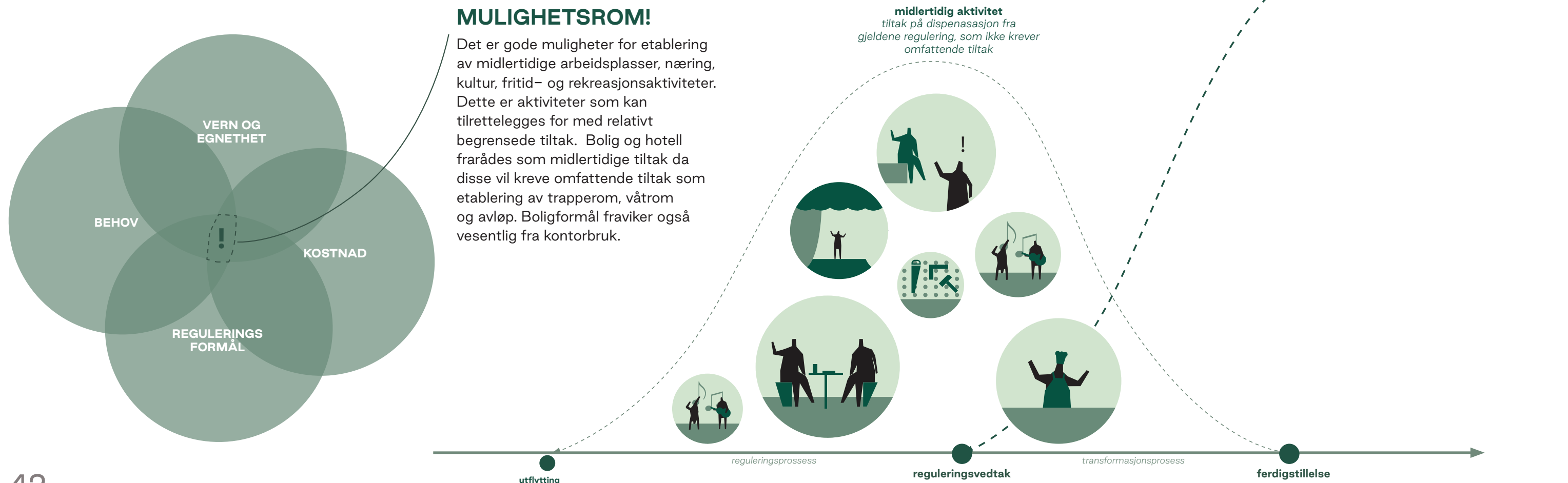
Byggene er fredet, store endringer er uaktuelle, og bør gjøres helhetlig i forbindelse med ny, permanent bruk. Man må se etter løsninger som ikke krever særlig ombygging i eksteriør, og hovedkonstruksjon. De tre kvartalene har dimensjoner og kvaliteter som gjør at de egner seg bedre til noen formål enn andre (se s.100 i Rodeos mulighetstudie for egnethetsmatrise).

Kostnad

Det ikke meningsfullt å investere store midler i midlertidig ombygging. Man må finne løsninger som ikke utløser uforholdsmessig store økonomiske og ressursmessige investeringer.

Reguleringsformål

Ny og midlertidig bruk vil ganske sikkert ikke være innenfor formål i gjeldende regulering. Dermed er man avhengig av (midlertidig) dispensasjon, og midlertidig bruk kan ikke vesentlig tilsidesette hensikten i gjeldende regulering, samt gi flere fordeler en ulemper.



EKSEMPLER

referanseprosjekter til inspirasjon og sammenligning



Hovedbiblioteket på Hammersborg
(kilde: Oslo kommune, Tom A. Kolstad)

Deichmanske hovedbibliotek på Hammersborg

Saksnummer hos PBE: 202203896

Tidligere bruk: bibliotek

Midlertidig bruk: utstilling, arrangement, servering

Planlagt/endelig bruk: utstilling, arrangement, servering og kontor

Møller eiendom kjøpte det gamle hovedbiblioteket av Oslo kommune i 2020. Det er knyttet store verneverdier til eiendommen og salget betinger at eiendommen i stor grad skal være tilgjengelig for almenheten.

Eierne planlegger pr. i dag en omregulering og ombygging for å legge til rette for kravene som stilles til eiendommen og ny bruk. I mellomtiden benyttes anlegget for mye av den samme bruken som det planlegges for i den nye/planlagte bruken. For å tilrettelegge for midlertidig bruk, gjennomførte tiltakshaver en søknad om bruksendring med tidsavgrensning på to år.



Tidligere Standard telefon- og kabelfabrikk, nå Oxertårnet
(kilde: Wikipedia)

Oxertårnet i Kabelgata

Saksnummer hos PBE: 201716792

Tidligere bruk: Kabelfabrikk

Midlertidig bruk: Kulturformål

Planlagt/endelig bruk: området utvikles for bolig, næring og kultur.

Etter å ha stått ubrukt i mange år, er tårnet på tidligere Standard Telefon- og Kabelfabrikk tatt i bruk som midlertidig kulturarena i forbindelse med at området reguleres og transformeres for bolig-, næring- og kulturformål. Se mer på side 13. Som forklart før i dokumentet, er bruken midlertidig med en tidsramme på ti år, der det blant annet er gitt unntak fra krav i teknisk forskrift samt formål i gjeldende regulering. Hensikten med det midlertidige programmet er å skape aktivitet (og attraktivitet) i planområdet mens planlegging foregår.



Illustrasjon fra søknad om bruksendring

Veterinærhøyskolen

Saksnummer hos PBE: 202306112 og 202307662

Tidligere bruk: Veterinærhøyskole

Midlertidig bruk: Flere ulike funksjoner

Planlagt/endelig bruk: Flere ulike, men primært undervisning og idrett.

Oslo kommune og Linstow eiendom kjøpte Veterinærhøyskolen av staten, primært for å bruke eiendommen til undervisning- og idrettsformål. Store deler av eiendommen er kommunalt listeført som kulturminne (gul liste). Mens det pågår omregulering og planlegging er det satt i gang flere midlertidige prosjekter. Tiltakshaver søkte rammetillatelse i 2023 med varighet for bruksendring på inntil syv år. Saken var avhengig av dispensasjon fra formål i regulering. Det ble presisert i søknaden at det ikke skulle utføres søknadspliktig arbeid.



Bilde fra evalueringsrapport Vollebekk Fabrikker
(ved Urgent.Agency)

Vollebekk Fabrikker

Saksnummer hos PBE: ingen kjente

Tidligere bruk: Næringslokale som på tidspunkt for oppstart av midlertidig bruk stod tomt

Midlertidig bruk: Kafé og inkubator for grønne bedrifter, møtested og arena for arbeidstrening og praksis

Planlagt/endelig bruk: Boligutvikling

Bydel Bjerke, Pådriv, OBOS og Aspelin Ramm drev mellom 2018 og 2023 det midlertidige prosjektet Vollebekk Fabrikker. Et da fraflyttet næringslokale ble brukt som inkubator for grønne næringer og et møtested for lokalmiljøet. Blant annet inneholdt Vollebekk Fabrikker en kafé og var sted for flere arrangementer/events mens tilbudet var åpent. I 2018 ble det registrert 10 000 besøkende og i 2019 ble det registrert 16 000 besøkende. Det fremstår fra saksinnsyn hos Oslo kommune at det ikke foregikk søknadspliktig arbeid for å etablere midlertidig bruk, og at det heller ikke var nødvendig med dispensasjon fra formål i regulering.

Nå utvikles området videre, og Vollebekk Fabrikker er avviklet.

Victoria terrasse er en stor eiendom (40 000 m² BTA). Det vil ta tid å regulere og planlegge ny bruk, og det er lite sannsynlig at et mindre tiltak på inntil to år vil være hensiktsmessig i ventetiden. En midlertidig bruksendring med tidsavgrensning på opptil flere år (eksempelvis fem, eller ti år) vil heller være aktuell og sannsynlig.

Det er god grunn til å tro at man skal få innvilget dispensasjon fra formål i regulering. For å få en slik dispensasjon er det to forhold som skal være dekket:

- Hensikten med formålet skal ikke være vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved dispensasjonen skal være flere en ulemper

Ettersom formålet det søkes dispensasjon fra er offentlig bygg og anlegg, dette formålet utdatert og ikke lenger en del av forvaltningen eller av planapparatet. Det er dermed sannsynlig at eiendommen må omreguleres når den er solgt og ikke lenger huser offentlig aktivitet. Dette er i seg selv en god grunn til å midlertidig gi dispensasjon, for at bygget ikke skal stå tomt og ubrukt. Store ubrukte bygg med sentral beliggenhet er ikke bare bortkastet med tanke på samfunnsnytt, men utgjør også sikkerhetsmessige utfordringer for lokalmiljøet («døde» gater med vinduer som ikke gir sosial kontroll, innbrudd og husokkupasjon, vandalisering og så videre). Ubrukte bygg forfaller dessuten som regel raskere enn bygg som er bruk, og ettersom dette er bygg med stort areal, vil fravær av bruk sannsynligvis forverre forfallet (selv med fokus på vedlikehold vil det være lite sannsynlig at man holder oppsyn med hele anlegget). I forbindelse med forfall er det at eiendommen er fredet et ekstra viktig forhold. Det er rimelig å anta at det er mulig å bygge en fornuftig dispensasjonssøknad omkring de nevnte forholdene.



Midtkvartalets herskaplige stuemiljøer med over 4 meter til taket.
(bildet er fra Statsbyggs ferdigmeldinger, fotocollage ved Rodeo arkitekter)

STRESSTEST

Sydkvartalet

Selv om Victoria terrasse i kraft av å være et departementsbygg med høyt sikkerhetsnivå, har blitt en eiendom med få innganger fra gatene omkring er det mulig å skape utadrettet virksomhet her. I dette kapittelet ser vi på hvor mange enheter man kan skape og hva dette kan kreve.

For å avklare hvordan man kan skape utadrettet virksomhet på bakkeplan og finne ut hvor mange program eller leietakere man kan tilrettelegge for, har vi undersøkt antall tilgjengelige adkomster og dermed hvor mange enheter man kan dele etasjene inn i.

I skrivende stund pågår fredning av eiendommen, og det er viktig å presisere at i forbindelse med fredning av eiendommen, vil utvendige fasader (og gårdsrom for sydkvartalet) være fredet, og nye åpninger kan kun etableres som tilbakeføring på dokumentert grunnlag. Dermed bør man ved etablering av nye dører være trygg på at dører vil gi mening på lengre sikt, etter midlertidig bruk.

Vegger/konstruksjon

Hovedkonstruksjonen innvendig vil i hovedsak også være fredet og man kan ikke basere midlertidig bruk på å fjerne eller endre noe særlig på denne. Imidlertid finnes det kartlegging av nyere, ikke-opprinnelige vegger, som man kan forvente kan endres eller fjernes for å legge til rette for også midlertidig bruk (kilde: Enerhaugen Arkitektkontor).

Diagrammene til høyre viser dermed i rødt vegger som kan fjernes, samt i ulike sjatteringer inndeling i enheter, med og uten etablering av nye dører (tilbakeføring).

1. etasje

Ved å videreføre dagens innganger kan sydkvartalet deles opp i sju enheter, noen av disse vil ha utfordringer med universell utforming grunnet høydeforskjeller. Ved gjenetablering av historiske innganger kan kvartalet deles opp i ni enheter, hvor seks av disse har trinnfri adkomst.

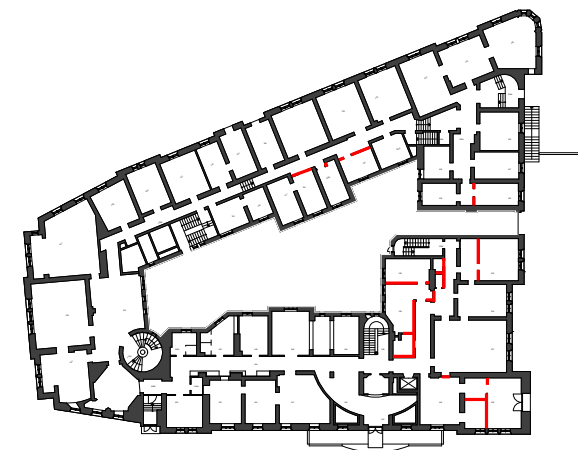
Typisk etasje

Tilgang til trapper og heiser vil være avgjørende for hvor mange enheter man kan skape. Kort oppsummert gir kooridorene som finnes i alle byggene mulighet for mange mindre avdelinger, mens det finnes også muligheter for større enheter med toside lokaler.

Etasjene oppover i byggene kan deles i enheter basert på eksisterende trapper og heiser. Vi har undersøkt inndeling basert på at hver seksjon har tilgang til to trapperom for rømning.

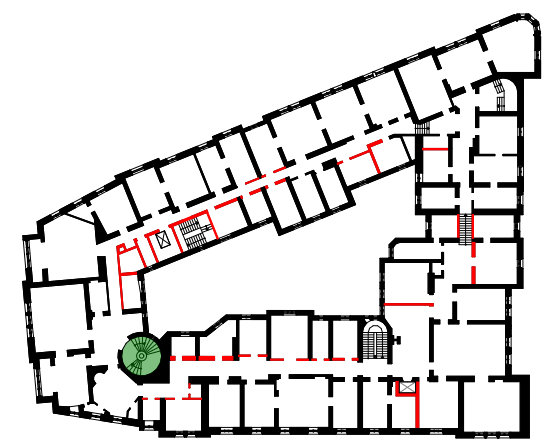
Ettersom det er svært mange opprinnelige vegger, finnes det få store rom. Mange rom blir mellom 12–20 m².

1. ETASJE

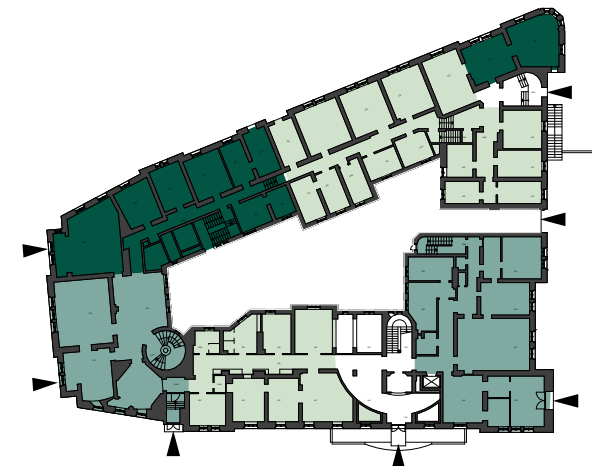


Bevaringsverdige forhold

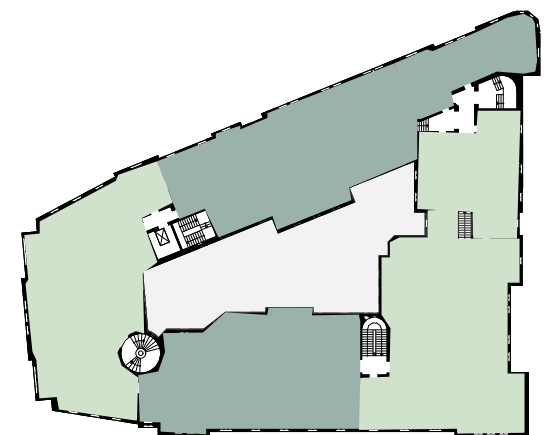
TYPISK ETASJE



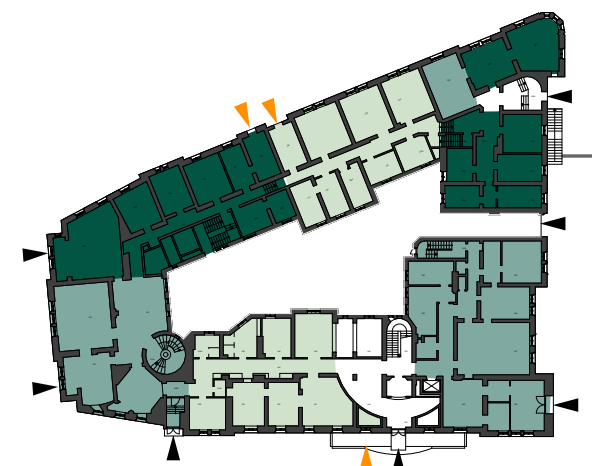
Bevaringsverdige forhold



Seksjonering med dagens innganger



Seksjonering i store enheter



Seksjonering med gjenetablering av innganger



Seksjonering i små enheter med midtgang

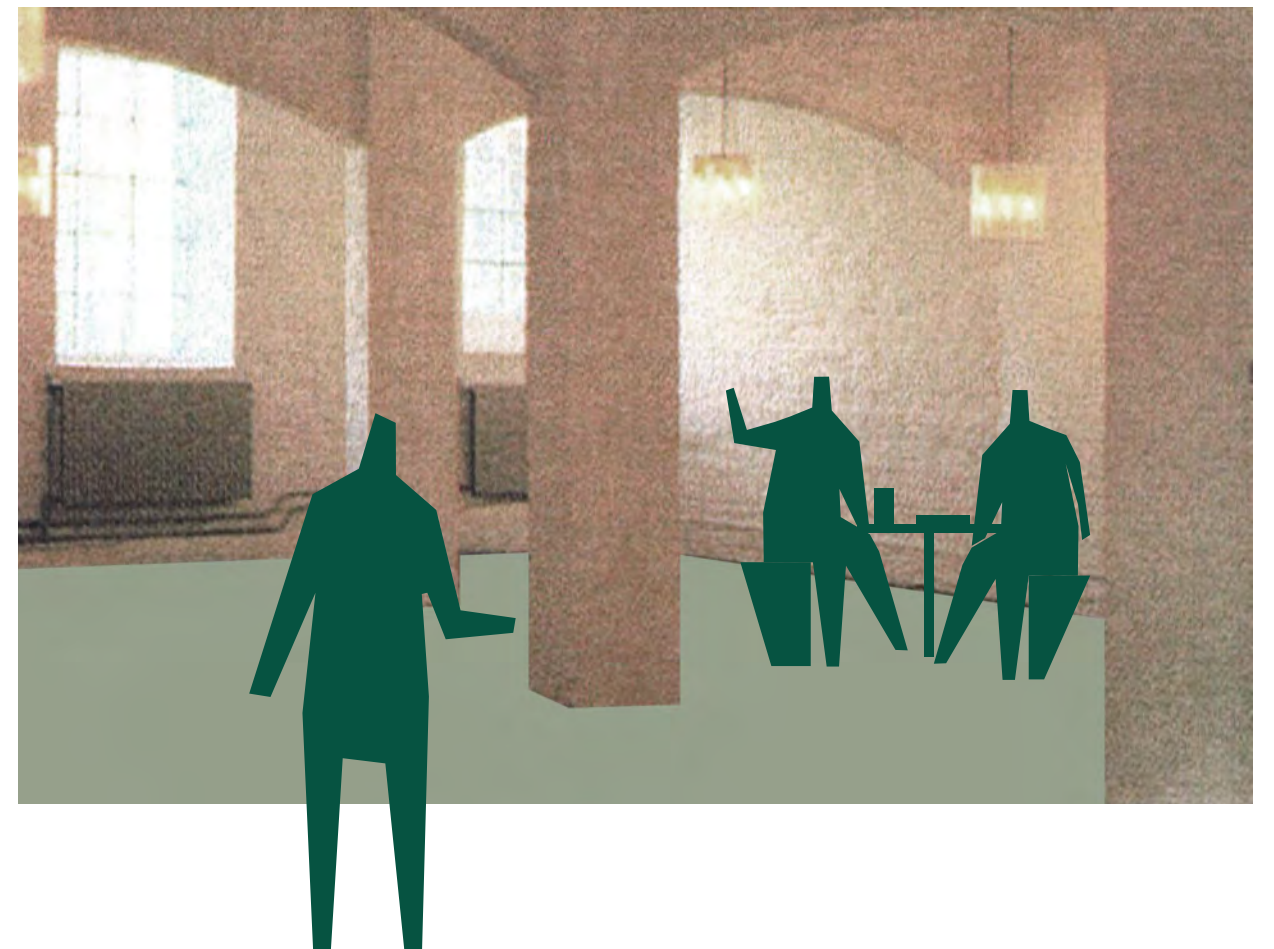
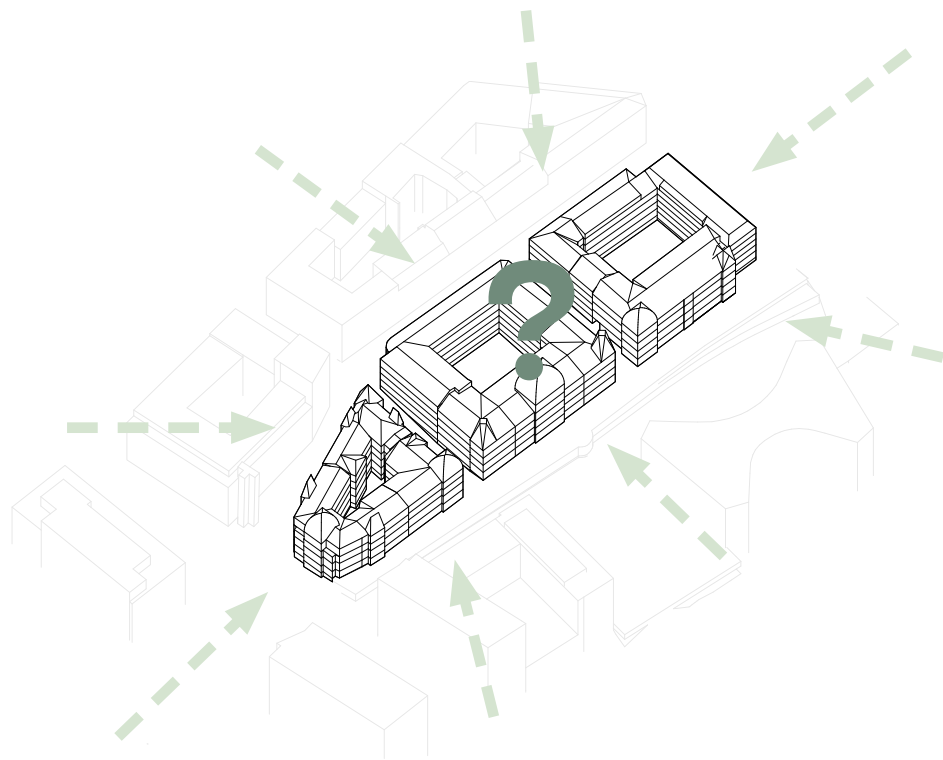
FORSLAG TIL AKTØRER

hvor kan man starte?

Når man skal komme med ideer til ny eller midlertidig bruk er det mange vinklinger man kan ta. Vi har valgt å basere en ide-liste på to tilgangsvinkler.

- *Lokal forankring*
- *Input utenfra*

Et endelig konsept bør fasitlitere for begge deler. Både fordi bygget er stort, og fordi man dermed trenger flere kilder til brukere, men også fordi en mono-funksjonell bruk ikke nødvendigvis vil gi den beste tilknytningen eller opplevelsen av bygget og for omgivelsene.



Kjelleren i sydkvartalet har inngang direkte fra gateplan og kan egne seg godt til servering eller annen publikumsrettet virksomhet. (bildet er fra Statsbyggs ferdigmeldinger, fotocollage ved Rodeo arkitekter)

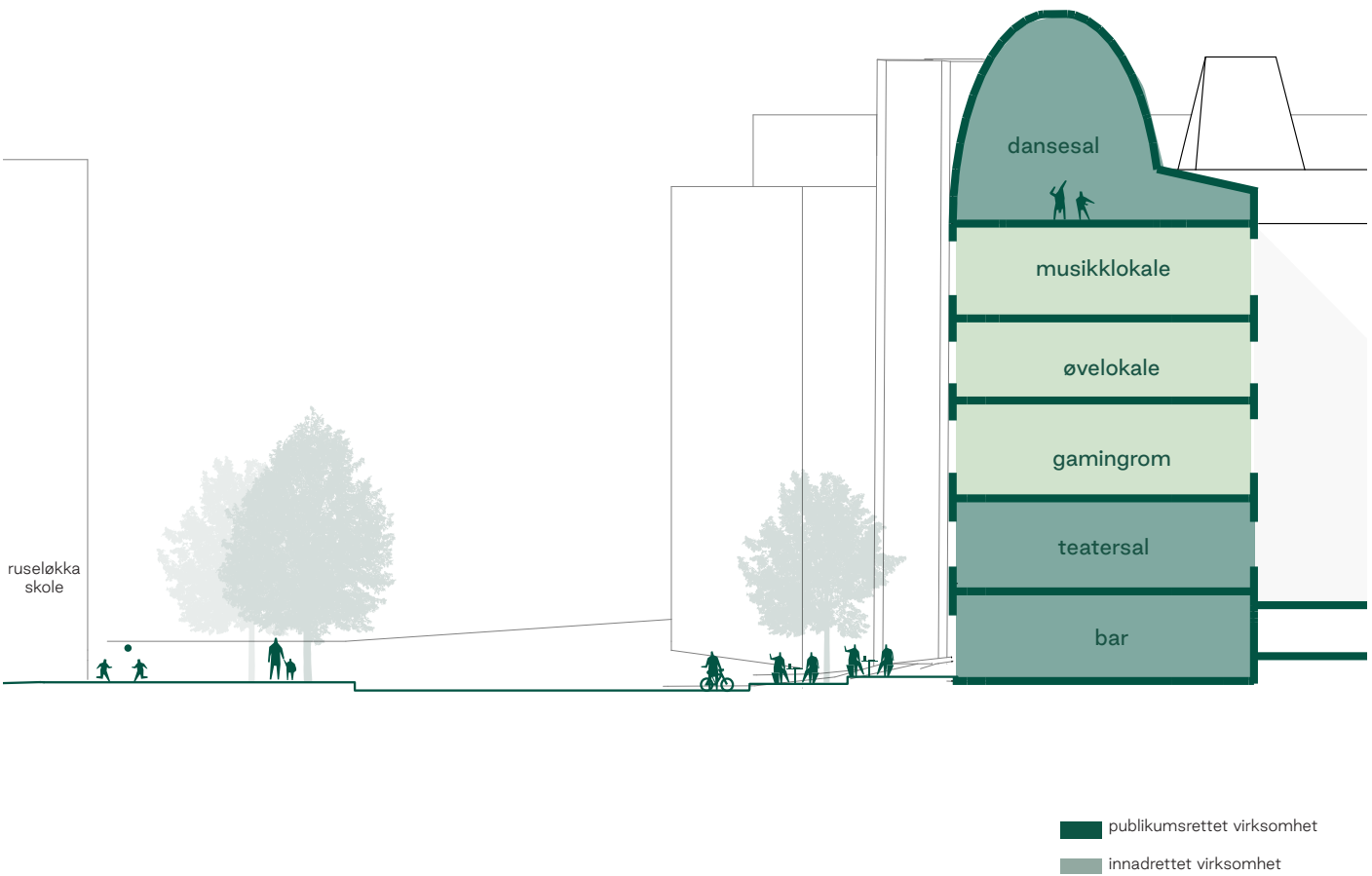
LOKAL FORANKRING

på Ruseløkka og Vikas premisser

For å styrke Ruseløkka som et nabolag, vil det være fordelaktig å gi nabolaget et forhold til eiendommen, og i en midlertidig fase kan eiendommen være en nøkkel for å svare ut lokale behov. På sikt kan midlertidige program peke videre til fast program som kan skape mening og verdi både for eiere og nabolaget. Nye samarbeid kan testes ut, og forbindelser kan bli skapt.

Aktuelle institusjoner og miljøer i nabolaget:

Ruseløkka skole, Wang VGS, Koro, Galleri Riis, Ruseløkka nabolag/beboere, Oslo Konserthus, Røverstaden, KORO, Vika Kino, Ibsen teater m.m.



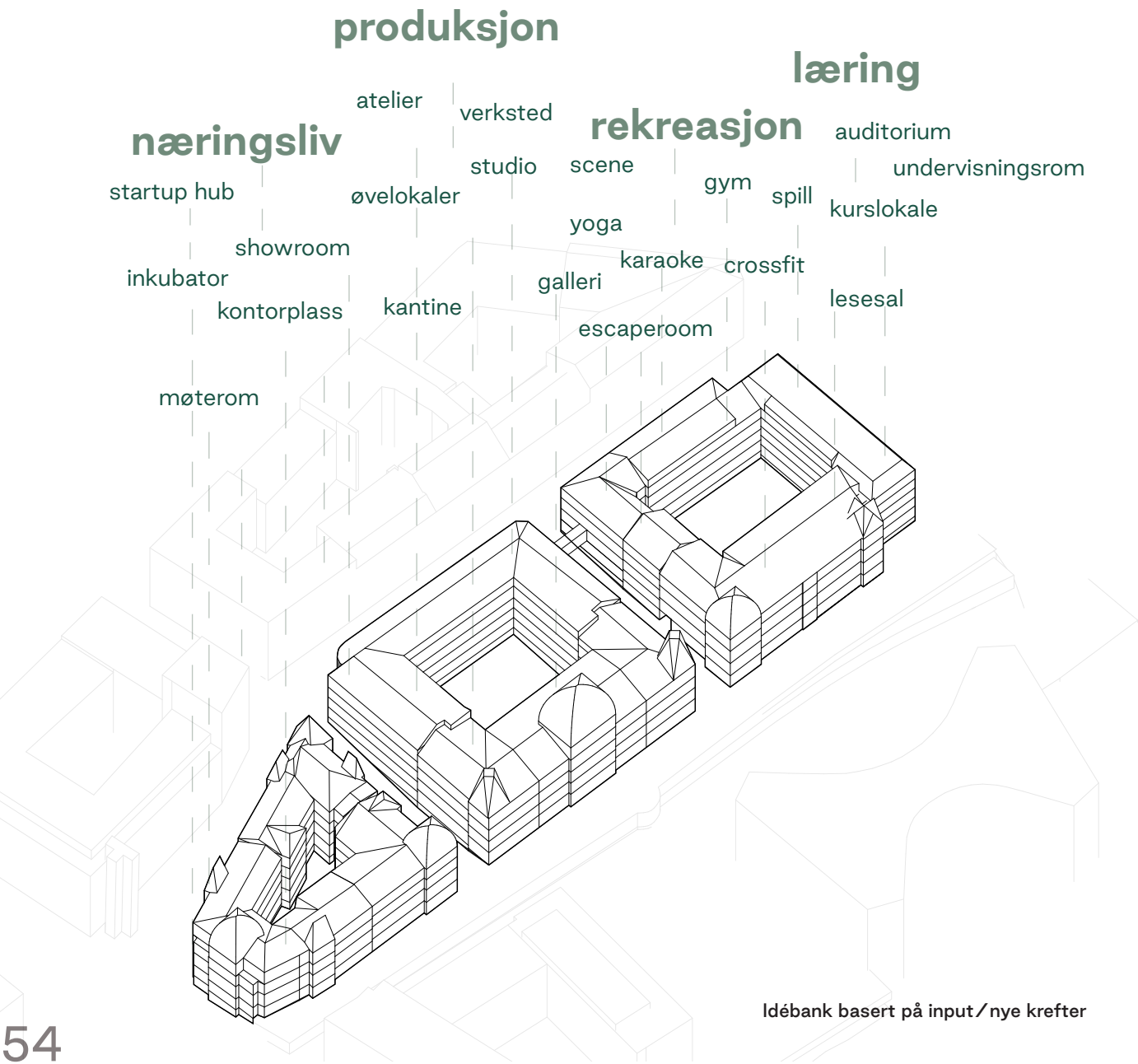
INPUT

invitere inn nye krefter

Eiendommen ble planlagt som bolig, men er i dag i hovedsak et kontorbygg. Dette viser hvordan bygningmassen er fleksibel og tillater stor bredde i bruk. Silt gjennom vurderingskriteriene vi viser i innledningen kan man forvente at det er fire hovedkategorier av leietakere som er rimelig å tilrettelegge for, og som kan skape økonomisk mening eller bærekraft å leie ut til.

Hovedkategoriene er:

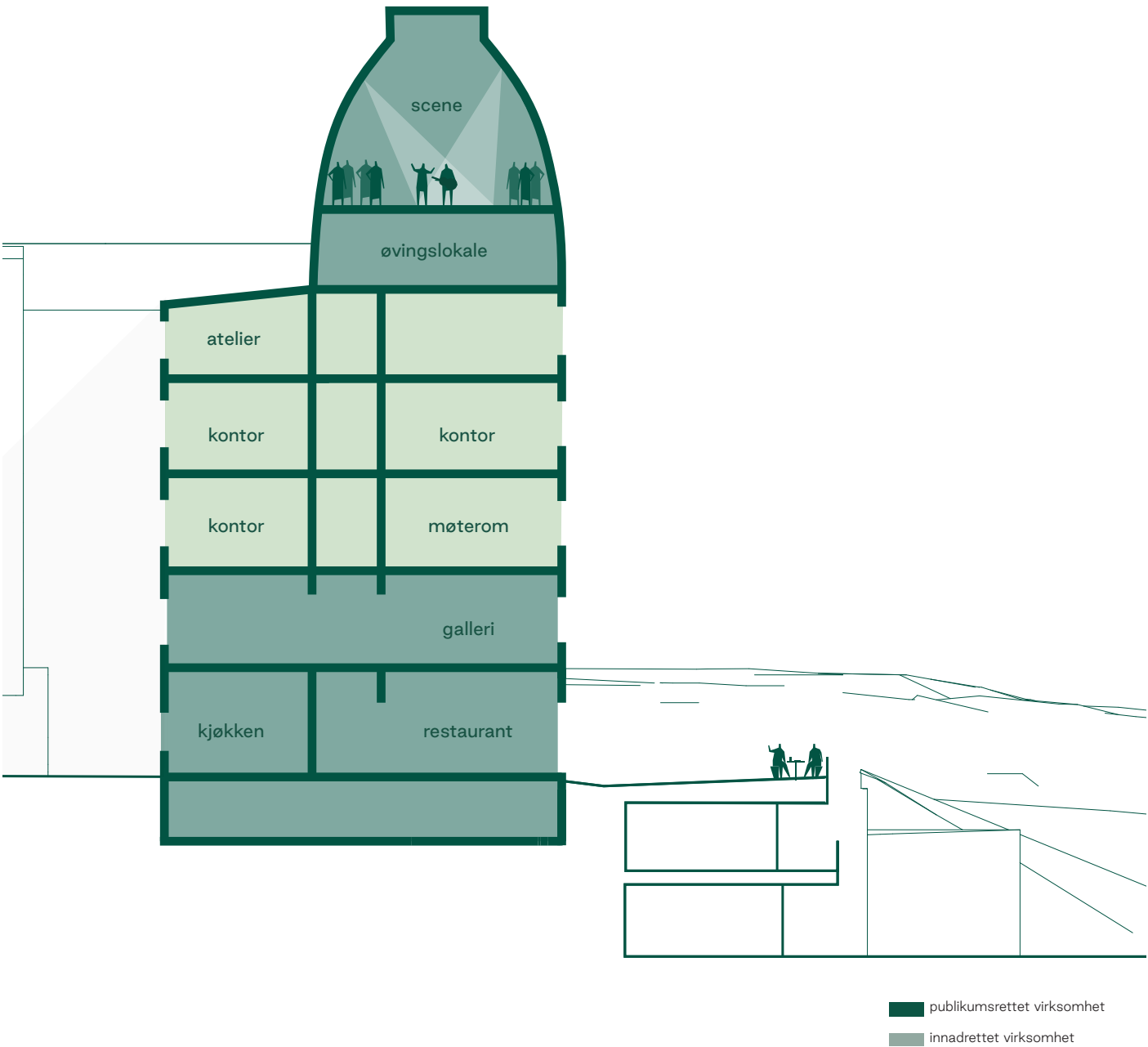
Næringsliv (kontorarbeid), produksjon, rekreasjon og læring/utdanning.



Open call

Victoria terrasse er en svært stor eiendom, og mange av arealene er av spesiell karakter, som for eksempel kuplene, kjellerne, llsens leilighet med mer. Disse arealene er ikke nødvendigvis noe man kan forvente å leie ut for å tjene penger, men tilbyr

rom for X-faktorer, program som gir spennende ringvirkninger for lokalmiljø eller andre leietakere i bygget. For å komme i kontakt med miljøer, bedrifter eller organisasjoner som kunne fylt disse arealene med program kunne man satt i gang en "open call" for forslag til program og brukere.



HVA GJØR MAN?

Veien fram

Så langt har vi sett på grunnleggende føringer og ideer for hvordan Victoria terrasse kan brukes i en overgangsfase til ny endelig bruk. La oss gå gjennom hvordan man bør legge opp en prosess for å skape et godt midlertidig konsept.



2.

Leietakerprogram

Når man har avklart hvilken bruk man tenker seg, kan leietakere spille inn sine rom- og funksjonsbehov. Dette gir et leietakerprogram som kan ligge til grunn for videre prosjektering

1.

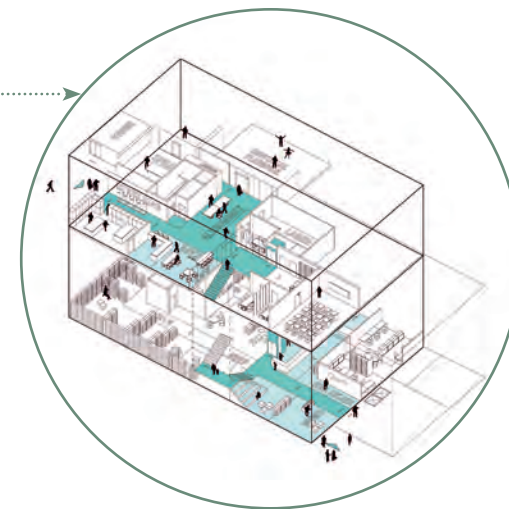
Leietakermiks

Først må man avklare hvilke aktører man ønsker å få inn i bygget. Skal man bruke deler av bygningsmassen som prosjektkontor for framtidig utvikling? Har man egne etablerte forbindelser det er naturlig å ta med inn, og hvilke lokale initiativ eller behov kan man knytte seg til for å skape lokal tilhørighet og mening for omgivelsene og byen omkring? Kan man gå ut bredt og be om innspill? Bør man avholde et folkemøte? Ut fra en oppsummering av alt dette sitter man igjen med en antatt leietakermiks.

3.

Skisseprosjekt med fordeling av leietakere

Først må man avklare hvilke aktører man ønsker. Basert på innspill fra leietakere kan arkitekt skissere en god fordeling og plassering av de ulike programmene og leietakerne. I denne prosessen vil hensyn som tilknytning til omkringliggende tilbud, dagslys, adkomst, sirkulasjon, tilgjengelighet, romstørrelser, teknisk infrastruktur, sambruk og deling av funksjoner være styrende for hvordan man legger ut programmet. Et annet viktig stikkord er synergieffekten av hvordan de ulike programmene plasseres.



Eksempel på skisseprosjekt. Furuset bibliotek og aktivitetshus. Rodeo arkitekter.

4.

Forprosjekt

Når skissert fordeling/plassering foreligger kan man sette opp et forprosjekt som peker på hvilke tekniske krav de ulike tilpasningene utløser.

5.

Avklaring med Byantikvaren

Ettersom bygningsmassen i all hovedsak er fredet, vil det være avgjørende å avklare eventuelle tiltak med Byantikvaren før man søker om bruksendring. Når forprosjektet foreligger, bør dette være et godt utgangspunkt for en slik avklaring.

7.

Byggearbeid/tilpassing/innflytting

Når tillatelse foreligger kan man søke igangsettelse og utføre nødvendige tilpasninger for å legge til rette for midlertidig bruk.

6.

Søknad om midlertidig bruksendring

I en søknad om midlertidig bruksendring presenteres hvilke tiltak man skal utføre for å tilrettelegge for midlertidig bruk, og hvor lenge denne bruken er planlagt for. Man må søke og argumentere for eventuelle avvik fra tekniske krav og søke om dispensasjon fra formål i regulering (med tidsavgrensning).