

RODEO

VICTORIA TERRASSE

arkitektfaglig mulighetsstudie
30/05/2025



ARKITEKTER

"Mulighetsstudie - Kortversjon" er utdrag fra hele mulighetsstudien, dette vedlegget viser det første kapittelet i den komplette mulighetsstudien.

Denne mulighetsstudien er utført på oppdrag for Statsbygg, mellom august og desember 2023.

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.

Illustrasjonen på forsiden er hentet fra Trond Indahls magistergrad om Victoria Terrasse.

INNLEDNING

- 4 Identitet og kontekst

KAPITTEL 1: OVERORDNEDE PREMISSE

- 10 Føringer og overordnede planer
20 Historisk utvikling av byområdet
22 Historisk utvikling av kvartalet
34 Bymiljø
59 Anbefalingskart

KAPITTEL 2: KVARTALET

- 62 Enestående bygg
64 Adkomster
66 Gårdsrom
68 Overvann
70 Sol og uteopphold
72 Dagslys
76 Arealer

KAPITTEL 3: STRESSTEST

- 92 Premisser og metode
94 Stresstest bolig
96 Stresstest hotell
98 Stresstest kontor
100 Vurdering av egnethet

KAPITTEL 4: FORSLAG TIL NY BRUK

- 104 Nye Victoria Terrasse: Fra grått til grønt
106 Vegetasjon og overvannskonsept
108 Situasjonsplan
110 Formålskombinasjoner
112 Delkonsepter
128 Illustrasjoner

KAPITTEL 5: MULIGHETER FOR MIDLERTIDIG BRUK

- 136 Midlertidig bruk på veg mot nye Victoria Terrasse
140 Rammer – forhold til overordnet regelverk
146 Stresstest (1. etasje)
148 Stresstest (typisk etasje)
150 Forslag til aktører
152 Lokal forankring på Ruseløkka og Vikas premisser
154 Input – invitere inn nye krefter
156 Hva gjør man?
158 Eksempler

VICTORIA TERRASSE

Identitet og kontekst

Fra slum til glamour

Vika er et myteomspunnet byområde fullt av historiske bygg og fortellinger mellom Slottet og fjorden. Én gang var det et forslummet område der samfunnsforskeren Eilert Sundt i den første sosiologiske undersøkelsen i Norge kunne rapportere om «ekstrem fattigdom og lovløse tilstander». Vika var forlystelsesstrøket med Tivoli og Cirkus, og utbredt prostitusjon, der mye av handlingen i bøker som Hans Jægers «Fra Kristiania–Bohemen» og Christian Kroghs «Albertine» foregikk.

Fra 1930–tallet av ble den gamle trehusbebyggelsen revet og erstattet av en ny by etter modernismens idealer. Gradvis ble området slik vi kjenner det i dag.

Mye har skjedd i Vika–området siden åpningen av Konserthuset i 1977, og kanskje særlig Aker Brygge ti år senere. Turister og Osloboere kjenner Vika som et sted for kulturopplevelser, shopping, servering og uteliv, store kontorbygg og noen boligstrøk her og der, med en sterk opplevelse av investering og byvekst – i kort avstand fra byens mest kjente symboler: Slottet, Rådhuset og Karl Johans gate. Men siden nedleggelsen av Vestbanen togstasjon i 1989, har Vika hatt en litt uavklart identitet i Oslos landskap. De mange destinasjonene i området har manglet attraktive forbindelser og grønne byrom som binder de ulike delene sammen.

Et praktbygg

Victoria Terrasse stod ferdig allerede i 1890, og regnes som en av byens praktbygg. Det gigantiske leiegårdsanlegget var i sin tid det største og flotteste i Kristiania. Fortidsminneforeningen beskriver bygget som uttrykk for en «drøm om en kosmopolitisk

storby». Aftenpostens byutviklings–kommentator Nazneen Khan Østrem erklærer Victoria Terrasse som et av Oslos vakreste bygg i en kommentar om det planlagte salget våren 2022.

Salget av Victoria Terrasse vekker engasjement. Det er en adresse alle har et forhold til; en del av byens offentlige arkitektur som generasjoner har hatt i sitt synsfelt på vei til og fra knutepunktet Nationaltheatret, eller i transport langs Ring 1 eller Drammensveien. Bygget kan leses som del av den nasjonsbyggende strukturen i sentrum vest, med maktbyggene Universitetet i Oslo, Nationaltheatret, Stortinget og Nasjonalgalleriet, alle sammen i kort avstand til Slottet. Dagsrevyen–innslag fra Utenriksdepartementet og 7. juni–plassen har lyst inn i de tusen hjem så og si ukentlig.

Victoria Terrasse er unikt, ikke bare som et uvanlig stort leiegårdsanlegg som det ikke finnes maken til andre steder i landet, men også som et svært vakkert bygg i nygotisk og nyrenessanse stil, ruvende på toppen av Ruseløkkveien i dialog med Akershus festning på andre siden av Pipervika. Bygget rommer mange spennene historier, fra Henrik Ibsens bolig til Gestapos hovedkvarter, og selvsagt utenrikspolitikken.

Victoria Terrasse representerer en etter hvert kjent kategori i hovedstaden vår: institusjonen som flytter til mer moderne og hensiktsmessige bygg, og etterlater seg en stor og attraktiv eiendom med sentral beliggenhet og store verneverdier. Det er prosjekter det er sterke interesser i og viljer om, som vekker engasjement i nabolaget og får bred mediedekning. Ofte er det snakk om kjente adresser, som likevel har vært litt ukjente for folk flest «på innsiden», og som nå skal «åpnes opp».



SLOTTSPARKEN, 7. JUNIPLASSEN OG VICTORIA TERRASSE
(Foto: Rodeo arkitekter)

Endringer i Henrik Ibsens gate

Selv om sentrum vest og Solli Plass i flere tiår har vært et populært utelivsområde, har det skjedd endringer nylig som setter Victoria Terrasse i en ny kontekst. Åpningen av hotellet Sommerro i 2022 markerte en ny epoke for Solli Plass som et tyngdepunkt i utelivet. Denne statusen ble ytterligere forsterket med Ambassaden, den tidligere amerikanske ambassaden som nå har blitt konferansesenter, året etter.

Med disse adressene har man fått store drivere for byliv og sosial aktivitet på eiendommer som inntil nylig var avstengt for allmenheten.

Nabolaget Vika

En annen byutvikling i området å notere seg, er initiativer til mer nabolagsorienterte oppgraderinger av lokale forbindelser som Ruseløkkeveien. I en mulighetsstudie levert av Grape Architetcs, So–La landskap og

NSW Arkitektur har den tidligere litt glemte forbindelsen Ruseløkkeveien fått et grønt og bilfritt preg, som oppmuntrer til mer passasje gjennom området for fotgjengere. Slike forslag kan sees i sammenheng med tidligere forbedringer, som den bilfrie Vikaterassen, nye Ruseløkka Skole, og store hybridbygg og destinasjoner som Via Vika og Nasjonalmuseet.

Dette understreker inntrykket av Vika som et område med stadig flere gatetun, nabolagstorg, beplantning og ikke–kommersielle soner for opphold. Våren 2023 startet Bymiljøetaten opp plan– og reguleringsarbeidet for oppgradering og tilrettelegging av Henrik Ibsens gate og Løkkeveien for gående, syklende og kollektivtrafikk. Byrådsavdeling for miljø– og samferdsel har bestilt reguleringsplan for permanent stenging av Løkkeveien, for å opparbeide den som en bygate.

Eiendommene åpnes opp

Vika-området er i ferd med å bli et mer tilgjengelig byområde, som er hyggeligere og mer interessant å besøke og vandre i enn det har vært de siste femti årene. Når man snakker om at området «åpnes opp», så har det en konkret betydning i at gjerder, vakthold og stengsler forsvinner: Oslo Lysverker var lenge bare en port man passerte, og den amerikanske ambassaden var beskyttet av et stadig strengere sikkerhetsdesign. Også er slottet selvsagt beskyttet med gjerder og vakter, men selv her har man «åpnet opp»: Med utstillingen «Åpne Dører» i 2022 inviterte Dronning Sonja byens innbyggere og besøkende til å se hennes kunstsamling. Victoria Terrasse føyer seg inn i dette bildet som en tidligere høy-sikkerhets adresse som nå gjøres tilgjengelig for alle.

Lokal identitet

Totalen av byutvikling i området, og sammenhengen mellom de ulike prosjektene, gjør at man framover vil forstå Vika-området på en annerledes måte. Man kan forvente en mindre grad av offentlighet og det tradisjonelle kontorarbeidslivet av den typen som legger et område dødt etter arbeidstid. Man kan forvente mer av en lokal identitet, og nabolagsfølelse basert på en grønn byutvikling med mennesket i sentrum. Det vil bli en annen intensitet i Vika. Der det tidligere var en intensitet som kom av biltrafikk og en formell arbeidslivskode, vil området fremover få en yngre puls, et større mangfold av aktører, beboere og besøkende. Man vil se at grensene mellom arbeid og fritid, beboere og besøkende, vil være mer flytende enn tidligere i Vika.

Det fraflyttede Victoria Terrasse står ut som en potensiell adresse som gir rom for den nye hybriden av kontorarbeidsplasser, næring, servering, arbeidsfellesskap og utdanningsformål som man har sett i utviklingen av den nye Tullinløkka. Naboen blir også Stortingsgata 28, det ikoniske funkisbygget som huser Saga Kino. Her vil Cappelen Damm flytte inn og utvikle et nytt kraftsenter for litteraturformidling i Oslo. Med bokkafé og forsamlingslokale med scene, blir i praksis Storgata 28 et nytt kulturhus.



FONDMOTIVET VICTORIA TERRASSE
(Foto: Rodeo arkitekter)



VICTORIA TERRASSE FRA DRONNING MAUDS GATE
(Foto: Rodeo arkitekter)

FIRE PERSPEKTIVER PÅ UTVIKLINGSMULIGHETER

Ulike utviklingsretninger for Victoria Terrasse kan stå i dialog med ulike historiske faktorer og pågående byutviklinger for å gjøre det nye prosjektet meningsfylt. Anlegget er stort nok til å romme flerbruk og multifunksjon, og ulike retninger kan derfor kombineres. Disse retningene kan grovt sorteres i kategoriene historie, bolig, hotell og servering, og arbeidsplasser.

Historie

I omtale av Victoria Terrasse, løftes gjerne den historiske dimensjonen fram, særlig forbindelsen til Henrik Ibsen og Andre verdenskrig. Eiendommens grunnleggende status som et fredet kulturminne og historiefortellende struktur i Oslo sentrum skaper forventninger til eiendomsutviklingen; disse historiene må gjenfortelles! Med dette perspektivet interesserer man seg for Victoria Terrasse som et sted for kulturturisme og museumsformål. Dette passer godt med beliggenheten i sentrum, vis a vis Slottet, og i kort avstand til Rådhuset og Nasjonalmuseet.

Boliger

Det bor svært få i Vika-området sammenliknet med andre delområder i det sentrale Oslo. Det vil være et behov for flere lokale beboere for å gi liv til de mange nye og oppgraderte byrommene, gatene og plassene som beskrevet ovenfor.

Tanken om å «tilbakeføre» bygget til sin opprinnelige funksjon som leiegårdskompleks, er i tråd med dagens idealer innenfor arkitekturvern og transformasjon, der man i stor grad ønsker å videreføre opprinnelige arkitektoniske ideer og grunnleggende kvaliteter bygget.

Man kan se for seg muligheten for store familieboliger i Indre by sentrum, noe det ikke finnes så mye av fra før. Flere beboere i området er nødvendig for nabolagsstemning og byliv.

Hotell og servering

Med den kritikerroste ombyggingen av Oslo Lysverker til hotellet Sommerro, og det planlagte hotellet i det tidligere kringkastingsbygget på Marienlyst, er det lett å se for seg Victoria Terrasse som et nytt tilskudd til byens overnattingstilbud, med autentiske kvaliteter og historisk eleganse.

Oslo vokser ikke bare i folketall og arbeidsplasser, men også som turistmål og arrangements-by. Flere hotellsenger styrker byens kapasitet for å arrangere store kongresser, mesterskap og liknende. Hotellet vil ha svært attraktiv beliggenhet som nære de andre, viktigste turistattraksjonene, fjorden og Karl Johans gate.

Hotell gir liv til omgivelsene hele uka, men kan stå i konflikt med en visjon om et mer nabolagsfremkallende prosjekt.

Arbeidsplasser

Vika er forbundet med store kontorbygg; historisk sett et arbeidsplasslandskap for høytlønnede menn med hatt, frakk og dokumentveske. I dagens arbeidsliv ser man framveksten av kontorarbeidsplasser som i større grad ønsker å både gi noe til, og nye litt av bypulsen rundt. Tullinkvartalet og Via Vika er eksempler på nye kontorarbeidsplasser der skillene mellom ansatte og byen rundt er mer overlappende, for eksempel med store, felles serveringsområder i førsteetasjene.

KAPITTEL 1

OVERORDNEDE PREMISSE

Føringer og overordnede planer

Historisk utvikling av byområdet

Historisk utvikling av kvartalet

Bymiljø

Anbefalingskart



Studieområder

For å danne grunnlaget for mulighetstudien har vi gjennomført en rekke studier. Noen studier knyttes til Oslos byutvikling generelt, mens andre studier knyttes til Victoria Terrasses nærområde.

Analyseområdet benyttes for å forstå hvilken umiddelbar kontekst eiendommen står i, og for å danne et større bilde av den by- og landskapsmessige situasjonen har vi studert ut fra et noe større utsnitt.

Under beskrives sentrale føringer, som kan gi premisser for utvikling av Victoria Terrasse på et overordnet nivå. Samtidig som det er en overordnet ambisjon om å styrke og videreutvikle indre by i Oslo, vil de naturgitte og historiske verdiene til bebyggelse og torg innenfor eiendommen begrense handlingsrommet for utvikling.

Nasjonale og regionale føringer

De statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging skal legges til grunn både ved statlig, regional og kommunal planlegging. Det legges vekt på bevaring av naturverdier og muligheter for friluftsliv i nærmiljøet. Utvikling skal heller ikke skape mer sårbarhet for naturhendelser og klimaendringer. Kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.

Fredning

Eiendommen er foreslått fredet, og før salg er det planlagt at fredningen er vedtatt. Overordnet handler fredningen om byggenes særegne plass i historien som departementsbygg og Gestapos hovedkvarter under den tyske okkupasjonen 1940–45. I tillegg vurderes eiendommen som et særegent boligkompleks fra 1800-tallet og var i tillegg en periode hjem for Henrik Ibsen. Fredningen er forventet å gjelde byggenes eksteriør, opprinnelig konstruksjon og bakgården for sørkvartalet. Mer om dette i kapittel 2, fra side 68.

Oslo kommunes Klimakriterier

Klimakriteriene er utarbeidet som en hjelp til å kvalitetssikre at utbygging skjer på en mest mulig klimavennlig og klimatilpasset måte. Kriteriene omfatter tema grønn mobilitet, blågrønn struktur, overvannshåndtering energiløsninger, gjenbruk- og materialvalg og fossilfri byggefase.

Oslos kommuneplan

Kommuneplanen består i en samfunnsdel og en juridisk arealdel. Arealdelen er under revisjon mens samfunnsdelen ble revidert i 2018. Samfunnsdelen "Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle" inneholder mål og strategier om hvordan kommunen skal tilrettelegge for samfunnsutvikling fram mot 2040. Samfunnsdelen viderefører hensyn og strategier fra kommuneplanen 2015 og tydeliggjør mål om at Oslo i 2040 skal være

- En ledende miljøby internasjonalt, en nullustlippsby og et byområde rustet for klimaendringer
- En levende by med få biler, mange aktiviteter og attraktive kvaliteter, som sammenhengende grøntområder og bekker.
- Et sted der innbyggere ser klima- og miljøvennlige transportløsninger som det naturlige førstevalget
- Et byøkologisk utstillingsvindu for teknologiske, smarte og sirkulære løsninger.

For å nå dit skal byen bli

- Grønnere, med fokus på miljøvennlige løsninger og blågrønn struktur
- Varmere, med fokus på inkluderende og rettferdig byutvikling
- Mer skapende, med fokus på kunnskap og innovasjon.

Det legges også vekt på at Oslo skal være en attraktiv by for næringslivet, og byutviklingen skal styres slik at Oslo kan videreutvikles som en sterk kunnskapshovedstad.

GJELDENE PLANGRUNNLAG

Reguleringsplan S-3099 for Victoria Terrasse og søndre del av Kronprinsens gate 17.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av Kommuneplanen 2015. Victoria Terrasse (gnr/bnr 209/407, 209/404, 209/402, 209/367) er regulert til spesialområde bevaring offentlig bygninger i reguleringsplan S-3099 fra 1989.

Relevante bestemmelser

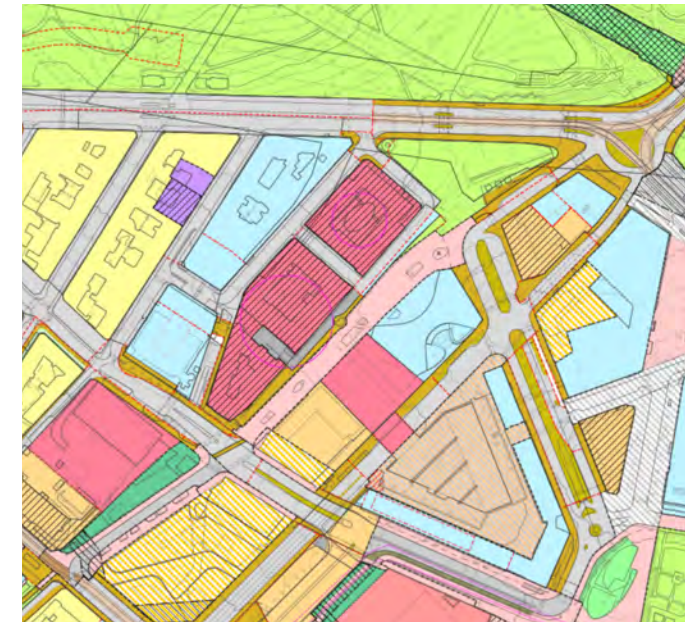
§ 3. For område regulert til spesialområde bevaring – offentlig bygning gjelder følgende:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Bygningenes fasader mot gårdsrommene tillates ombygd eller erstattet dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

c) Dersom deler av bygningene pga. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal de nye bygningenes fasader i samråd med byantikvaren utformes som kopier av fasadene de erstatter.

d) Skilt og reklameinnretninger skal i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i plan- og bygningslov med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse. Etter begrunnet krav fra byantikvaren kan bygningsrådet gi pålegg om å fjerne slike innretninger.



REGULERT PÅ BAKKENIVÅ

Offentlige bygg og anlegg
Flate: Spesialområde bevaring offentlig

e) Veitrafikkstøy må ikke overstige de laveste støygrenser gitt i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Ved ombygging og nybygging etter brann skal anlegg og tiltak for støyskjerming helst være ferdig ved innflytting og senest når ferdigattest gis.

Kommuneplanens arealdel 2015 (KPA)

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende KPA – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Formålet brukes for etablerte områder hvor det ikke forventes stor grad av transformasjon, eller økning i utnyttelsesgraden.

Hensynssoner

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), her tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

Temakart

KPA har fire juridisk bindende Temakart (T1, T4, T6 og T7) og tre retningsgivende (T2, T3 og T5)

T1 Støy

Som store deler av indre by er eiendommen både usatt for støy. Komplekset ligger i sin helhet i gulstøy sone bortsett fra fasadene mot Dronning Mauds gate og Henrik Ibsens gate som er i rød støysone (se kart). Eiendommene ligger innenfor avvikssone (område B). Det betyr at støyfølsomme bruksformål kan etableres såfremt vilkårene i §7.1 i kommuneplanen oppfylles.

T2/T3 Luftforurensning

Som store deler av indre by er eiendommen rødsone for både nitrogenoksid og svevestøv.

T5 Kulturminner

Bebyggelsen innenfor eiendommen er vist som område regulert til bevaring (lille farge). I tillegg er hele eiendommen, og terrassen foran markert som område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette feltet strekker seg over slottsparken og hele kvadraturen og festningsområdet.

T4, T6, T7 Naturmiljø, Storulykke og Blågrønnstruktur

Eiendommene er ikke berørt av disse temaene.

Ny Kommuneplan: "Oslo frem mot 2040" (På høring)

Arealformål

Sentrumsformål/Konsolideringsområde K1

Hensynssoner

H190_1 – Eksisterende trase for t-bane/jernbane.

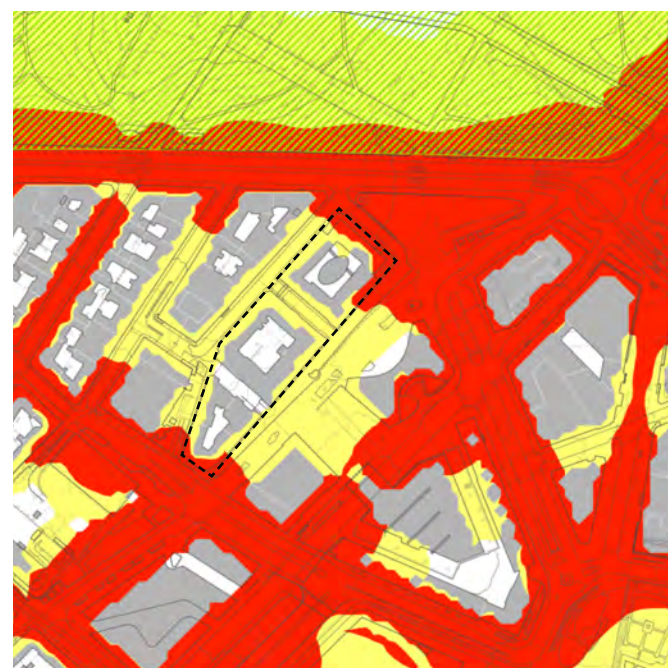
H190_2 – fremtidig trase for jernbane

T5 kulturminneinteresser
1800-tallets tette murby (Ruseløkka)



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015

- Bebyggelse og anlegg (nåværende)
- Bebyggelse og anlegg (fremtidig)



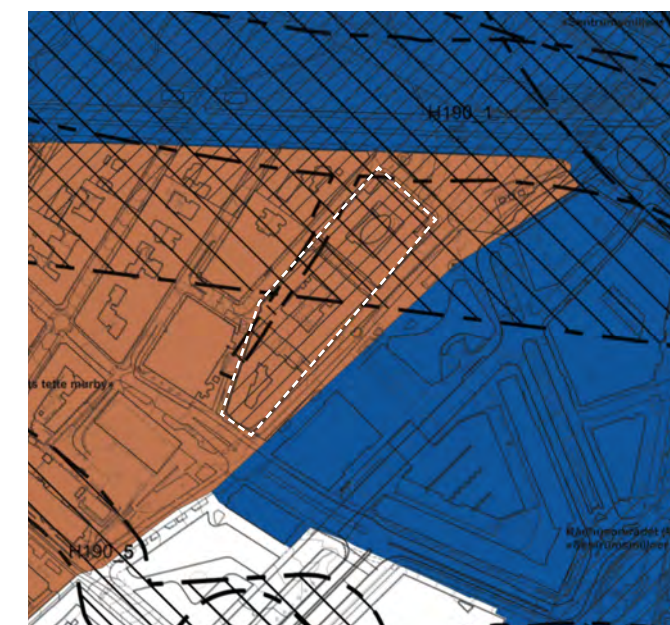
TEMAKART T1 - STØY

- Gul støysone vei, Lden 55-65 DB
- Rød støysone vei, Lden > 65 DB



KP 2015, TEMAKART 5

- Områder med nasjonale kulturminneinteresser
- Avklarte nasjonale kulturminner
- Avklarte nasjonale kulturminner (bygg)
- Områder med verneverdi i indre by, kategori 1
- Områder regulert til bevaring



HENSYNSONER NY KOMMUNEPLAN (PÅ HØRING)

- Utvidelse av H190_1 og innskrenkelse av H190_2
- RUSELØKKA - 1800 TALLETS TETTE MURBY
- RÅDHUSOMRÅDET (VIKA)

ANDRE RELEVANTE FØRINGER

Konsesjonsområde for fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, så det kan stilles krav om at nye bygg blir tilknyttet fjernvarmeanlegget. Kommuneplanen krever tilknytning for alle nybygg på over 1000 m² BRA. Det gjelder også ombygging og tilbygg og påbygg til slike.

Sannsynlighet for funn av fortidsminner

Eiendommen er ikke merket som sannsynlig for funn av fortidsminner i PBEs temakart.

Forurensset grunn

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for forurensset grunn. Kronprinsens gate nord for komplekset er markert som forurensset grunn i PBEs temakart.

Flom og dreneringslinjer

I PBEs temakart for dreneringslinjer går en dreneringslinje nedover Henrik Ibsens gate syd for Victoria terrasse, ellers er det ikke tegnet inn noen dreneringslinjer på planområdet.

Strategi for overvannshåndtering

(vedtatt i Oslo bystyre 05.02.2014)

Overvann skal brukes som en ressurs og håndteres ved bruk av åpne og flerfunksjonelle lokale overvannsløsninger.

KDP 17 Torg og møteplasser

Eiendommen ligger innenfor områdeavgrensning for indre Oslo. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom. Føringer som allikevel kan være relevante er at tiltak skal bidra til at eksisterende plasser og møtesteder utvikles positivt, f.eks gjennom etablering av publikumsrettede funksjoner.

Bylivsundersøkelsen (2014) og Handlingsprogram for økt byliv (2018)

Oslo kommune har i over ti år arbeidet målrettet for en estetisk og funksjonell opprusting av Oslo sentrum. I 2012–2014 utførte Gehl Architects på oppdrag av Oslo kommune en bylivsundersøkelse som viser en kartlegging av hvordan vi bruker og opplever de ulike delene av Oslo Sentrum. I analysen beskrives blant annet hvordan de byplanhistoriske plangrepene fortsatt definerer sentrum, men at byrommene er av varierende kvalitet, fra velfungerende klassiske byrom til andre aktivitetsløse og monofunksjonelle byrom. Det trekkes fram at barn ikke er prioritert i byrommene og at det er for få mennesker i sentrum om kvelden.

Handlingsprogram for økt byliv ble bestilt av Byråd for byutvikling og Byråd for miljø og samferdsel juni 2014 for å følge opp bylivsundersøkelsen. Victoria Terrasse inngår i Delområde 2; Vika, der den strategiske retningen er oppsummert med; Kulturtorg, grønne diagonaler og ungdomstilbud.



Handlingsprogrammet viser at det er få tverrforbindelser øst–vest i planområdet. Ferdsel knyttes primært til hovedaksene Ruseløkkveien, Munkedamsveien og Henrik Ibsens gate. Det ligger en barriere i høydeforskjellen mellom Ruseløkkveien (basarene) og selve Victoria Terrasse.

Oslo sentrum – Gatebruk og grunnsikring

Kommunal og moderniseringsdepartementet utarbeidet i samarbeid med Oslo kommune en prinsipplan for balansering av byliv og terrorsikringstiltak i Oslo sentrum i 2014.

Parkeringsnorm for sykkel og bil

(vedtatt 14.12.2022)

Planområdet ligger innenfor "Sentrum" området. Normen stiller minimumskrav antall sykkelparkeringsplasser, og begrenser bilparkeringsplasser. Krav til antall plasser er basert på formål.

Norm for uteoppholdsareal i boliger

Planområde ligger under områdetype 1 – sentrum. Krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 12 % av BRA. Det stilles ikke krav til at en andel av dette ligges på lokk/terreng. Utover dette skal 20 % av MFUA være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00. I tillegg skal utearealet på tak kunne være solbelyst 1. mars.

Norm for leilighetsfordeling i Oslo

Norm for leilighetsfordeling skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St.Hanshaugen.

Norm for blågrønn faktor for boliger i Oslo

Planområdet ligger innenfor det geografisk området "Tett by" som har en blågrønnfaktor (BGF) på 0,7. Det ligger en ny norm til behandling, som fremmer BGF 0,5 for næring i tett by.

Her følger de punkter vi mener blir mest førende med tanke på ny bruk:

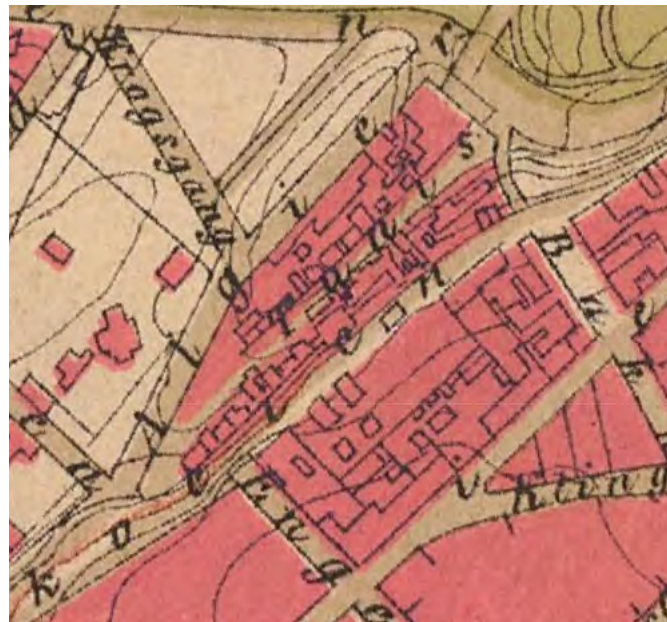
- Eiendommen er regulert til offentlig bygg og anlegg, og for mulighetsstudien ligger det dermed som premiss at eiendommen må reguleres for ny bruk.
 - Eiendommen fredes, og det kan ikke forventes å gjøre endringer i fasade eller større endringer på hovedkonstruksjon
 - I følge kommuneplanen forventes det ikke transformasjon eller økt utnyttelse.
 - I følge kommuneplanens arealdel er eiendommen omfattet av en hensynssone som gjør at det ikke tillates installasjoner eller andre tiltak i grunnen som kan hindre t-bane og jernbanenettet.
 - Eiendommen ligger i et støyutsatt område, og i avvikssone for støy. Det betyr at støyfølsomme bruksformål kan etableres såfremt visse vilkår i kommuneplanen oppfylles:
- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense.
- Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
 - I følge kommunedelplan torg og møteplasser skal tiltak bidra til at eksisterende plasser og møtesteder utvikles positivt, f.eks. gjennom etablering av publikumsrettede funksjoner.
 - Det stilles krav til opparbeidelse av sykkelparkering iht. gjeldende norm.
 - Krav til minste felles uteoppholdsareal er 12% av BRA. 20% MFUA skal være solbelyst til sammen minst fem timer 1. mai, hvorav minst tre timer mellom 15:00 og 20:00.
 - Norm for leilighetsfordeling skal legges til grunn (maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m2 bruksareal (BRA) og minst 40 % leiligheter over 80 m2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 BRA integrert.
 - I tråd med kommuneplanens mål om en grønnere by, og i tråd med overordnede føringer med tanke på klimaendringer, er det forventet at det ved ny bruk stilles krav til en bedre blågrønn faktor for eiendommen. Gjeldende krav for denne delen av sentrum vil være BGF 0,7, men med tanke på hva som er tilgjengelig og mulig innenfor verneinteresser og areal må man anta at det ikke forventes at denne eiendommen skal fylle kravet helt Det er likevel å anse som en viktig del av en transformasjon av eiendommen



VICTORIA TERRASSE SETT FRA VICTORIA PASSAJSE I KRONPRINSENS GATE
(Foto: Rodeo arkitekter)

HISTORIE

Historisk utvikling av byområdet



1881 - RØVERSTATENE

Algier, Tunis og Tripoli er røverstatene som ligger i Vika. Dette er fattige arbeiderbydeler.

1901 - DEN TETTE MURBYEN PÅ RUSELØKKA

Utover 1880–90-tallet utvikles Ruseløkka til den murbyen den fremdeles er.

1984 - MODERNISERT BY

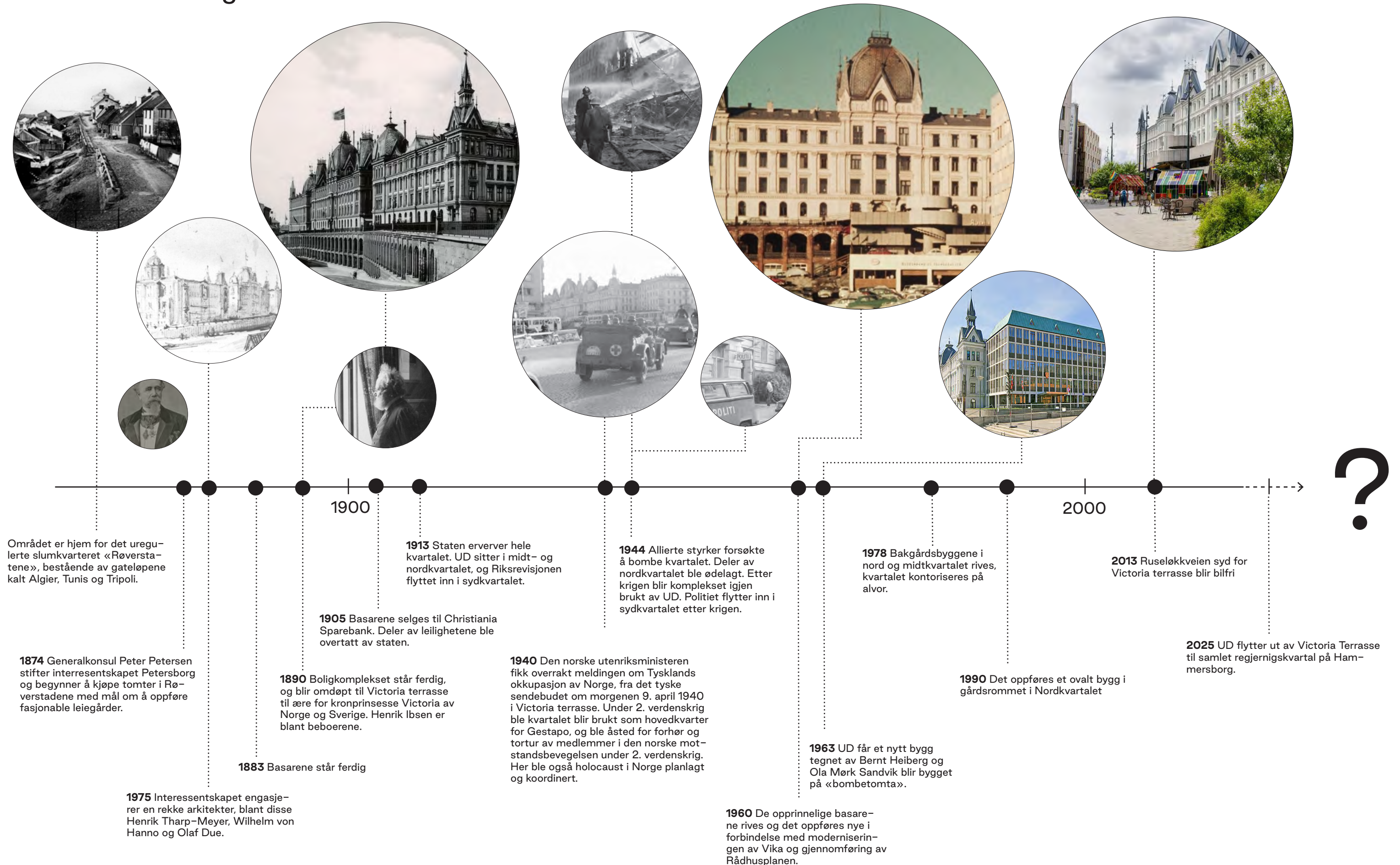
Området har gjennomgått en stor modernisering på 1960-tallet og Rådhusplanen er fullført.

2023 - VIKATERRASSEN

Dagens situasjon. Tett på Victoria terrasse ligger Vikaterrassen, Via Vika, Nasjonalteateret stasjon, nye Ruseløkka skole og Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design.

HISTORIE

Historisk utvikling av kvartalet



HISTORISKE BILDER

Oppføringen

Bygningskomplekset ble oppført som fasjonable leiegårder mellom 1884 og 1890 av et selskap ledet av generalkonsul Peter Petersen, og det ble en periode kalt "Petersborg". Arkitekturen ble ledet av hovedarkitekten Henrik Thrap-Meyer, med assistanse fra Wilhelm von Hanno, Paul Due og Bernhard Steckmest. Prosjektet involverte sprengning av fjell etter saneringen av de gamle fattigkvarterene i Ruseløkkbakken, og Ruseløkkbasarene (Vikaterrassen) ble bygd som en sokkel for komplekset. Deretter ble selve boligkomplekset reist, og det bestod av tre adskilte kvartaler med fasader mot sjøen.

Komplekset ble regnet som det største og mest eksklusive leiegårdskomplekset i landet da det ble ferdigstilt, med 124 leiligheter som inneholdt opptil 10 rom, innlagt vann og elektrisk lys. Den skilte seg drastisk ut fra den eksisterende bebyggelsen i Vika-området med sin strålende hvite fasade og nyrenessanse- og nygotiske arkitektoniske elementer.



1922: VICTORIA TERRASSE OG SLOTTET SETT FRA FESTNINGEN

Arne Hjersing, kilde: Oslo Byarkiv



1905: VICTORIA TERRASSE MED RUSELØKKVEIEN OG RUSELØKKBASARENE NEDENFOR.

(foto: Riksantikvaren/Oslo Byleksikon)

HISTORISKE BILDER

Livet i leiegårdene



HENRIK IBSEN I SIN BOLIG I VICTORIA TERRASSE

(Foto: Digitalt museum)

Noen kjente beboere inkluderte maleren Harald Sohlberg og forfatteren Henrik Ibsen, som bodde her i første etasje i den sørligste delen mellom 1891 og 1895. Det var her han skrev verkene "Lille Eyolf" og "Byggmester Solness". Ibsens tid i komplekset er hedret med et blått minneskilt satt opp av Oslo Byes Vel.

Etter hvert ble det utfordrende å leie ut komplekset som boliger, og i 1913 ble det solgt til staten. Staten omdannet bygningene til kontorer og brukte dem som et alternativ til å fullføre regjeringsbygget i Akersgata.



VICTORIA TERRASSE

(Foto: Digitalt museum)



MUNKEDAMSVEIEN 15, 1964

Tegning av Pedro Grenning (1964), Victoria terrasse kan sees i bakgrunnen
(Foto: Digitalt museum)

HISTORISKE BILDER

Krigsårene



TYSKE TROPPER OKKUPERER NORGE, APRIL 1940

Victoria terrasse er synlig i bakgrunnen
(Foto: Wikipedia)

Det var også her den norske utenriksministeren fikk overrakt meldingen om Tysklands okkupasjon av Norge, fra det tyske sendebudet om morgenen 9. april 1940. Under andre verdenskrig ble midtkvartalet brukt som hovedkvarter for Gestapo og Stapo, og ble åsted for forhør og tortur av medlemmer i den norske motstandsbevegelsen under 2. verdenskrig. Her ble også holocaust i Norge planlagt og koordinert.

Bombeangrep fra britiske fly forsøkte to ganger å treffe området, med det verste angrepet som skjedde på nyttårsaften 1944, drepte 77 norske sivilpersoner og førte til tusenvis av husløse. To minneskilt ble satt opp på stedet, ett som minner om Gestapo og ett til minne om morgenen 9. april 1940.



BOMBING 1944

Alierte styrker bomber Victoria terrasse i 1944
(Foto: Oslo byarkiv)

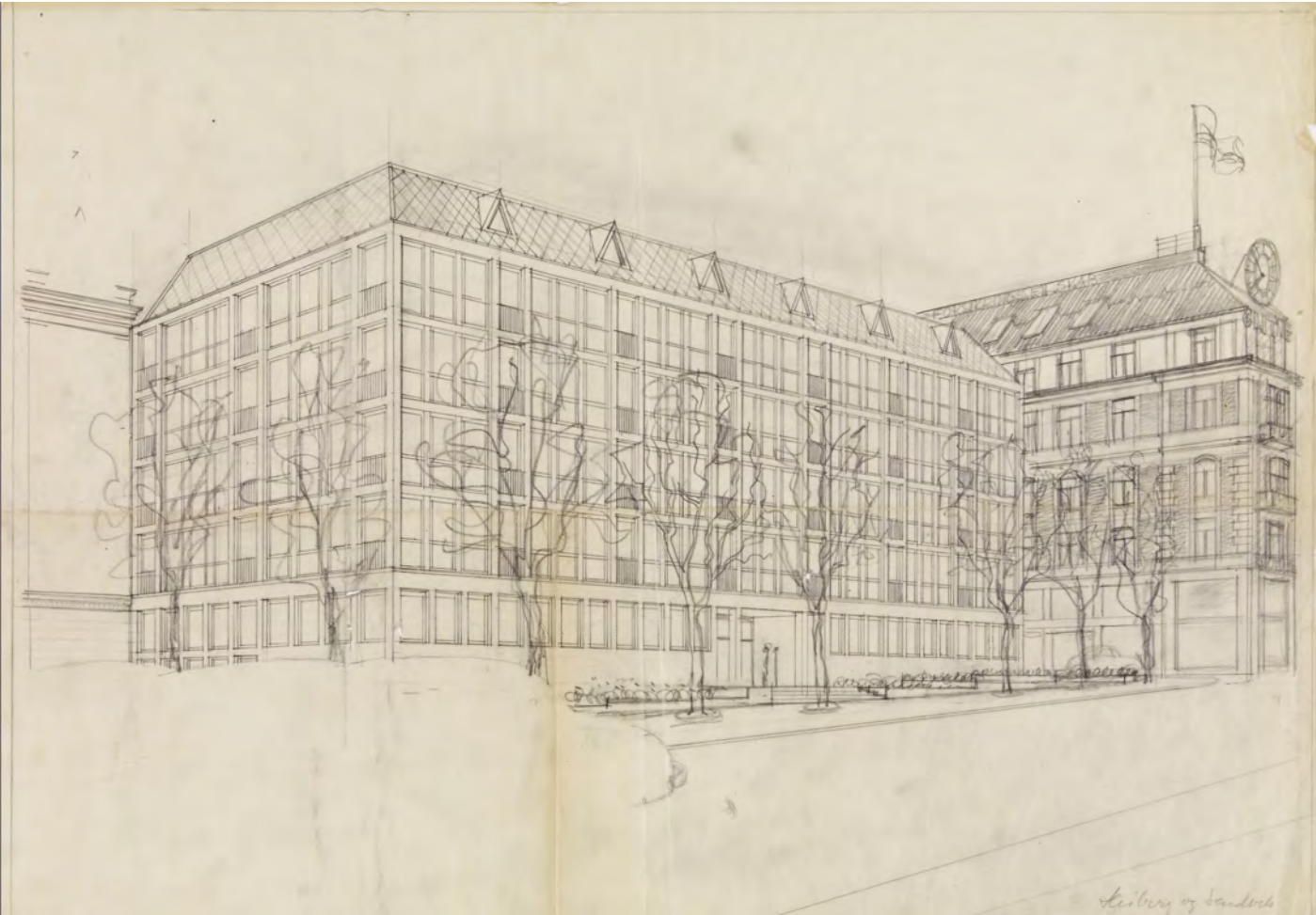


NEDGANG TIL GESTAPOCELLER

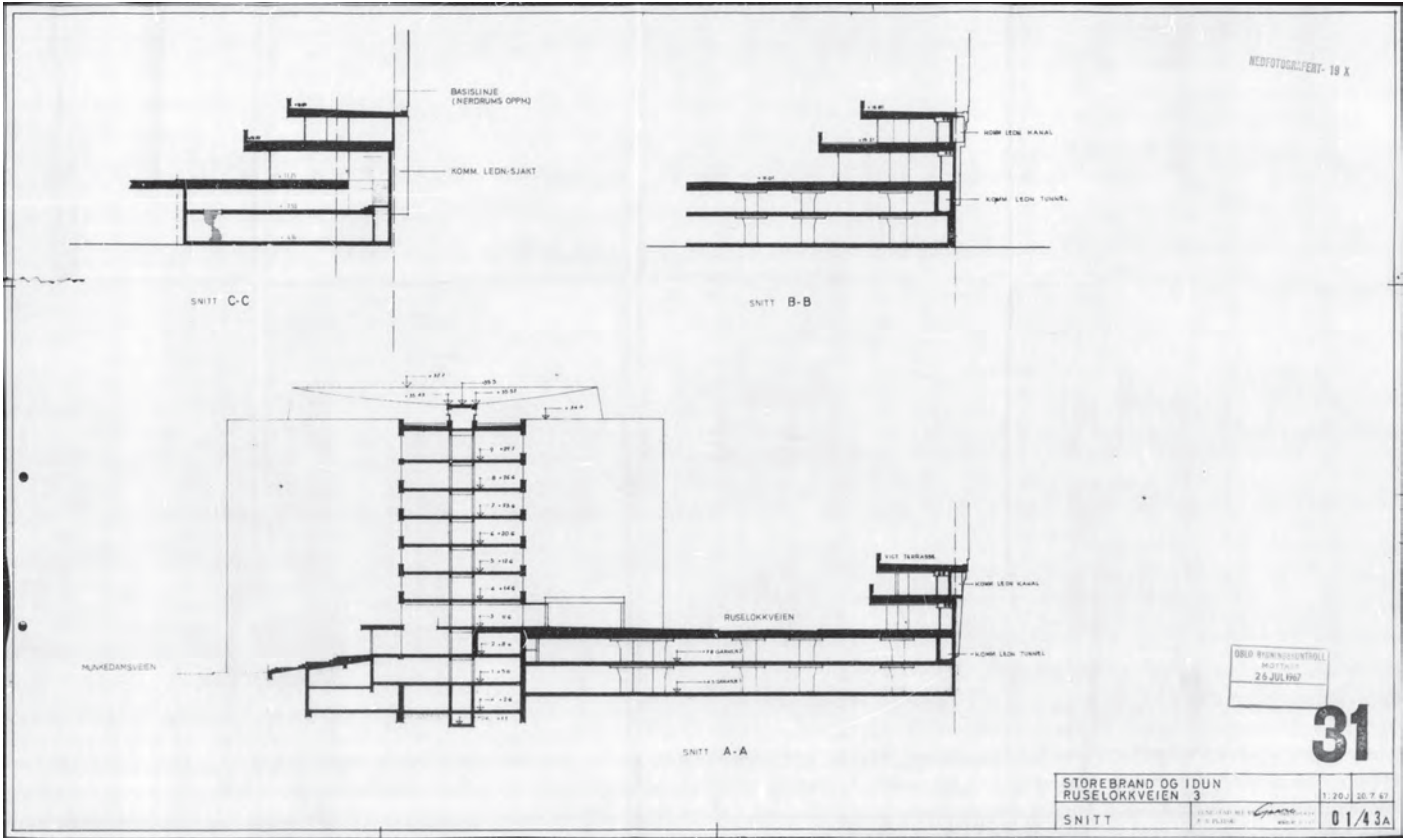
Vaktmester Kristian Klausen viser nedgangen til en av cellene som ble brukt av Gestapo til å isolere norske fanger under krigen. Desember 1973
(Foto: Digitalt museum)

HISTORISKE BILDER

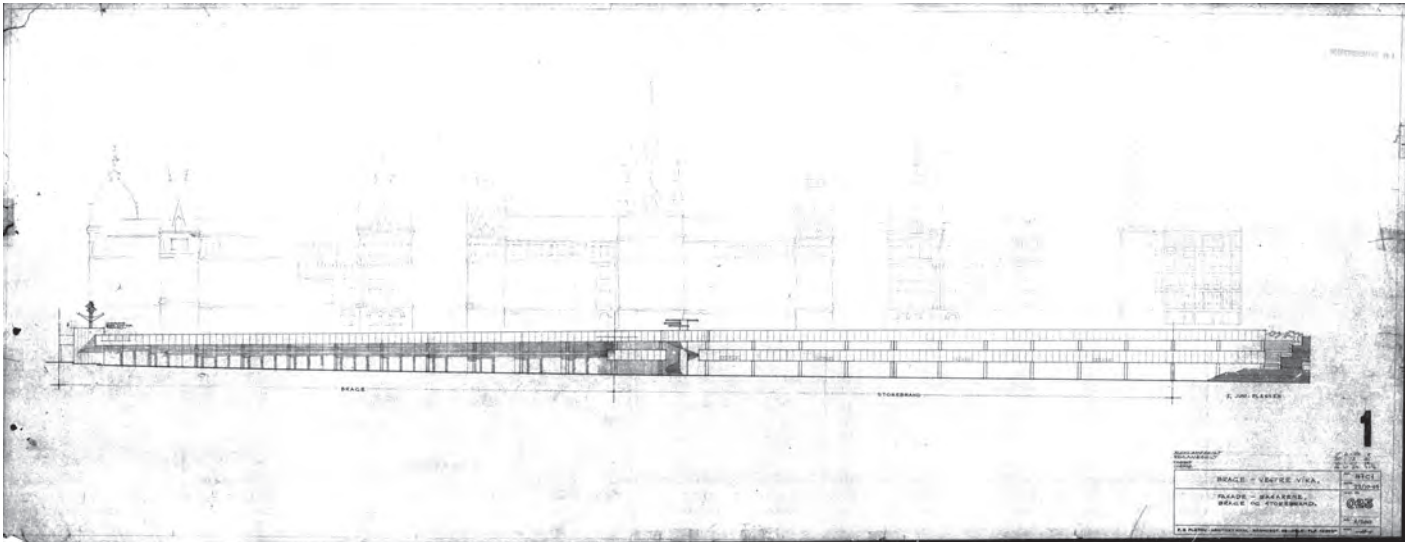
Moderniseringen på 60-tallet



“UD”
Etter krigen ble området gjenoppbygget, og Utenriksdepartementets nye bygning ble reist ved 7. juni-plassen. Arkitekter var Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik (Kilde: Digitalt museum)



STOREBRAND
I forbindelse med oppføringen av Storebrands nye kontorbygg ble basarene modernisert, og det ble etablert parkeringskjeller under deler av Ruseløkkveien. (Kilde: Saksinnsyn, Oslo kommune/PBE)



NYE BASARER
Oppriss av moderniserte basarer, arkitekt: F. S. Platou arkitekter. (Kilde: Saksinnsyn, Oslo kommune/PBE)

HISTORISKE BILDER

Moderniseringen på 60-tallet



1965

(Foto: Digitalt museum, Stein Floreius)



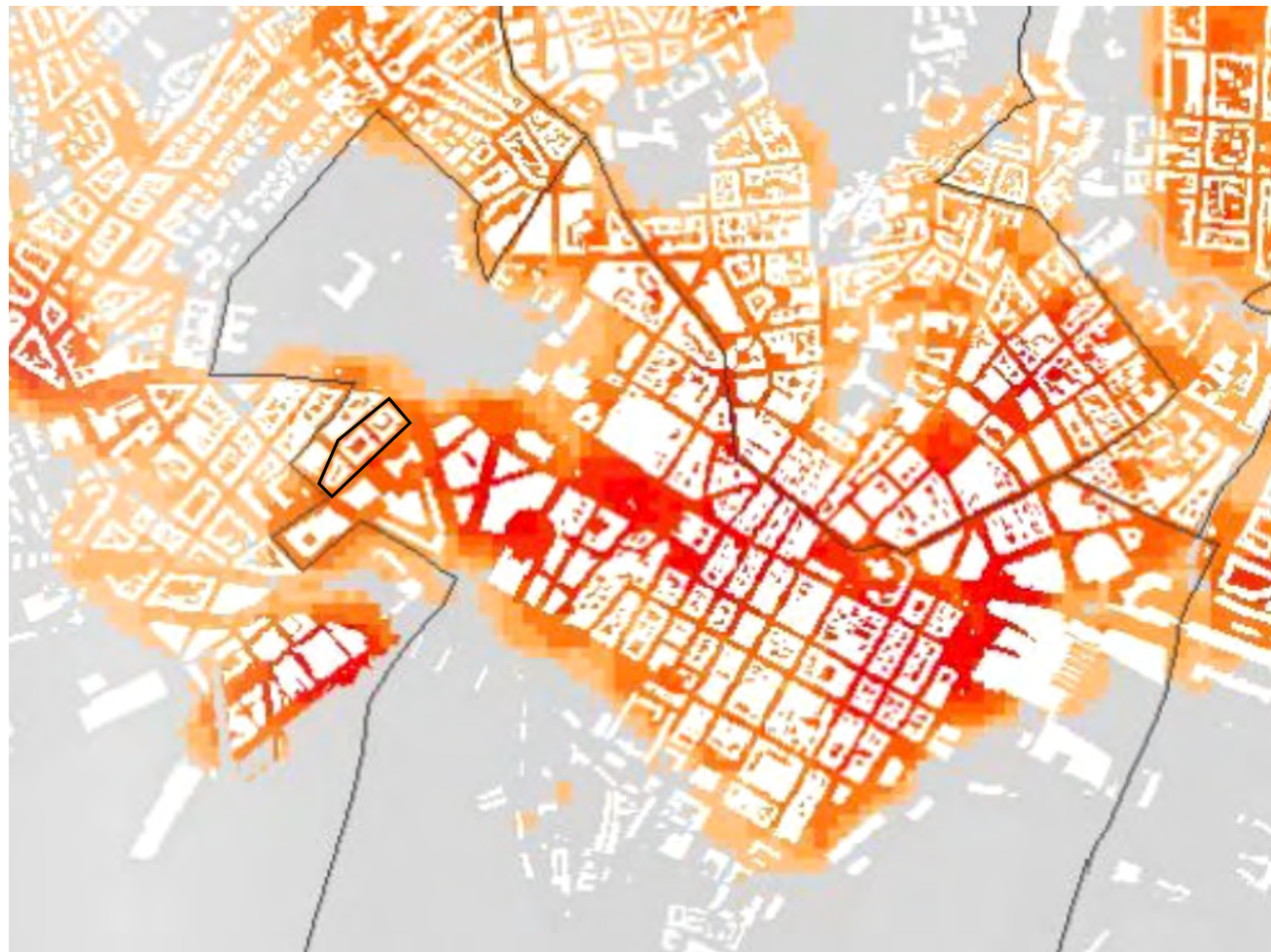
KONGENS TERRASSE

I dag ligger Nasjonalteateret stasjon under der den tidligere populære uteserveringen "Kongens Terrasse" lå.
(Foto: Digitalt museum)

BYMILJØ

Struktur, høyder og skala

Victoria terrasse ligger som en del av Oslo sentrums ubestridte hovedområde. Eiendommen er i kontakt med hovedaksen mellom Nasjonalteateret stasjon og Oslo S, som preges av å være det mest aktive området i byen. Med slottsparken som nærmeste nabo, må man si at kvartalene ligger fornemt til og lever opp til sine royale navn.

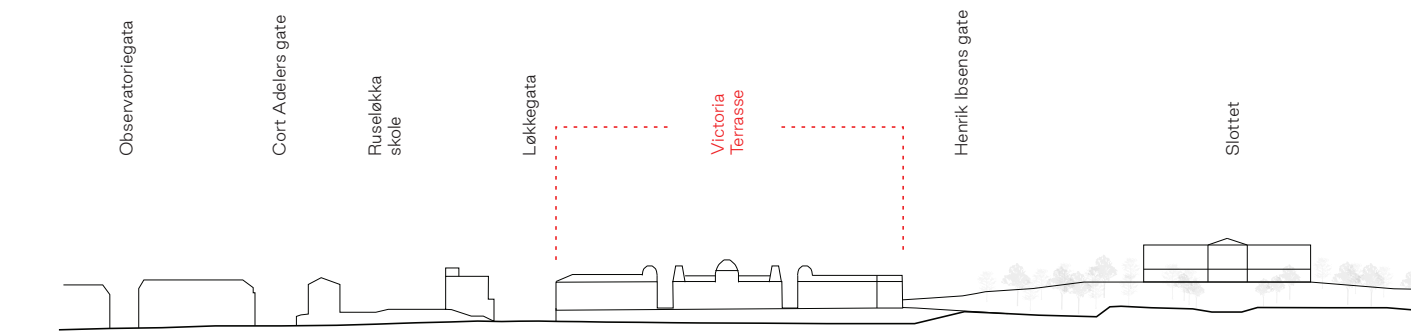


FOTGJENGERBYEN

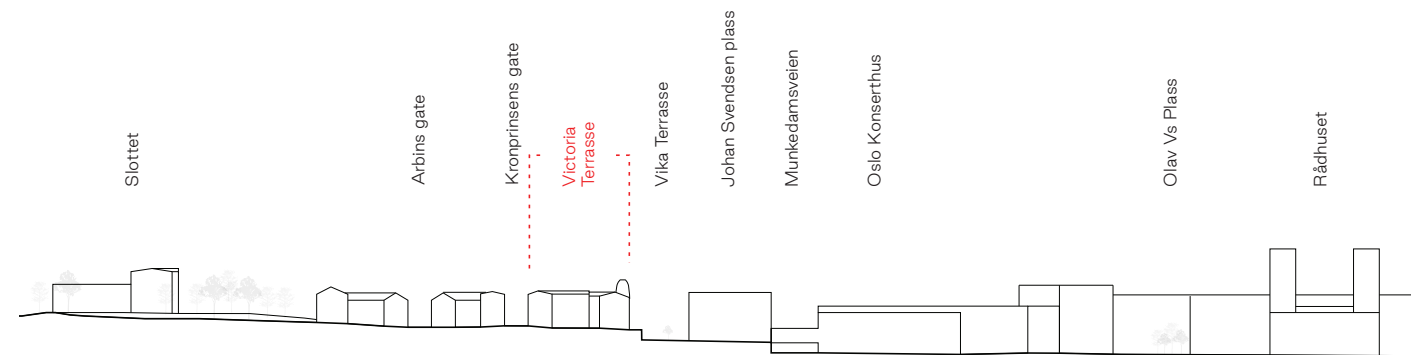
Kartet viser fortetningen av publikumsrettede tilbud (2005) i sentrum og langs strøgsgatene og gir indikasjon på intensitet i gatelivet og andel fotgjengere. Mørkere fargetone indikerer høy aktivitet.
(Kilde: Prinsipp-plan for Oslo sentrum – Gatebruk og grunnsikring)



VIKATERRASSEN OG VICTORIA TERRASSE SOM BAKTEPPE
(Bilde: Rodeo arkitekter)



SNITT A-A



SNITT B-B

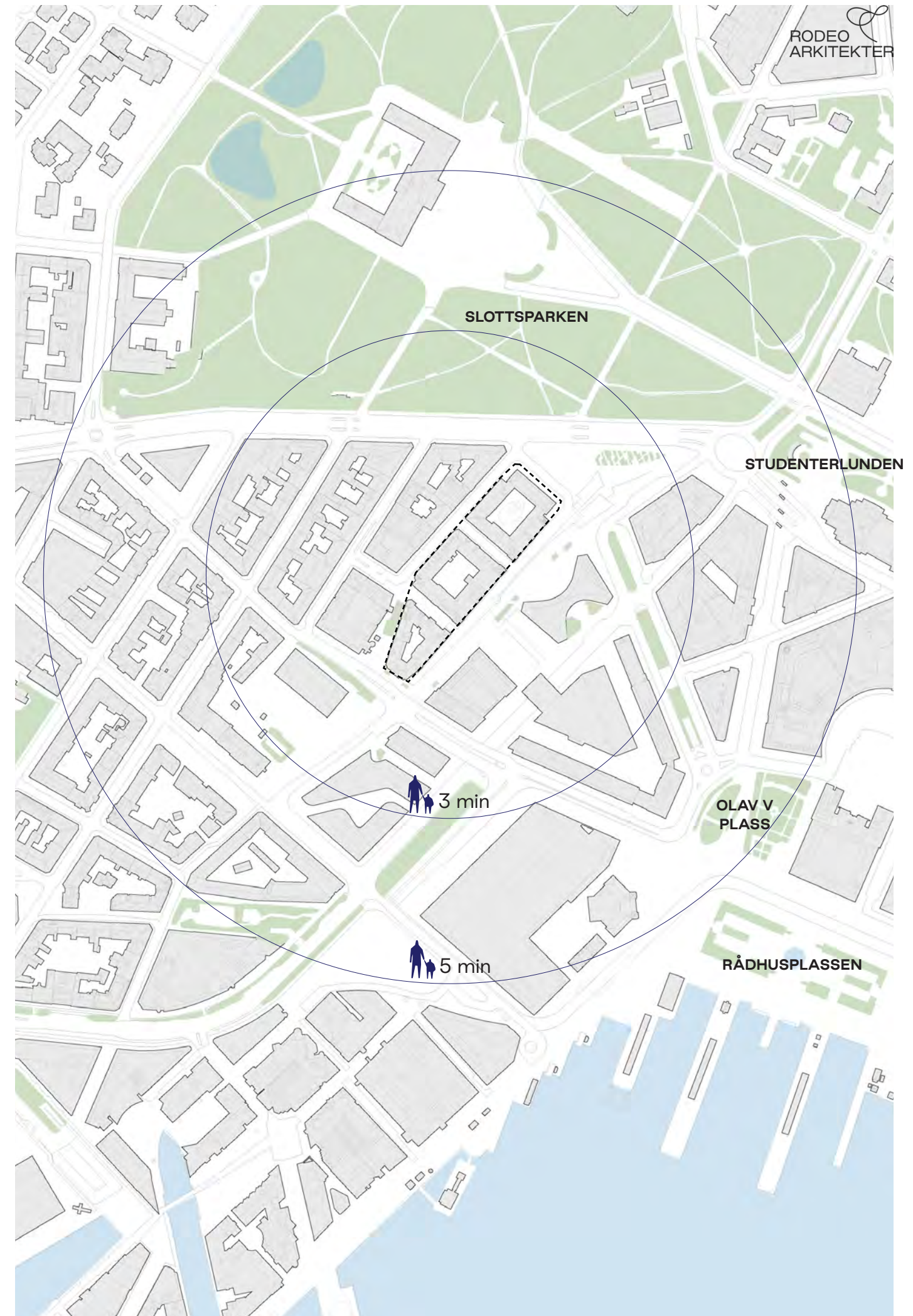
Som navnet indikerer ligger Victoria terrasse som et trinn i en serie av terskler mellom murgårdsbebyggelsen på Ruseløkka og ned til Rådhusplassen (se snitt B-B). Trekker man et snitt fra Slottsparken og Abelhaugen forbi Victoria terrasse og til Observatoriegata, ser man at både Slottet, Victoria terrasse og Ruseløkka skole befinner seg på sokler eller forhøyninger i landskapet som gir en egen karakter.



Sett fra sin gode nabo Slottsparken, ligger Victoria terrasse omsluttet av grønne kvaliteter. Men kvartalenes umiddelbare nærområde er knusktørr asfalt. Overordnet kan man si at, selv om det finnes grønnere akser og plassdannelser i eiendommens nabolag, så er Vika og Ruseløkka bydeler som mangler nettopp disse grønne kvalitetene som en del av byrommene.



ORTOFOTO SLOTTSPARKEN, VICTORIA TERRASSE
(Foto: Gulesider.no)



Victoria Terrasse ligger i møtet mellom tre rådende bystrukturer:

Ruseløkka er en del av 1800-tallets tette murby, preget av klassisk kvartalsstruktur.

Vika er et resultat av Rådhusplanen og totalsanering f.o.m 1930-tallet, intensivert på 1950- og 1960-tallet. Strøket er preget av offentlige institusjoner, kulturbygg, uteliv og forretningsbygg.

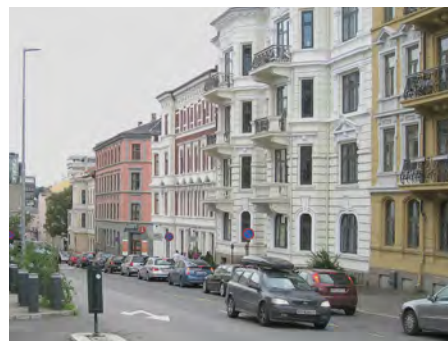
Aker Brygge gjennomgikk en stor transformasjon på 1980-90-tallet fra industriområde til et flerfunksjonelt strøk med stor næringsandel og mange bilfrie gater.

De siste ti årene har det også kommet nye tilskudd i byveven. Eksempelvis har nedleggelsen av Vestbanen gitt plass til Nasjonalmuseet. I tillegg har er Via Vika og nye Ruseløkka skole ferske tilskudd.



SANERING OG MODERNISERING

Deler av Ruseløkkas 1800-talls murgårder ble revet for å gi plass til Rådhusplanen og det nye Vika, bildet er fra 1965. (Foto: Digitalt museum)



RUSELØKKA
(Foto: Wikipedia)



VIKA
(Foto: Wikipedia)



AKER BRYGGE
(Foto: Wikipedia)



BYMILJØ

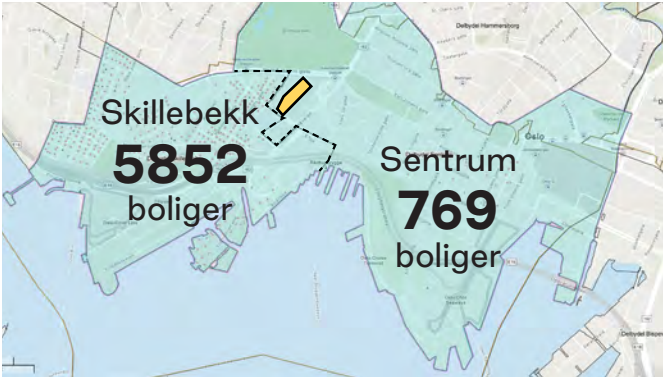
Oslo som boligby

Formelt ligger Victoria terrasse i dag i delbydel Sentrum, på grensen mot delbydel Skillebekk.

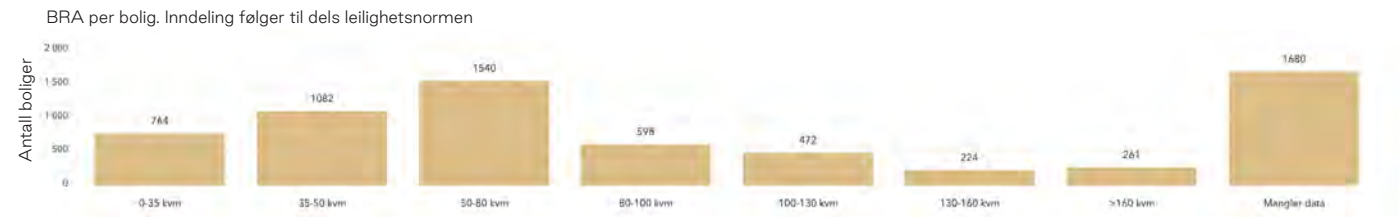
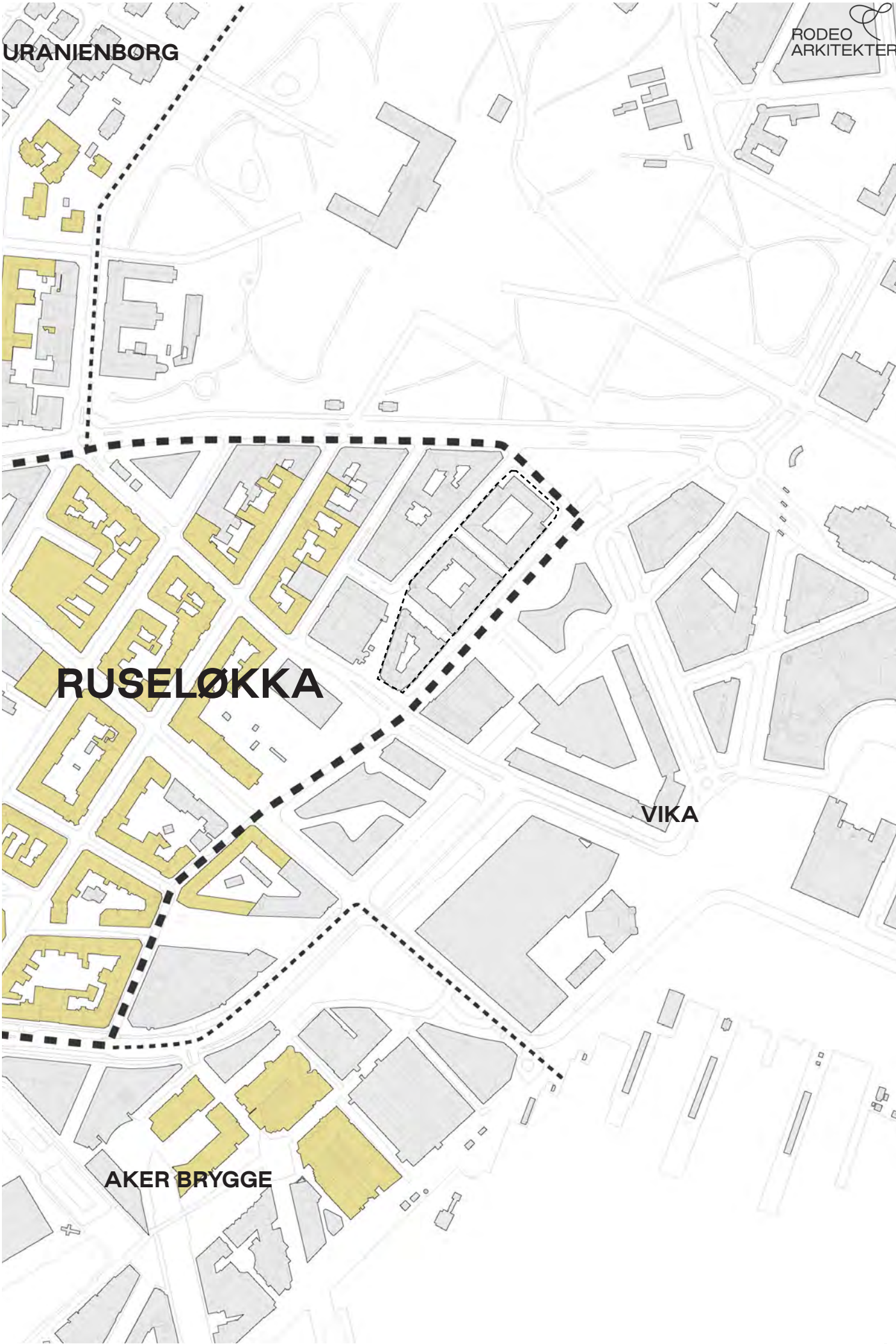
Oslo kommunes boligdashbord viser at det kun er 769 boliger i Oslo Sentrum, samtlige av disse er i kvadraturen. Delbydel Skillebekk har nesten 8 ganger så mange boliger som delbydel Sentrum til tross for mindre areal.

Ser vi på Oslo basert på strøk vil Victoria terrasse regnes som en del av Ruseløkka som er karakterisert av leiegårder fra 1800-tallet, slik som Victoria terrasse også opprinnelig var.

Boligene i området er i hovedsak konsentrert i de 1800-talls murgårder.



ANTALL BOLIGER
Utklipp fra Oslo kommunes boligdashbord. Victoria Terrasse er markert i gult



Utklipp fra Oslo kommunes boligdashbord.

BYMILJØ

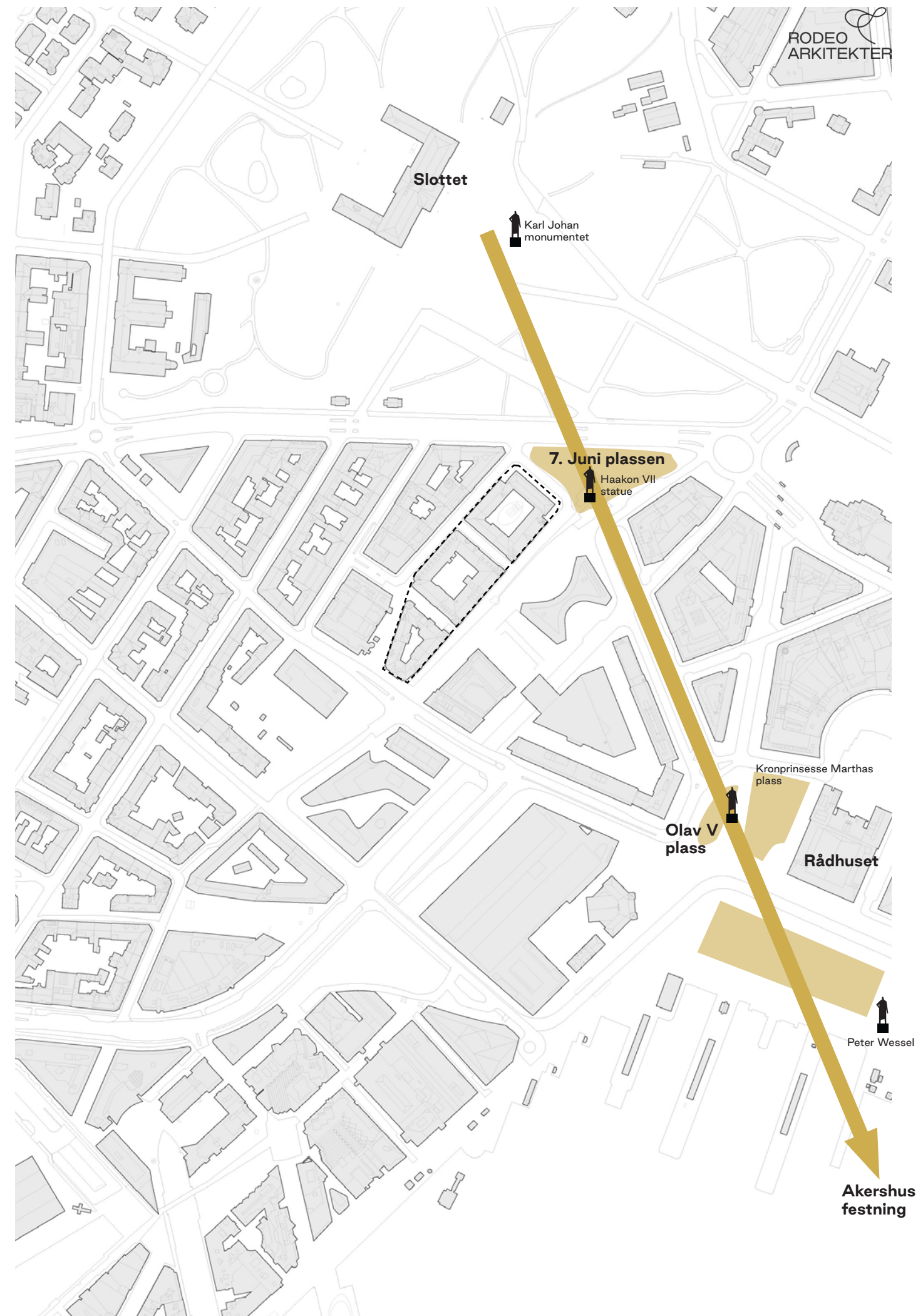
Nasjonale akser

Haakon VII's gate strekker seg fra 7. juni plassen til Olav Vs plass og Rådhusplassen, og danner en akse av nasjonal karakter og en del av vår kollektive bevissthet. Disse stedene, navnene og plassene er helt sentrale i fortellingen om det moderne Norge og Oslo. Victoria terrasse er ikke bare en av eiendommene som grenser til denne akse, men er også med på danne stedet "7. juni plassen" med alt vi knytter til dette og til utenrikstjenesten.



SLOTTSPARKEN, 7. JUNIPLASSEN OG VICTORIA TERRASSE

(Foto: Rodeo arkitekter)



BYMILJØ

Byrom med urbane kvaliteter

Innenfor gangavstand ligger byrom og plasser. Vikaterrassen er preget av harde flater og er orientert rundt handel og kultur med både Kino og Konserthus, i tillegg til handel og servering. Det er begrenset med oppholdsarealer. Via Vika er orientert rundt handel og servering, det er lite oppholdsarealer. Rådhusplassen er et åpent byrom som både kan som kan romme store arrangementer. Aker Brygge er en del av havnepromenaden, og har en rekke tilbud i hovedsak rundt handel og servering. Olav V gate er orientert rundt servering, handel og servering med flere kinoer og teater.



RÅDHUSPLASSEN
(Foto: Annika Byrde, NTB)



AKER BRYGGE
(Foto: Booking.com)



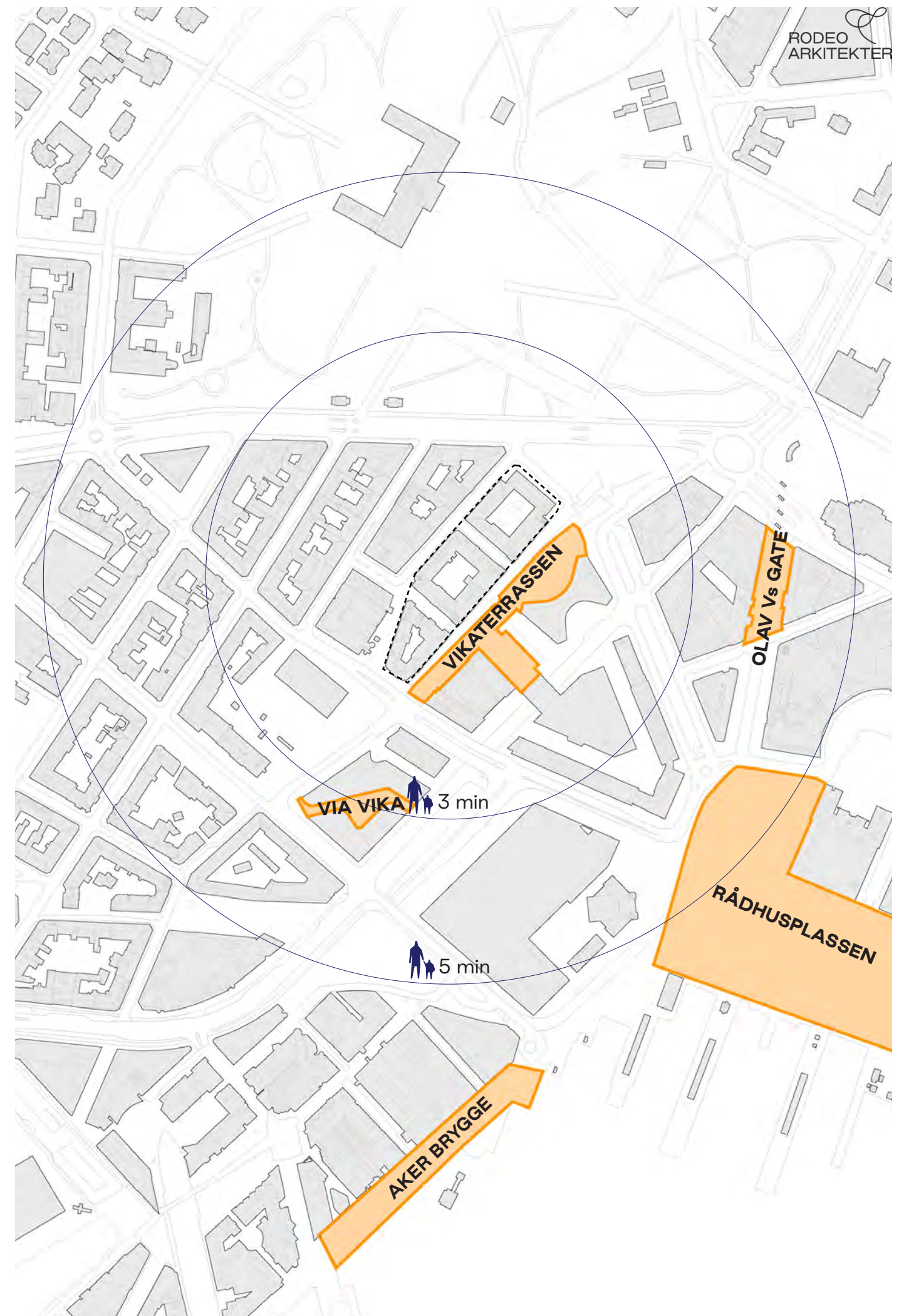
VIA VIKA
(Foto: Bygg.no)



OLAV V GATE
(Foto: Milford.dk)



VIKATERRASSEN
(Foto: Rodeo arkitekter)



BYMILJØ

Program og tilbud

Vikaterassen ligger tilnyttet en av landets primære kollektivknutepunkter, men også i nærhet til et brett spekter av tilbud, attraksjoner og viktige institusjoner. Ny bruk av eiendommen kan bli en nøkkel for å legge til rette for økt byliv.

Oslo kommunes Handlingsprogram for økt byliv tar utgangspunkt i sju bylivsfaktorer: byøkonomi, kultur, mobilitet, folk, arkitektur, innovasjon og natur. Som handlingsprogrammet sier:

Det er i samspillet mellom disse faktorene at bylivet utspiller seg, og de sju bylivsfaktorene fungerer som omdreiningspunkter for handlingsprogrammet.

Byøkonomi handler om å legge til rette for unike og inspirerende handels- og kulturopplevelser gjennom å skape aktivitet på byens gater og plasser.

I samspillet mellom kunst og underholdning kommer det autentiske, det overraskende, det magiske og det levende til syne. Derfor ligger det et stort potensial i **kulturen**, og det er et mål å legge til rette for flere arrangementer og flere opplevelser.

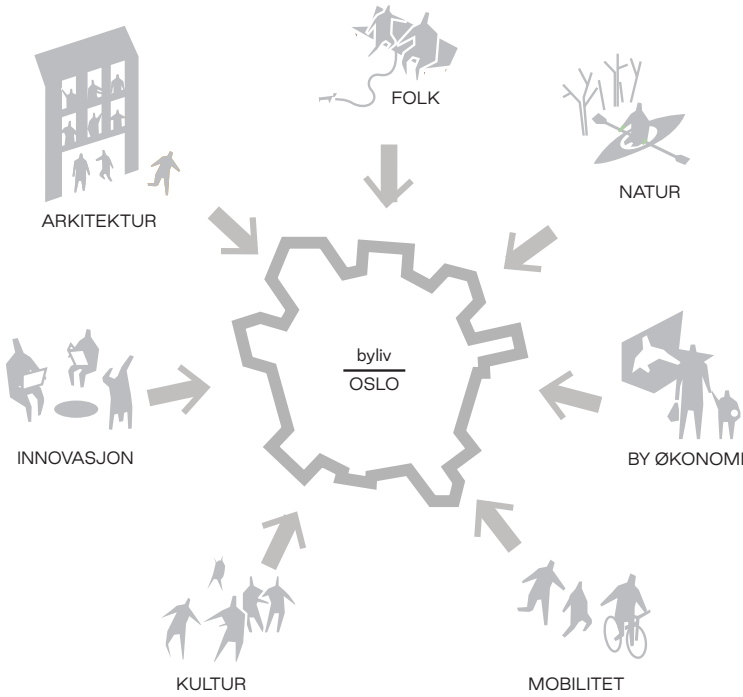
Økt byliv handler også om økt mobilitet, og handlingsprogrammet skal gjøre det lettere å ta bevisste grep for å få til menneskevennlige transportløsninger.

Byen er for **folk**, byliv er folkeliv, og i en god by skal det være plass for alle. Gjennom handlingsprogrammet skal det skapes ulike typer oppholdssteder for et mangfold av mennesker.

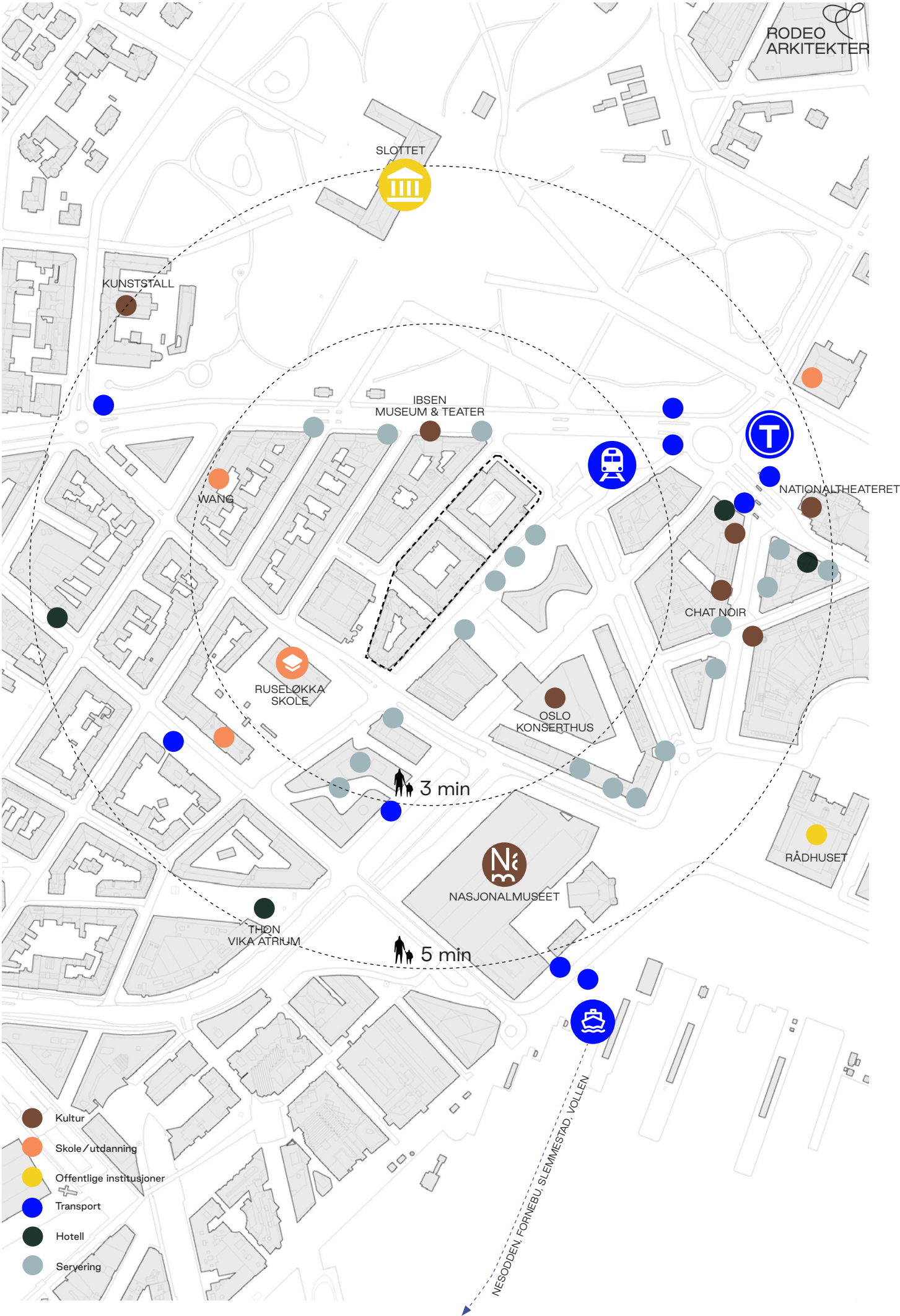
Arkitektur er mer enn bygninger. Forbindelsene mellom det som skjer inne og det som skjer utenfor må bli tydeligere, og det er et mål å få publikumsrettede virksomheter i førsteetasjene.

Samtidig som vi må ta vare på kulturminnene – de hjelper oss til å forstå oss selv – må vi våge å tenke nytt og fremme innovasjon. Byutvikling er noe vi må være sammen om, og handlingsprogrammet skal inspirere til bedre medvirkningsprosesser.

Den siste bylivsfaktoren er **naturen**, som er en kilde til opplevelser, også i storbyen.



BYLIVSFAKTORENE
(Handlingsprogram for økt Byliv, 2018)



Vikaterrassen med Victoria terrasse som bakteppe

Vi ser nærmere på adkomsten og bymiljøets utforming fra bakkeplan og fotgjengerperspektiv. Hovedaksen vi ser på er mellom Nasjonalteateret stasjon og forbi Ruseløkka skole – Ruseløkkveien. Her danner Victoria terrasse et bakteppe.



VIKATERRASSEN OG VICTORIA TERRASSE
(Foto: Rodeo arkitekter)



Sett fra Munkedamsveien fremstår Victoria terrasse noe utilgjengelig. Terrasseringene som løper nordøst/sørvest danner barrierer om man skal bevege seg på tvers.



VICTORIA TERRASSE SETT FRA MUNKEDAMSVEIEN
(Foto: Rodeo arkitekter)



Mot Løkkeveien treffer kvartalet bakkeplan og gateløpet og viser seg frem i gatebildet.



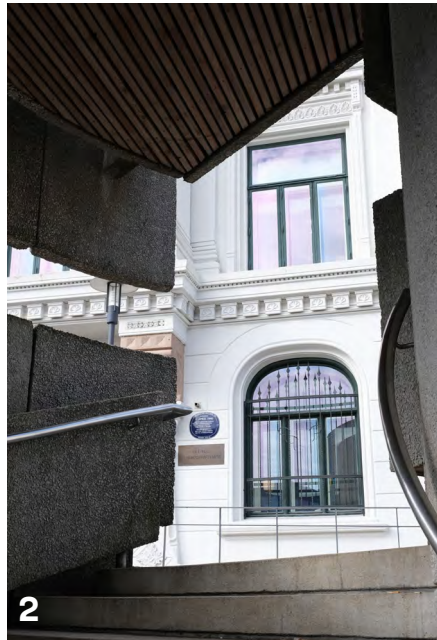
VICTORIA TERRASSE I LØKKEVEIEN
(Foto: Rodeo arkitekter)



Tross at Victoria terrasse fremstår som et bakteppe som er noe utilgjengelig på tvers av terrasseringene, er det noen fotgjengerforbindelser som skaper fine adkomster til eiendommen.



VICTORIA PASSASJE
(Foto: Rodeo arkitekter)



VIKATERRASSEN
(Foto: Rodeo arkitekter)



VIA VIK
(Foto: Rodeo arkitekter)



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

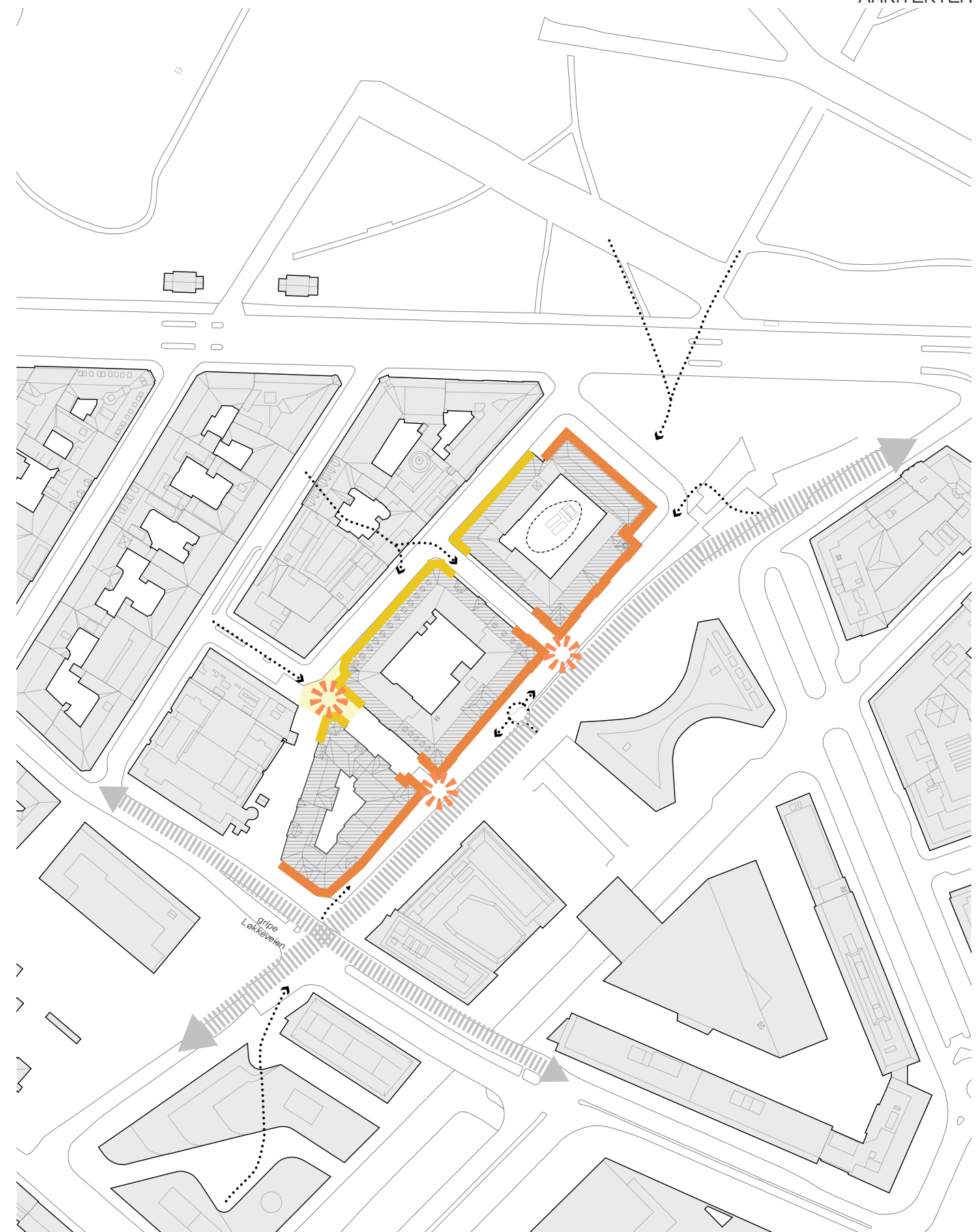
- Både Vika og Ruseløkka mangler grønne kvaliteter, og det er behov for å øke byens kapasitet for overvannshåndtering. Utviklingen av eiendommen bør bidra til å løse disse utfordringene.

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