

MOT EN TREDJE BOLIGSEKTOR

O S L O ALLMENNBOLIGLAB

Marius Hauland Næss og Sigurd Strøm Nørsterud

Overordnede målsetninger:

HVORFOR GJØR VI DETTE?

- Boligmarkedet i Oslo tilfredstiller ikke alles behov:
 - ekskluderer mange grupper
 - nye boliger tilfredstiller ikke gode nok bokvaliteter
- Belyse at det finnes alternativer til dagens system:
 - både historiske og nåværende eksempler
 - tro på at det finnes et mer sosialt og bærekraftig boligsystem
 - minske økende forskjeller i samfunnet og i Oslo som by
- Å skape skape diskusjon om bokvalitet:
 - vil gi positiv effekt på byutvikling
- Forstå hvorfor det ikke tegnes bedre boliger.

HVA GJØR VI?

- Belyse hvordan boligmarkedet fungerer i dag. Forstå historien for å diskutere fremtiden.
- Kartlegge og diskutere allmenngyldige bokvaliteter.
- Forstå hva som utgjør boligens økonomiske verdi i dagens boligmarked.
- Se på boligen på tre nivåer: makro/meso/mikro, politisk/urbant/personlig, byen/bydelen/boligen.
- Tegne en god bolig med utgangspunkt i allmenngyldige bokvaliteter.

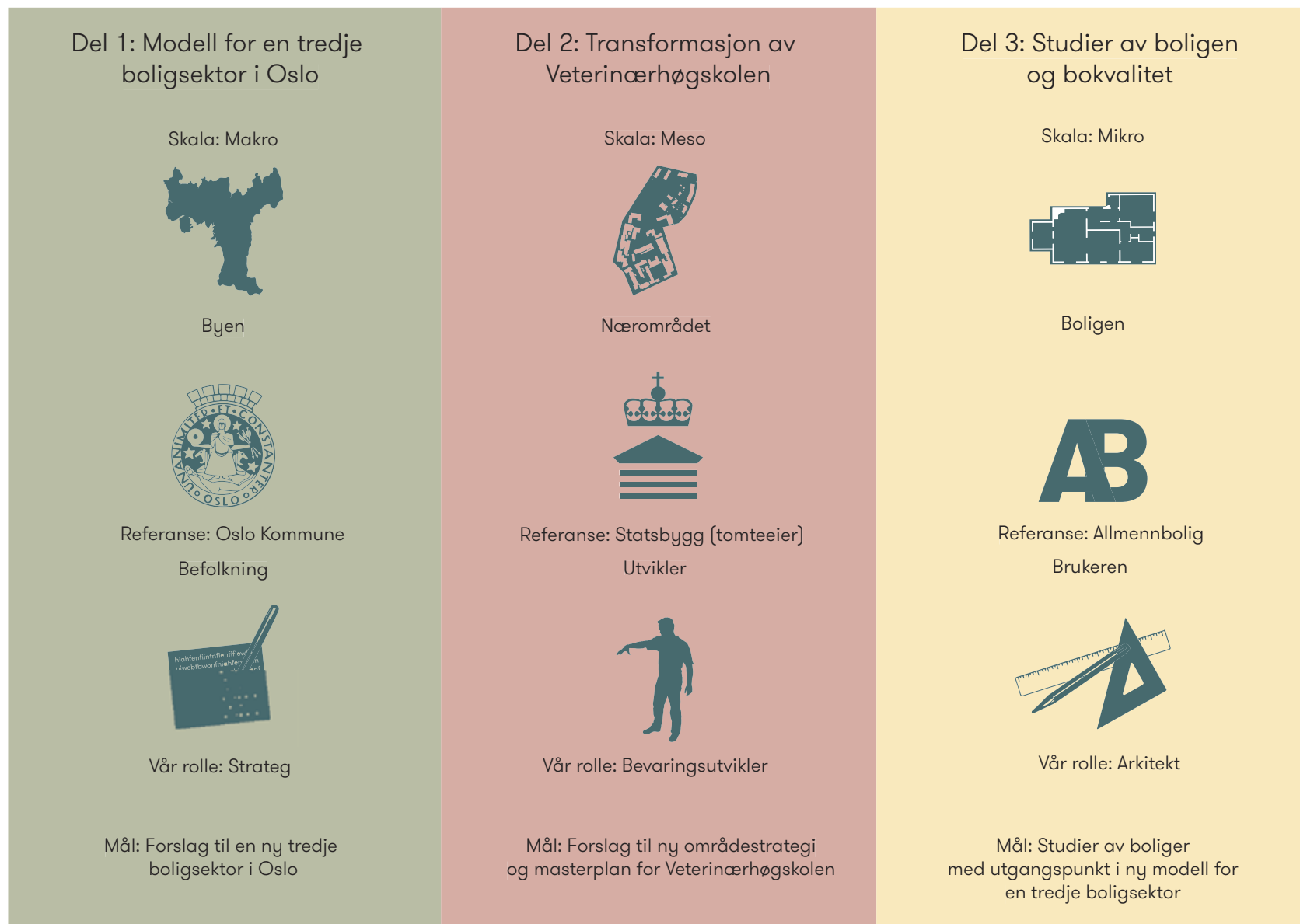
FOR HVEM GJØR VI DETTE?

- For Oslo Kommune som har vist vilje til å se på nye alternativer og løsninger.
- For de som ikke har mulighet til å komme seg inn på eiemarkedet:
 - Unge uten økonomisk sikkerhet.
 - Nye grupper av mennesker som skal integreres i Oslo.
 - For behovsprøvde og vanskeligstilte i boligmarkedet.
 - ... for de som faller mellom to stoler.
- For arkitektutdanningen, at vi tør å ta i reelle problemstillinger.
- For involverte aktører i boligpolitikken: NAL, Leieboerforeningen, Husbanken, Statsbygg, div. politiske partier

HVOR GJØR VI DETTE?

- I Oslo, fordi byen har en særegen boligsituasjon i Norge.
- På vestkanten, for å utjevne sosiale forskjeller i Oslo.
 - I et allerede etablert og attraktivt boligområde
 - I en bymessig situasjon med stor grad av eksisterende bygningsmasse
 - I et transformasjonsområde som definert av kommuneplanen
 - På "offentlig" tomt der kvalitet kan gi føringer
- På Veterinærhøgskolen

HVORDAN GJØR VI DET?



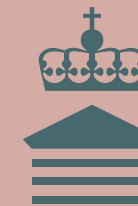
DEL 2:

Hvordan kan transformasjon av Veterinærhøgskolen legge til rette for sosiale boligstrategier?

Skala: Meso



Nærområdet



Referanse: Statsbygg (tomteeier)

Utvikler



Vår rolle: Bevaringsutvikler

Mål: Forslag til ny områdestrategi og masterplan for Veterinærhøgskolen



Innholdsfortegnelse

Overordnede målsetninger	3
En ny by i byen	9
Kriterier for valg av tomt	10
Referanseprosjekter i Oslo	16
Historisk og nåværende bruk	19
Dagens situasjon	20
Fremtidsplaner for Adamstuen	21
Historisk tilbakeblikk	22
Hva er typisk for området?	26
Bygningsoversikt	32
Uteområder	36
Abstrakt og atmosfærisk tilnærming	39
Den surrealistiske bydelen	40
Det anatomiske kartet	56
Utviklingsstrategi og -konsept	61
En øy i byen	62
Hovedgrep	64
Byplanens organsystem	74

En by i byen

Kriterier for valg av tomt

1. Bymessig utvikling, ikke feltbebyggelse

Vi forslår at Allmennbygg skal konsentreres om å utvikle bymessige områder, og dermed ikke øke byspredningen som preger de store byutviklingsprosjektene i dag.

Veterinærhøgskolen er et av de siste større utviklingsområdene i offentlig eie innenfor ring 2. Det er et godt alternativ til et pilotprosjekt for den tredje boligsektoren.

2. Bidra til å sy sammen øst og vest i Oslo

Området ligger i en nøkkelposisjon mellom øst og vest i Oslo, og kan bidra til å redusere de sosiale forskjellene i byen ved at det tas et kommunalt initiativ til sosiale boligstrategier og nye boformer.

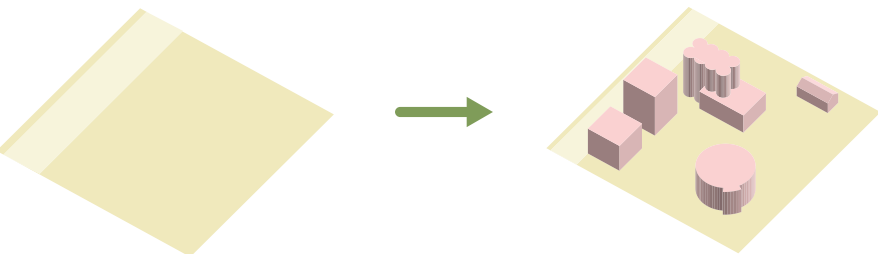
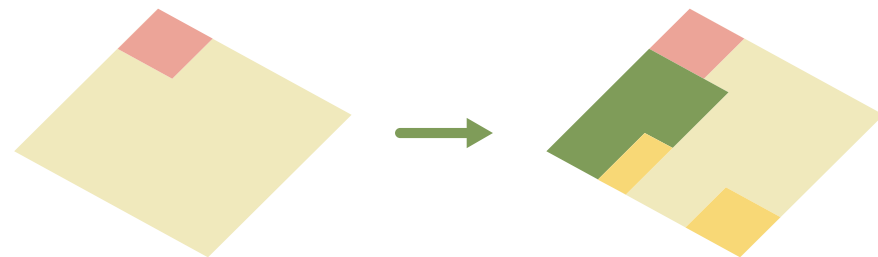
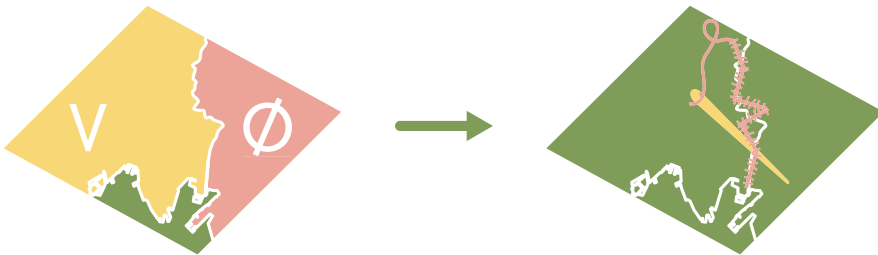
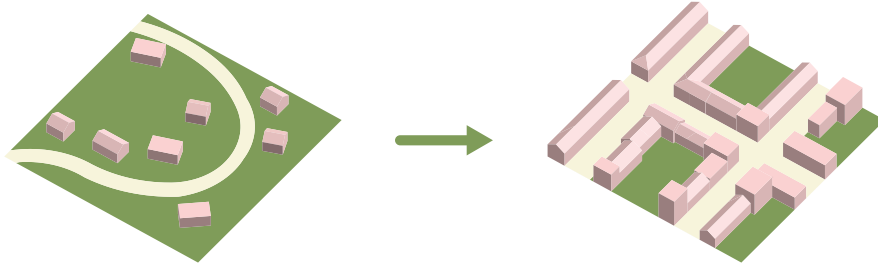
3. Fra enfoldig program til et mangfold av bruk

Veterinærhøgskolen er i dag en lukket institusjon med monofunksjonelt program og bygningsmasse. På lik linje med tidligere byutviklingsprosjekter i Oslo kan området åpnes opp og tilføres nytt liv med nye program.

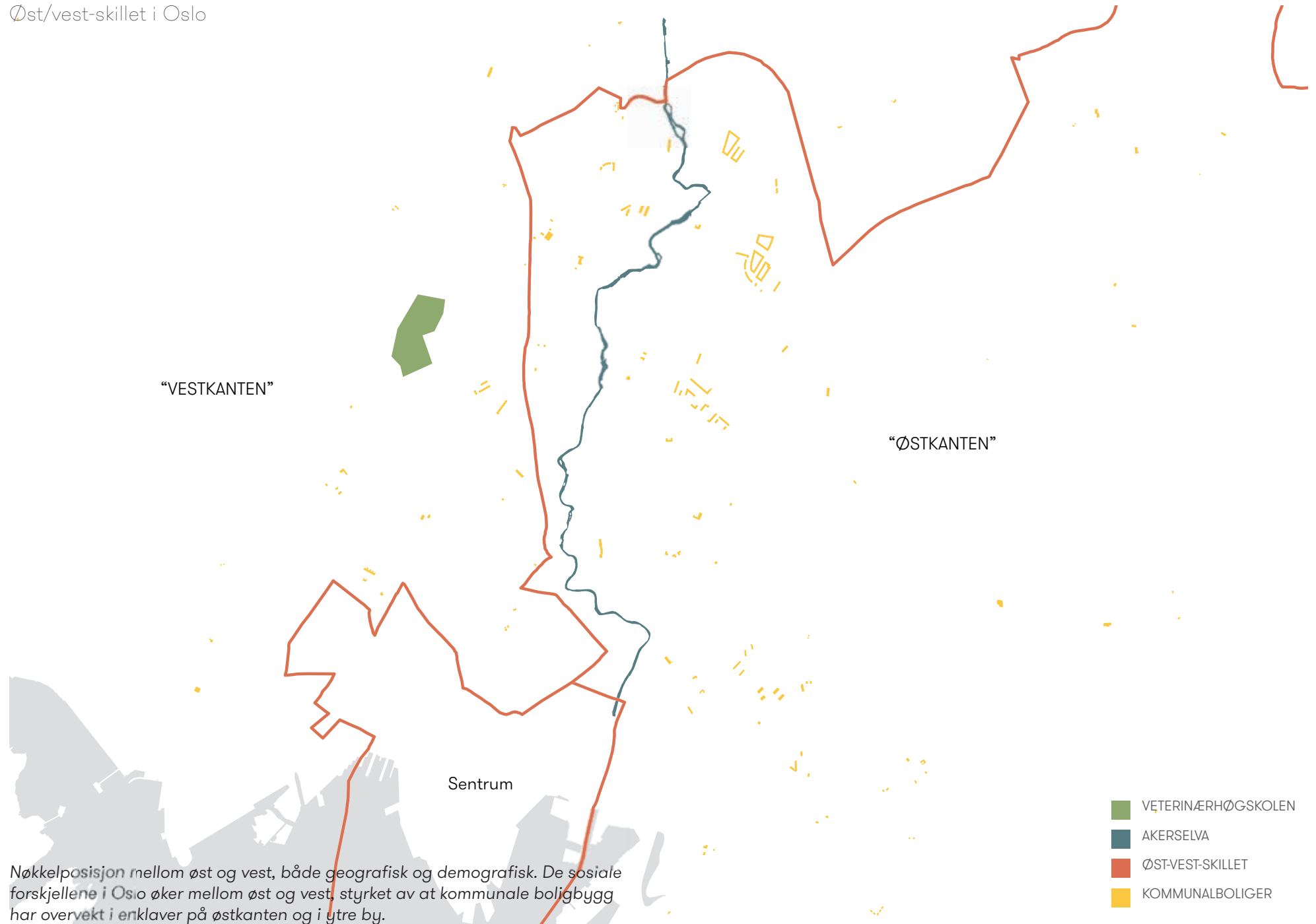
4. Utgangspunkt i transformasjon istedenfor nybyggerfelt

Det er anslått at 70-80% av bygningene som vil omgi oss i 2050 allerede er bygget, og en økende andel av det nye vil være bearbeidelse av det gamle.

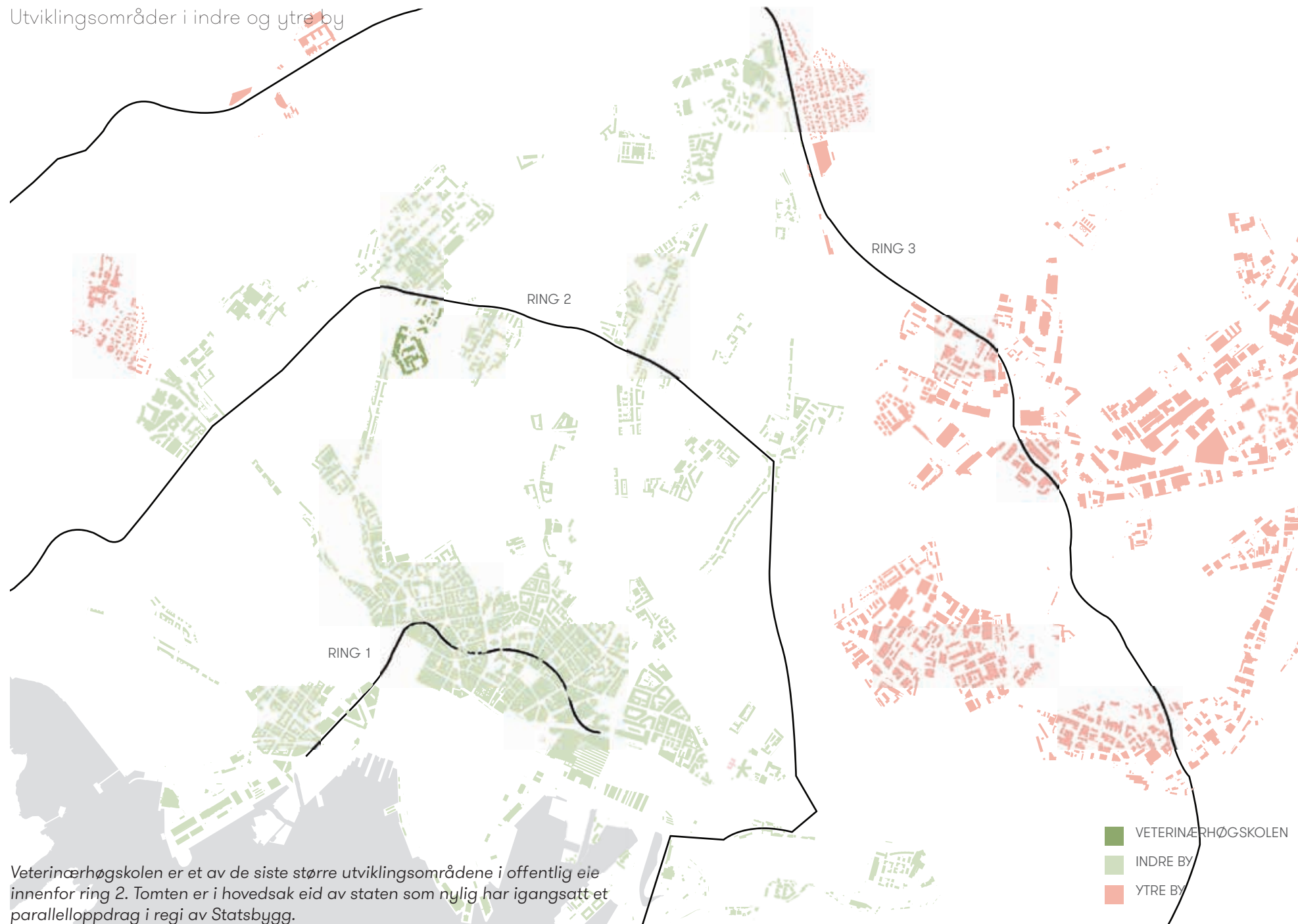
Veterinærhøgskolen innehar svært robust bygningsmasse og ikke minst av med gode arkitektoniske kvaliteter. Det kan bidra til å berike en fremtidig byutvikling og gi muligheter for nye boformer.







Utviklingsområder i indre og ytre by



Veterinærhøgskolen er et av de siste større utviklingsområdene i offentlig eie innenfor ring 2. Tomten er i hovedsak eid av staten som nylig har igangsatt et parallelloppdrag i regi av Statsbygg.

Transformerte byområder i Oslo



17-trikken



Området er en del av et større nettverk av institusjoner og campus som er knyttet sammen av 17-trikken, kalt "Kunnskapstrikken". Dette gir potensiale for både bolig- og utdanningsrelatert utvikling.



17-trikken

Referanseprosjekter i Oslo

Veterinærhøgskolens lokaler på Adamstuen er veldig relevant som transformasjonsområde, fordi den inneholder solid bygningsmasse og ikke minst gode arkitektoniske kvaliteter. Dette gjør oppgaven svært relevant som et eksempel for en ny byutvikling.

I Oslo har man allerede en håndfull gode eksempler på transformasjonsområder som kan ha likhetstrekk. Vulkan, gamle Frydenlund bryggeri og Pilestredet Park markerer eksempler på dette. Gamle monofunksjonelle program i byen som har blitt transformert til nye program og der eksisterende bygningsmasse i ulik grad har blitt bevart og endret.

I tillegg er det flere andre områder som i fremtiden vil bli viktige fokus for byutvikling, blant annet NRK på Marienlyst og Ullevål sykehus.



Pilestredet park



Landsbrukskvartalet



Vulkan



Ringnes park



Aker brygge



Schouskvartalet



HIOA Frydenlund



NRK Marienlyst



Ullevål sykehus

Historisk og nåværende bruk



Dagens situasjon

Veterinærhøgskolen i Oslo er lokalisert på Adamstuen i Oslo. Skolen åpnet i 1936 og ble på dette tidspunktet etablert i utkanten av byveven. I dag er skolen fortsatt en viktig institusjon i Oslo, og Veterinærhøgskolen er underordnet Norges Miljø- og biovitenskapelige universitet. I dagens campus på Adamstuen er også Veterinærinstituttet og Mattilsynet lokalisert.

Bygningene i anlegget spenner i tid fra 1929 til 1997. Den eldste delen av anlegget, ferdigstilt i perioden fra 1929 til 1935, er vurdert som bevaringsverdig. Lindern gård og grøntområdet i nord disponeres av skolen i dag. Denne bygningsmassen spenner i tid fra ca 1820 til ca 1950 og har også antikvarisk verdi knyttet til alder og historie som gårdsbruk og institusjon fra tiden før eiendommen ble overtatt av Veterinærhøgskolen.

Hovedbygningen i skoleanlegget er, med sin strengt symmetriske fasade og sin tempelgavl, et dominerende og samlende fondmotiv i anlegget. På sørsiden av hovedbygningen finner man Idioten, en godt brukt bydelspark. I dag fremstår Veterinærhøgskolen som et relativt lukket anlegg. Til tross for at det er åpent for besøkende på dagtid er området lukket på kveldstid.

I dag er ca. en tredel av bygningsmassen underlagt vern. Eiendommens nyere bygningsmasse er i tillegg av god god kvalitet og inneholder blant annet laboratorier av høy standard.

Illustrasjoner:

1. Skihopprenn på Idioten, 1952
2. Den monumentale forlassen
3. Barn i akebakken
4. Lindern skole
5. Fasade fra hovedbygningen

Kilde: oslobilder.no

Framtidsplaner for Adamstuen

I 2008 ble det besluttet at skolen skulle nedlegge sin virksomhet i Oslo og samlokaliseres til Ås i Akershus der resten av universitetet har sitt hovedsete.

Byggingen av Veterinærhøgskolens nye anlegg godt i gang. Etter planen flytter Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet (begge en del av NMBU) og Mattilsynet til Campus Ås i 2020 og frigjør dermed statens eiendommer for annen bruk.

Eiendommene utgjør tilsammen et sentralt beliggende byområde i Oslo med en størrelse på ca. 65 daa og en bygningsmasse på ca. 59.000 m² BTA. Statens avhendingsinstruks vil være førende for prosjektets aktiviteter. Prosjektet skal sikre at eiendommene utvikles på en slik måte at de får best mulig verdi for staten og samtidig bidrar til en helhetlig og miljøvennlig byutvikling.

Første fase vil være å undersøke om andre statlige aktører kan benytte eiendommene. Departementer og underliggende etater ble bedt om å vurdere dette høsten 2016. Også kommunale behov er kartlagt i denne fasen. Neste fase vil være å undersøke eiendommenes utviklingspotensial, enten for statlige brukere eller for salg til andre aktører.

I oktober 2017 ble det utlyst og igangsatt et parallelloppdrag for området. Det er valgt ut fire grupper som skal gjøre et mulighetsstudie for området med hver sin innfallsvinkel:

- Boligområde
- Campusområde
- Gjenbrukspotensial
- Nytt tyngdepunkt i bydelen



Norges veterinærhøgskole under åpningen av anlegget i 1936.



Flyfoto over Adamstuen viser Lindern gård og Ullevål sykehus i 1925.

Historisk tilbakeblikk

Ingress

Tidsperioden før 1909 – Gård, kvindehjem, diakonhjem og observasjonsskole.

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

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

Tidsperioden 1910-1939 – Etablering av veterinærhøgskole og spesial- skole

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

Arkitekt Bredo Greve. Monumentalt anlegg med ansikt og akse ut mot General Birchs gate. Alle byggene ble oppført i tegl med gråblå cementblandet kalkpuss med dekorelementer og gesims og sokkel i lys grå granitt.

Da gymnastikksalen ble oppført i 1936, ble den gamle arklåven og vedskjulet på Lindern gård revet.



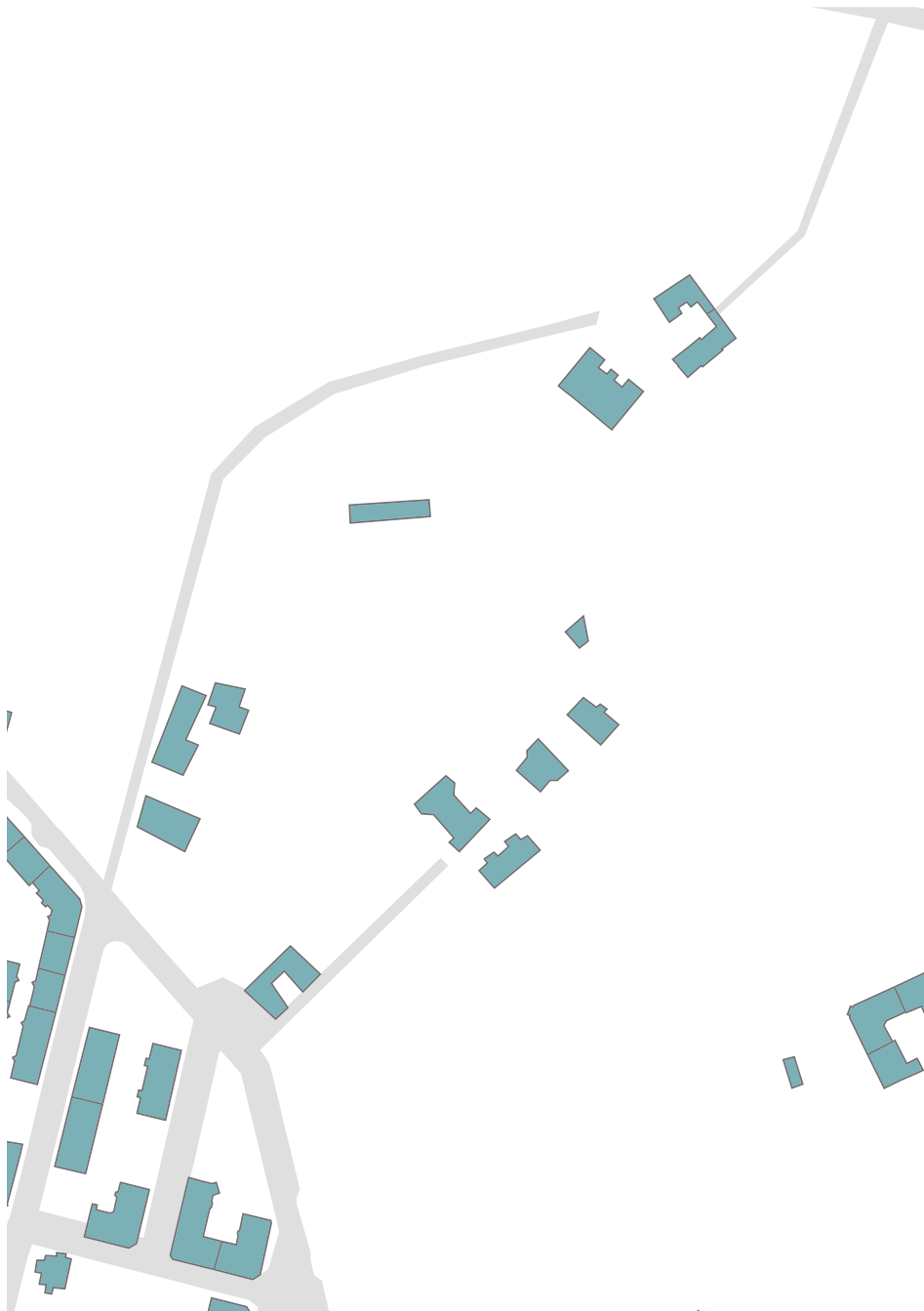
Illustrasjoner:

1. Diakonhjemmets sykehus, 1902
2. Skole for “åndssvake” gutter, 1890
3. Veterinærinstituttet, 1920
4. Arkitekt Bredo Greve (1871 - 1931)

Kilde: oslobilder.no



Bebyggelse 1909-1910



Bebyggelse 1910-1939





Illustrasjoner:

1. Diakonhjemmets sykehus, 1902
2. Foreningen til dyrenes beskyttelse, 1953
3. Smådyrkliviken, ferdig 1969
4. Arkitekt Rolf Ramm Østgaard (1923 -)

Kilde: oslobilder.no, digitaltmuseum.no

Tidperioden 1940-1961 – Veterinærhøgskole og veterinærinstitutt etablert og lite utvikling.

- 1950 – 2. og 3. avdeling ved NVH.
- 1953 – NVHs første lov 1957 - rett til å tildele doktorgrad.
- 1957 – Første fullstendige studieplan vedtatt.

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

Tidperioden etter 1962 – Nasjonal satsning på høyere utdanning og forskning.

- 1966 – «Gamlemessa» og Smia ble revet.
- 1986 – Barnehagen ble etablert.
- 1990 – Statsbygg kjøper Lindern gård for utvikling NVH.
- 1991 – Statens veterinære forskningsgård for småfe overført til NVH som eget institutt (ISf).

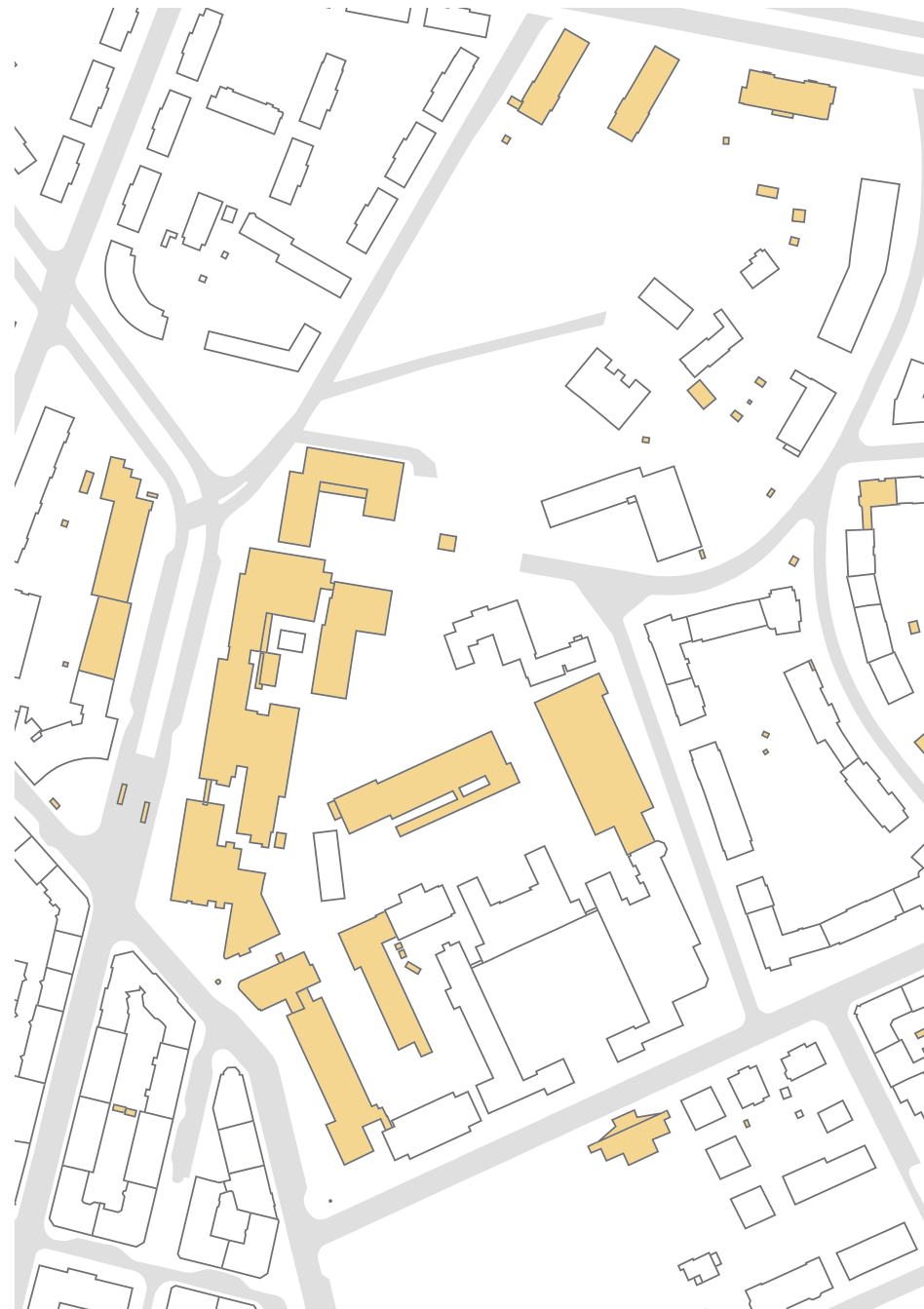
Arkitekt Ramm Østgaard overtok. Nye planidealer og arkitektonisk form med løsere komposisjon, orientert innover og bakover i området og med linjer og fasader vendt ut mot de andre gatene.

I 1996 ble det oppført et fellesbygg for flere offentlige tilsynsorganer (nå Mattilsynet), Veterinærinstituttet, NVH og Statens ernæringsråd.

Bebyggelse 1940-1961



Bebyggelse 1962-



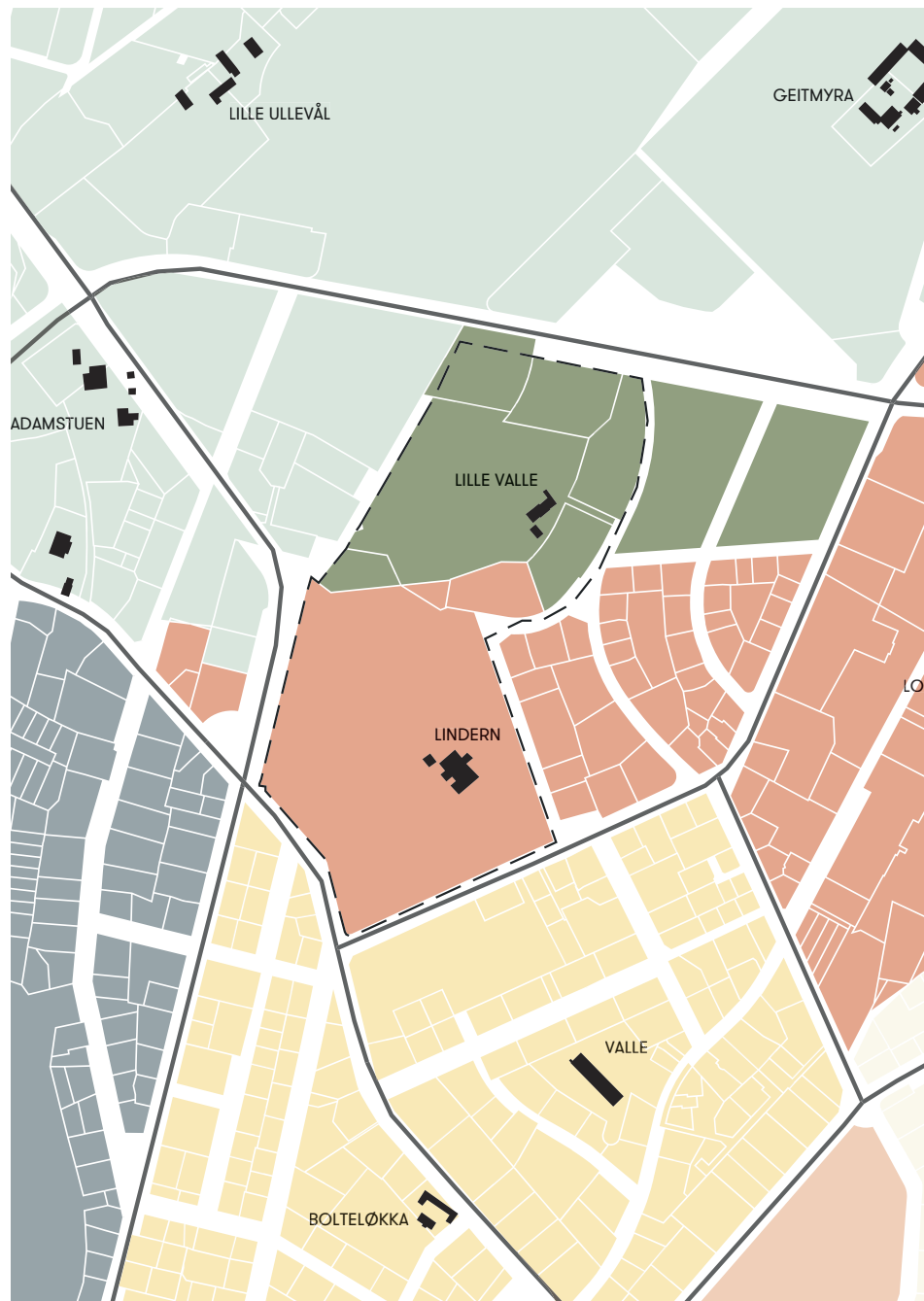
Hva er typisk for området?

Veterinærhøgskolen ligger midt i et allerede etablert og attraktivt boligområde. Det er i dag en innadvendt institusjon som fungerer som en barriere mellom de ulike nabolagene, men inneholder også et viktig friområde for beboerne.

Prosjektområdet avgrenses av Sognsveien og Adamstuen mot vest, Kirkeveien (Rring 2) og Ullevål sykehus mot nord, Lindern Hageby mot øst, og bydelsparken Idioten mot sør.

Hver av de omkringliggende nabolagene har en egen, karakteristisk bebyggelsestype. Det er i dag, og har vært historisk, en variert befolkningssammensetning. Ulikt andre nabolag i Oslo, som Tøyen og Frogner, er det vanskelig å tilegne en stereotopi til området.

Opprinnelige gårder og bydelsnavn



Programmering



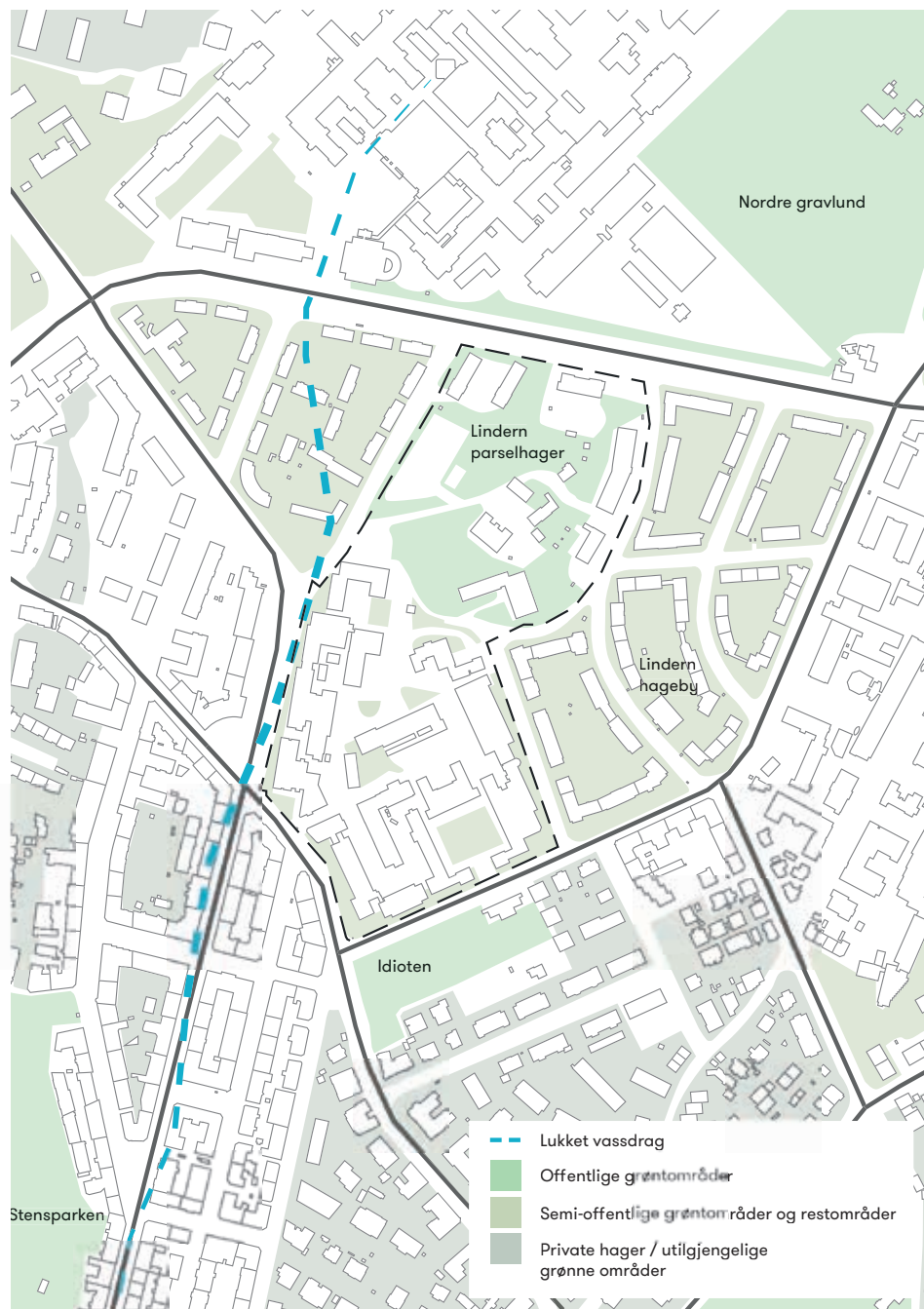
Bebyggelsestypologier



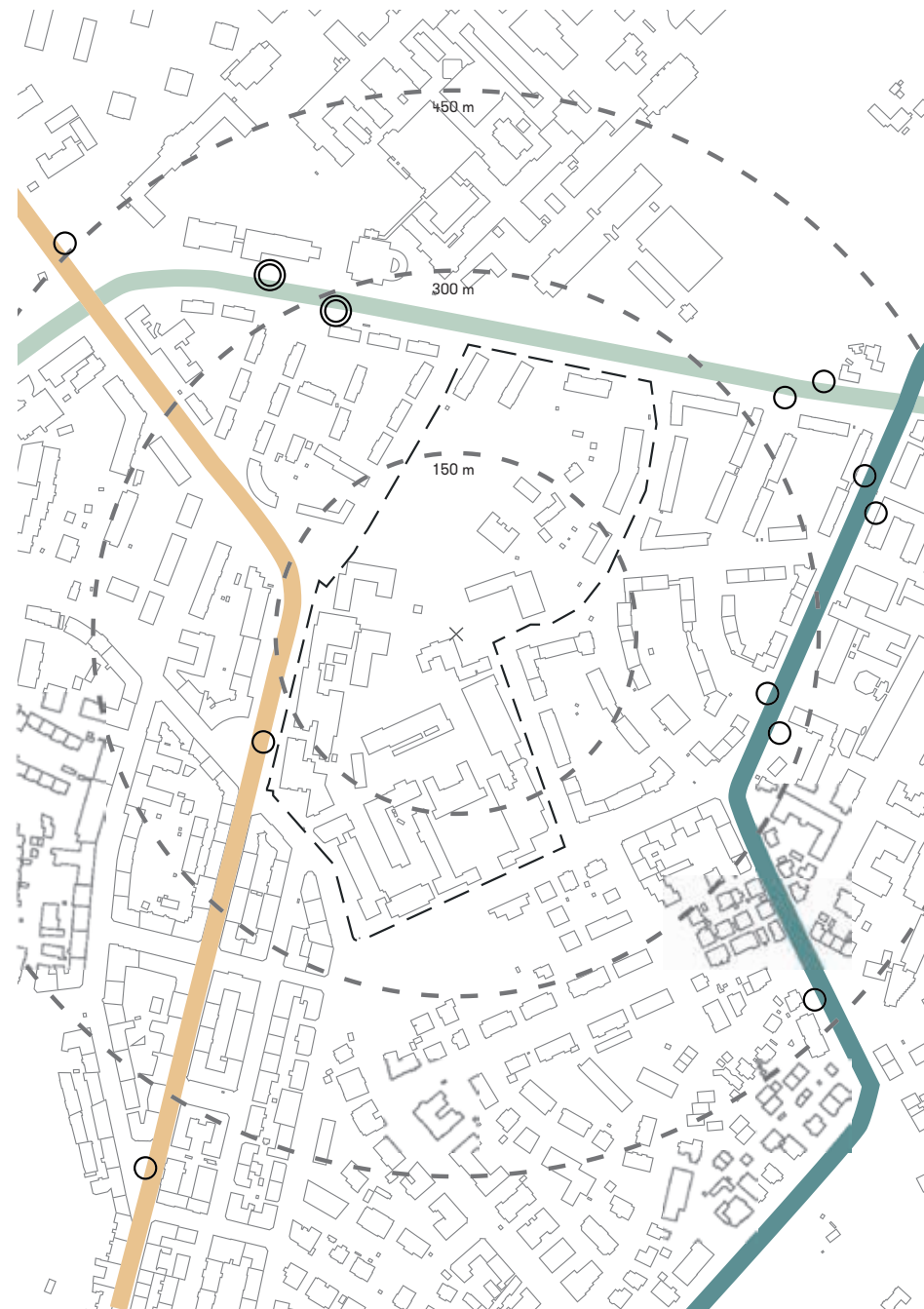
Byggehøydekart



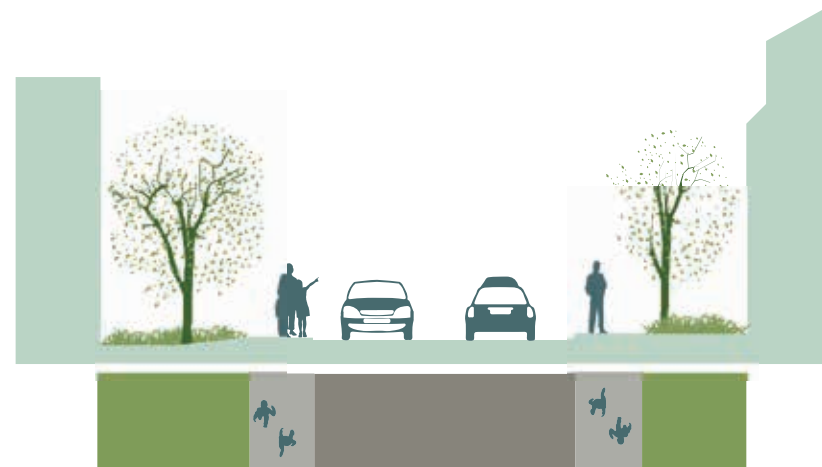
Blå-grønn struktur



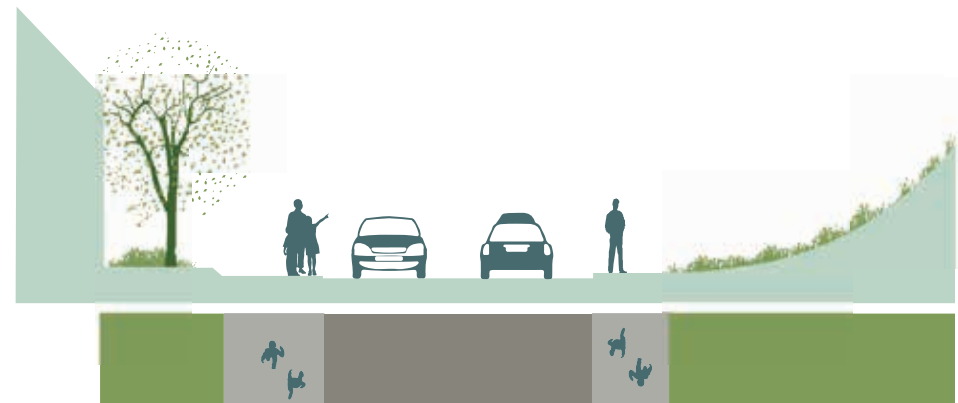
Kollektivknutepunkt



Gatesnitt



Ole Jacob Brochs gate

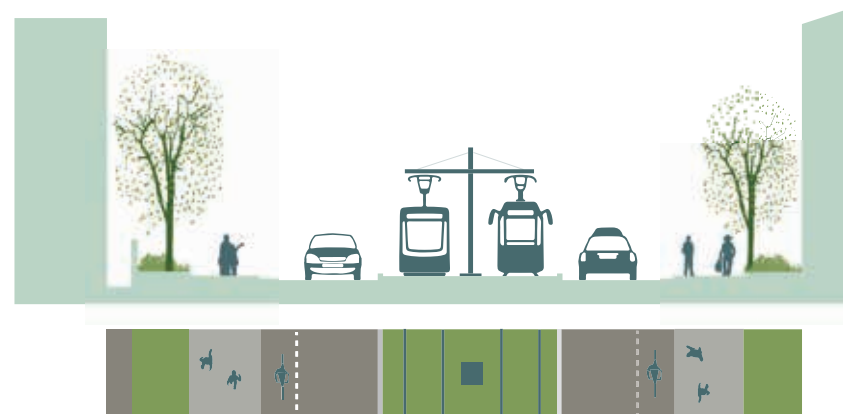


General Birchs gate





Armauer Hansens gate



Sognsveien



Ringveien



Priseksempler på solgte boliger i nærområdet

1. Ole Jacob Brochs gate 3, 0454 Oslo

70 m², 3-roms, solgt for kr 6.950.000 (30.06.2017)

2. Ole Jacob Brochs gate 7A, 0454 Oslo

53 m², 2(3)-roms, solgt for kr 4.150.000 (03.10.2017)

3. Ullevålsveien 79, 0454 Oslo

115 m², 3(4)-roms, solgt for kr 8.000.000 (19.05.2017)

4. Ullevålsveien 89B, 0359 Oslo

63 m², 3-roms, solgt for kr 5.885.000 (08.05.2017)

5. Sognsveien 2, 0451 Oslo

52 m², 3-roms, solgt for kr 4.010.000 (28.08.2017)

6. General Birchs gate 30 B, 0454 Oslo

56 m², 2(3)-roms, solgt for kr 5.200.000 (09.06.2017)

7. Armauer Hansens gate 17, 0455 Oslo

98 m², 4-roms, solgt for kr 7.500.000 (02.08.2017)

8. Sognsveien 6 A, 0451 Oslo

62 m², 3-roms, solgt for kr 6.000.000 (03.08.2017)

9. Thereses gate 1 A, 0358 Oslo

45m², 2(3)-roms, solgt for kr 3.350.000 (23.06.2017)





Bygningsoversikt

Norges veterinærhøgskole:

1. Hovedbygningen
- 2.-3. Kirurgisk klinikk
4. Medisinsk klinikk
5. Administrasjonsbygget
- 6.-7. Laboratoriebyggene
8. Fiskebygget
9. Patologibygget
10. Kjelesentralen
11. Smådyrsklinikken
12. Indremedisinbygningen
13. Reproduksjonsbygget
14. FBF-bygget
- 15.-16. Farmakologibygget
17. Velferdsbygningen
18. Lindern skole
- 19a. Internat / barnehage
- 19b. Barnehagen
20. Idrettsbygget
21. Vaktbu
22. Fellesbygget
23. EØS-bygget

Tilgrensende eiendommer:

- A. "Lindern Park" – boliger for Oslo Handelsstandforening
- B. Aline spedbarnsenter og familieavdeling – Omsorgsbygg
- C. Alders Hvile – aldershjem for Christiania Håndverkeres Stiftelse
- D. Heftyes barnehage – Omsorgsbygg
- E. Thulstrups gate 5-7 – utleieboliger Fredensborg Norge

Vernestatus:

- Verneklasse 1 – fredet
- Verneklasse 2 – bevaring
- Forslag til gul liste
- Ingen vern





1. Hovedbygningen (1924-35)

- Arkitekt: Bredo Greve, fullført av H.J. Sparre.
- Fredet eksteriør, begge trapperom, felles gangareal og festsal. Forplassen også fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



2-3. Kirurgisk klinikk (1923-29)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriør og mønstringshall er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



4. Medisinsk klinikk (1920-29)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriøret er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



5. Administrasjonsbygget (1912-14)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriør, interiør i opprinnelig trapperom og forhage mot gate og gårdsrom er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



6-7. Laboratoriebyggene (1971-73)

- Arkitekt: Østgaard Arkitekter AS.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



8. Fiskebygget (1974)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



9. Patologibygget (1935)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Middels endringspotensiale.



10. Kjelesentralen (1966-1969)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.



11. Smådyrklubben (1969)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



12. Indremedisinbygningen (1923)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Verneklasse 2. Opprinnelig hovedvolums eksteriør er vernet etter Plan- og bygningsloven.
- Begrenset endringspotensiale.



13. Reproduksjonsbygget (1954)

- Arkitekt: Bjørn Sandbakke.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



14. FBF-bygget (1977-78)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



15-16. Farmakologibygget (1988)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



17. Velferdsbygningen (1969-1970)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Verneklasse 2, regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Godt endringspotensiale.



18. Lindern skole (1878-80)

- Arkitekt: Hjalmar Welhaven.
- Fredet eksteriør, de to opprinnelige trappene og hovedstruktur i opprinnelig planløsning i 1. og 2. etasje.
- Begrenset endringspotensiale.



19a. Internat / barnehage (1820)

- Arkitekt: Ukjent.
- Eksteriøret er i verneklasse 1 - fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



19b. Barnehagen (1956)

- Arkitekt: Peter Daniel Hofflund.
- Ikke vernet.
- Begrenset endringspotensiale.



20. Idrettsbygget (1936)

- Arkitekt: Byarkitekten v/ ark. Harald Aars.
- Eksteriøret er verneklasse 2 og regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Begrenset endringspotensiale.



22. Fellesbygget (1995)

- Arkitekt: ØKAW arkitekter.
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.



23. EØS-bygget (1994)

- Arkitekt: Østgaard Arkitekter AS
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.







Uteområder

Karakteristiske uterom og kvaliteter:

1. Lindern parsellhager
- 2.-3. Idrettsplass og sandvolleyballbane
4. Eplehage
5. Tuntre i gårdstun fra tidlig 1800-tall
6. Lønnealléen
7. Hoppbakken
8. Betydningsfull alm for biologisk mangfold
9. Hesteinnhegning
10. Vegetasjonsskjerm mot vei
11. Forplass til Velferdsbygget med sittegrupper
12. Forplass med kastanjetrær
13. Kastanjetrær på grønn øy blant parkering
14. Rekke av lindetrær langs tomtegrense
15. Stor gruppe lindetrær i ring
16. To store almetrær opp av asfalten
17. Alm i bakrom med økonomiinn ganger
18. Historisk forplass med symmetrisk og monumental karakter
19. "Idioten" – park og friluftsområde med god utsikt

Særlig verdifull vegetasjon:

-  Lønnealléen – krav til bevaring siden 1912
-  Enkeltrær- og grupper: kastanje, alm og lindetrær
-  Linderekke langs tomtegrense mot Lindern hageby
-  Annen vegetasjon



Abstrakt og atmosfærisk tilnærming

Den surrealistiske bydelen

Veterinærhøgskolen er i dag en avskåret del av byen. Stedet er et tydelig institusjonsområde som er tilgjengelig for alle, men som er fysisk lukket med porter grunnet dyrehold. Bygningstypene på området reflekterer programmet og funksjonene knyttet til Veterinærhøgskolens undervisning og forskning. Klinikker, laboratorier, kontorer, studentvelferdsprogram, rom for dyrehold, staller og driftsbygninger.

I gatene går hester og hvitkledd labteknikkere. Stedet er karaktersterkt og tilbyr rike og atmosfæriske rom både inne og ute. Det hele er nærmest litt surrealistisk. Vi bestemte oss tidlig for å tilnærme oss dette på en konkret og en litt mer abstrakt måte.

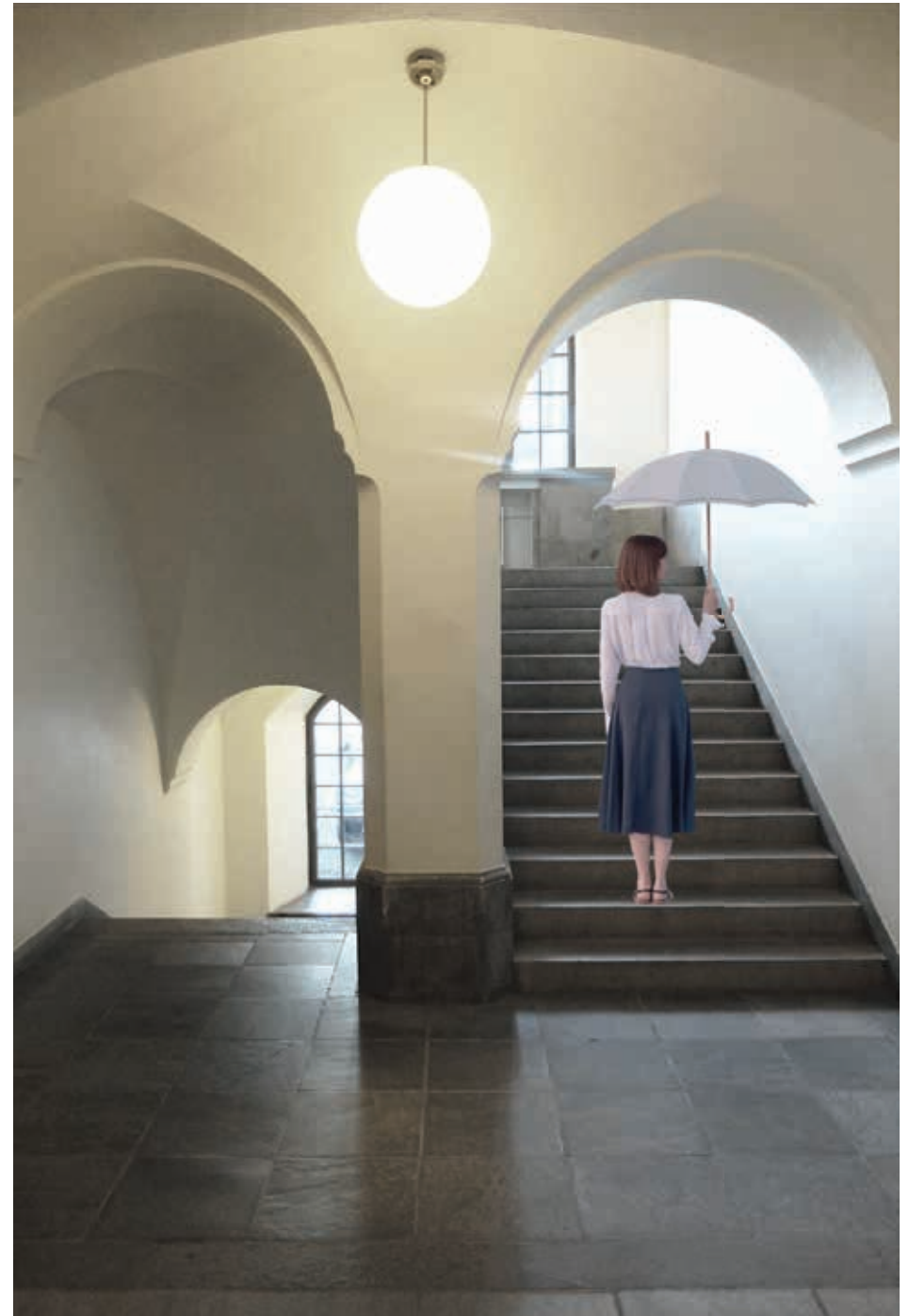








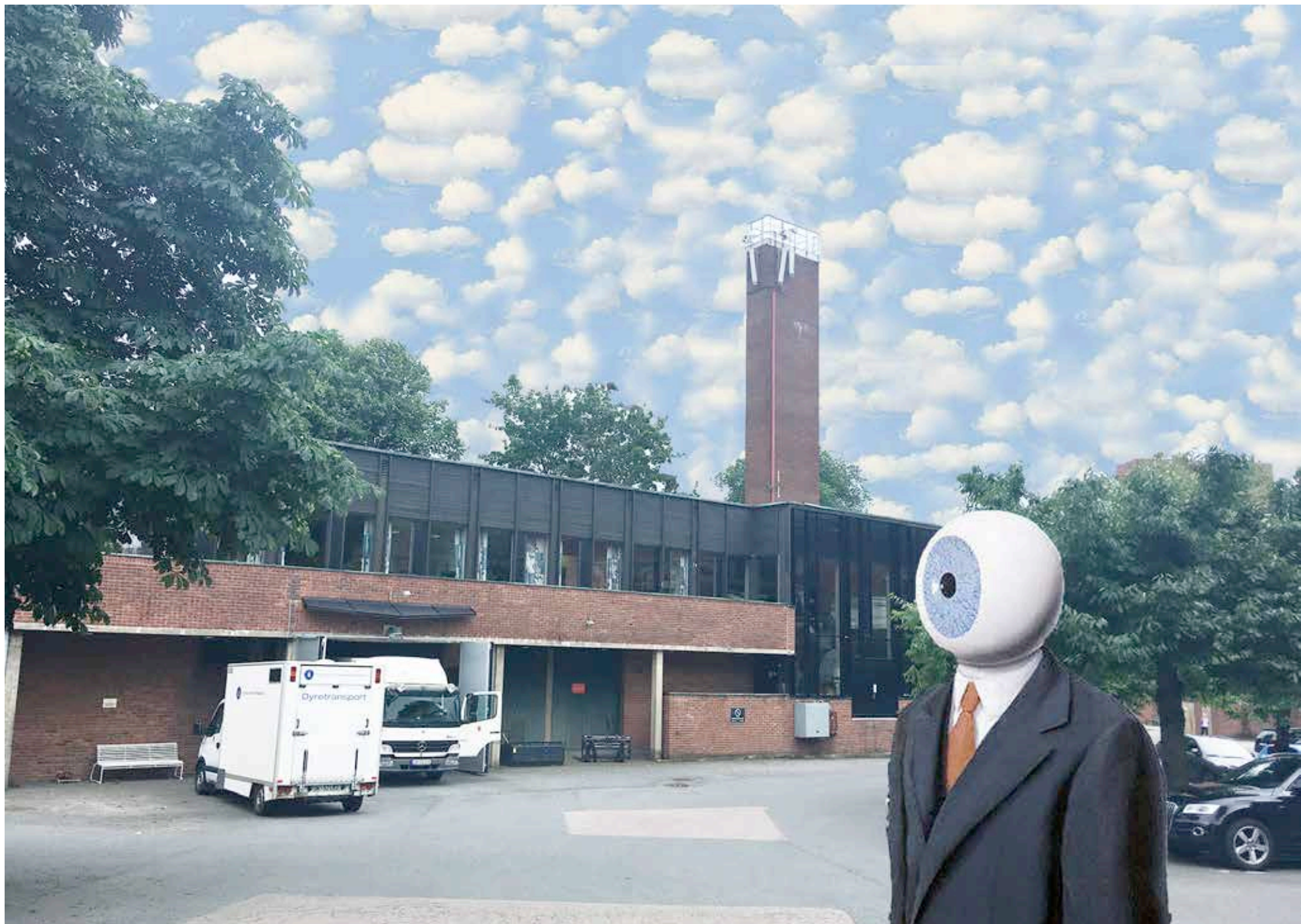
















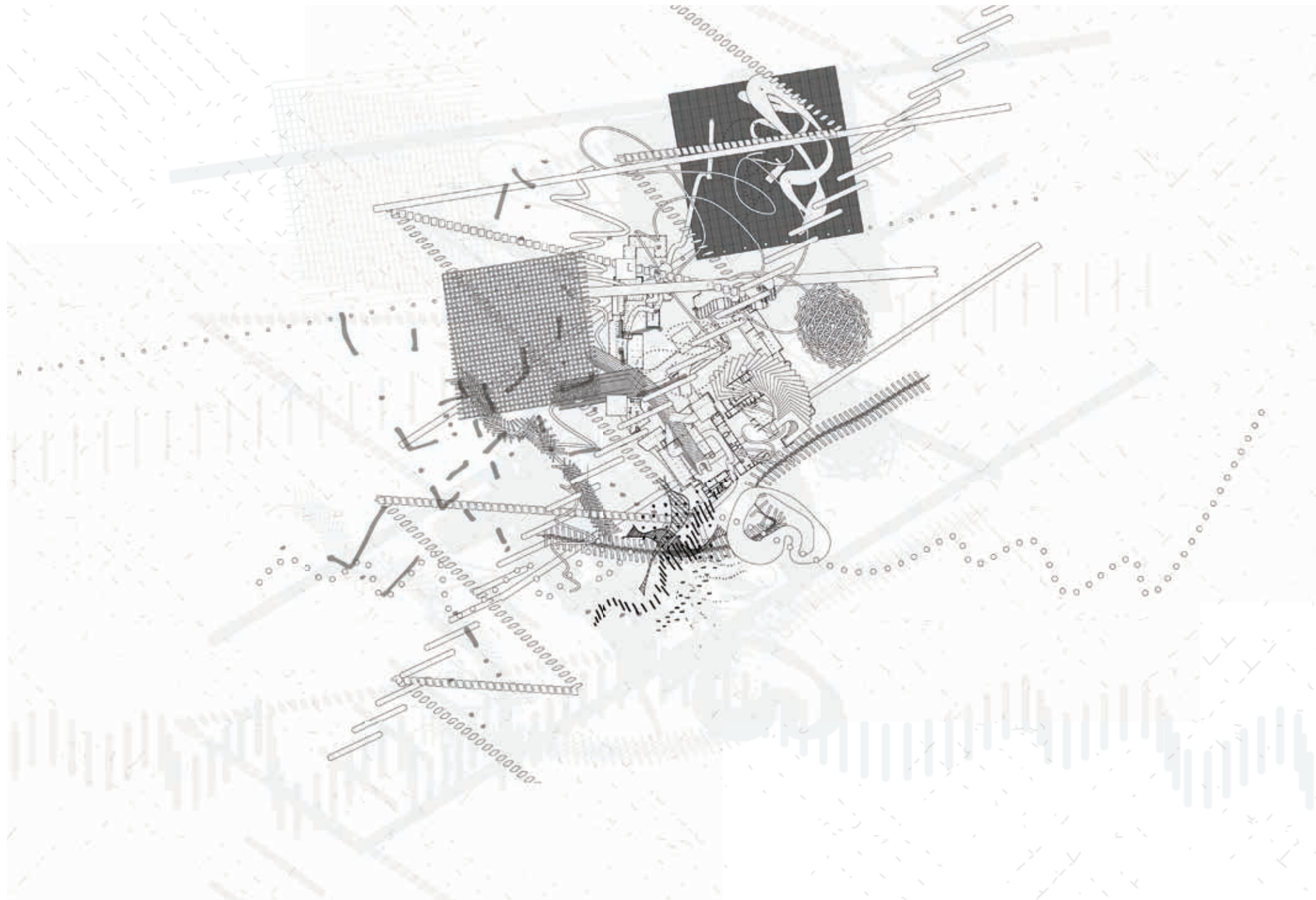


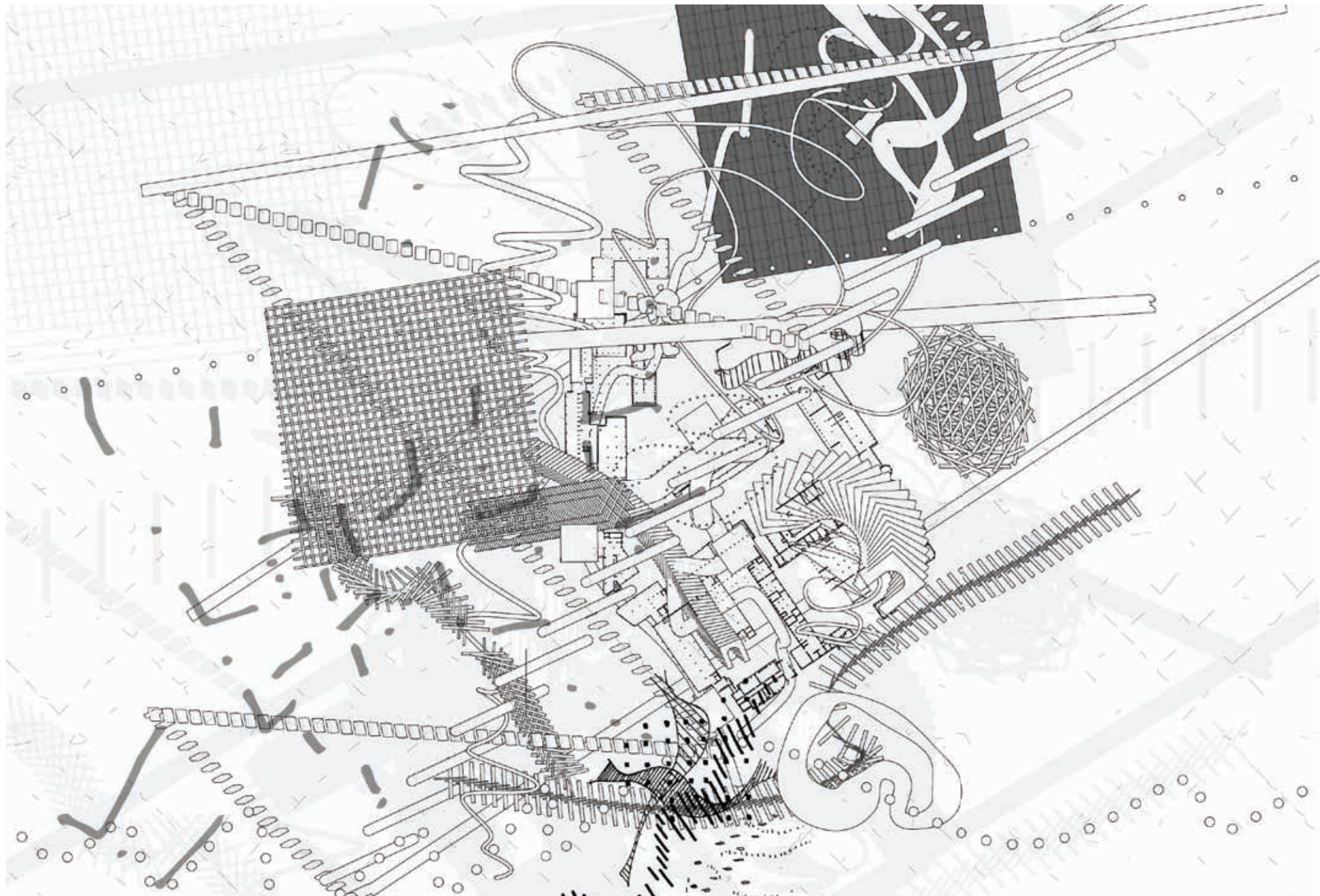


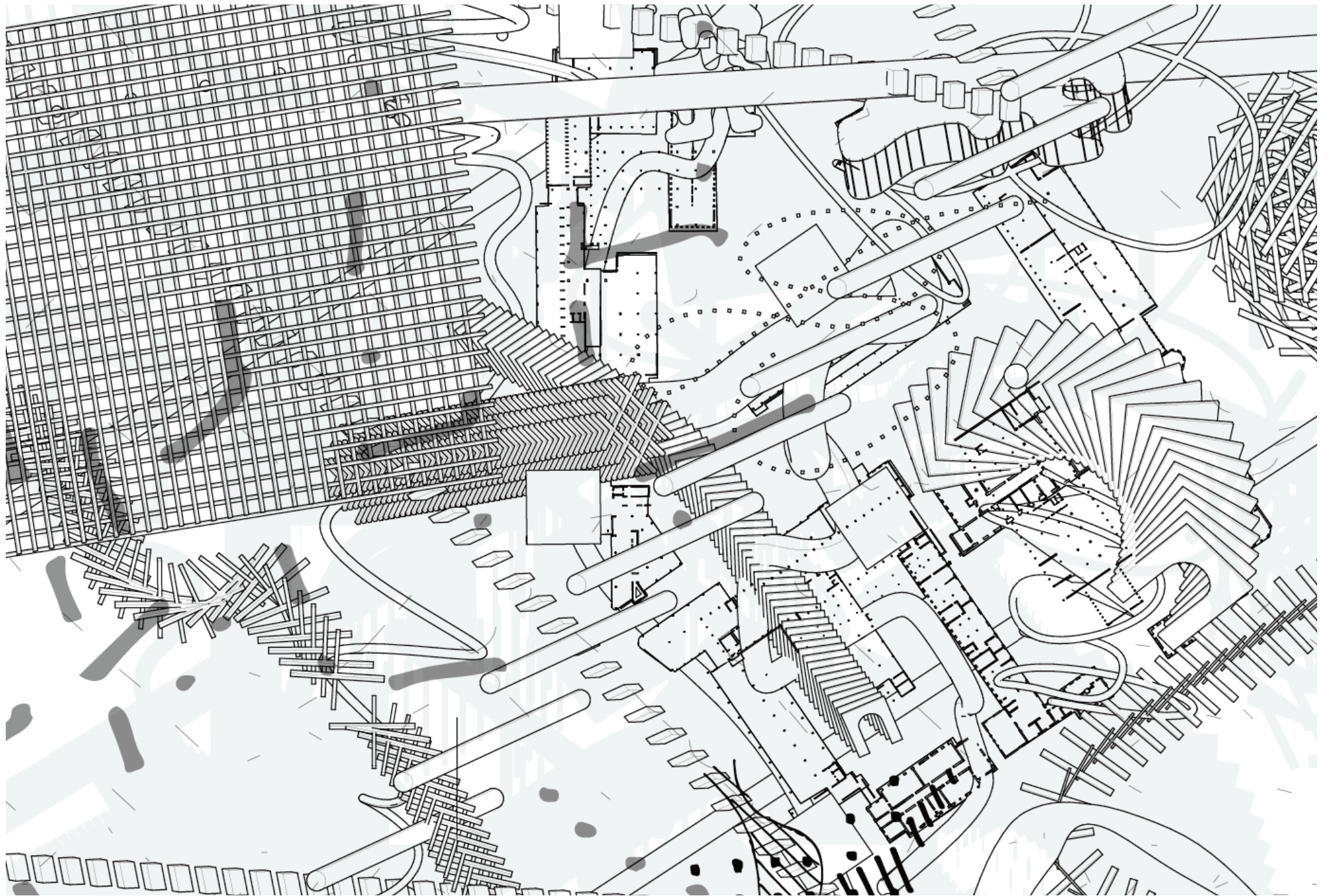
Det anatomiske kartet

Underveis i prosessen har vi arbeidet oss inn i områdets særegenheter. Etterhvert som vi har lest, forstått og fått tilgang til informasjon om områdets og bebyggelsen har vi samlet informasjon i et abstrakt, men samtidig konkret tankekart.

Dette kaller vi operasjonsbordet, og avdekker anatomiske strukturer og organer. Her finnes muskler, nerver og årer. Her finnes betong, søyler, gress og glass.







Utviklingsstrategi og konsept

Transformasjon og bolig på Veterinærhøgskolen

Med transformasjonen av Veterinærhøgskolen ønsker vi å utfordre Statsbygg og Oslo kommune. Vi ønsker å belyse mulighetene som ligger i begrepet bolig og transformasjon.

Erik Langdalen ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO) bruker begrepet "bevaringsutvikleren". Med dette begrepet menes det at fremtidens byggeoppgaver vil handle om hvordan, og ikke hvorvidt, vi klarer å se på bevaringsspørsmål på nye og innovative måter. I denne deloppgaven setter vi oss i posisjonen av å være en bevaringsutvikler. Et annet begrep som dukker opp i denne sammenhengen er eksperimentell bevaring. Med det menes at historiske objekter undersøkes på nye måter, samt at det foretas andre inngrep enn det man tradisjonelt har tillatt. Å bevare eller å rive trenger med andre ord ikke å være svart og hvitt. Kan man for eksempel tilnærme seg begrepene vern, transformasjon og gjenbruk på nye måter?

I vår oppgave ønsker vi å se på den tredje boligsektoren som aktør for innovasjon på nettopp dette. I tradisjonell boligutvikling blir transformasjon sett på som langt mer kostbart enn å rive og bygge nytt, og nettopp innovasjon i byplanlegging og boligbygging er nærmest fraværende uten offentlig involvering. Kan kommunalt initiativ bidra til økt innovasjon og nye måter å bygge boliger på ved hjelp av eksisterende bygningsmasse?

Allmennbygg skal være denne aktøren. Og pilotprosjektet finner sted på Veterinærhøgskolen. Allmennbygg skal representere offentlig eierandel i området, og ikke minst forvalte bydel St. Hanshaugens uttalte ønske om deltagelse i byplanprosessen. Vi ønsker at Allmennbygg på vegne av Oslo Kommune, sammen med private utviklere, skal se på Veterinærhøgskolen som et pilotområde for boliginnovasjon og eksperimentering innen transformasjon. I Sverige har de lange tradisjoner for dette med blant annet BO01 i Malmø og Vallastaden Expo 2017 i Linköping.





Hovedgrep

I vår strategiske masterplan for Veterinærhøgskolen introduserer vi seks hovedgrep og ulike måter å utvikle nye boliger i relasjon til eksisterende bygningsmasse. Tettheten i området nærmes dobles og vi tilrettelegger i vår strategiske plan for mer enn 2000 boliger.

I tillegg til mulighetene som den eksisterende bygningsmassen kan tilføre nye boliger, legger vi til tre bygningstypologier. Byvillaen som typologi introduseres i parkområdet i nord og komplimenterer de eksisterende strukturene. Dette gir et porøst møte mellom parken og byen rundt, med en tetthet på rundt 75 %-BRA.

I den tette bebyggelsesstrukturen i sør legger vi til to typologier. Bygården og høyhuset. Disse to typologiene flettes inn i den allerede tette strukturen og skaper fire gårdsrom som får ulik karakter. Dette delområdet får en høy tetthet på rundt 210 %-BRA.

Mellom gårdsrommene og i møtet med områdene rundt bruker vi ulike former for kirurgiske inngrep. Billedliggjort som amputasjon, går vi inn i dagens struktur og åpner opp dagens lukkede campusbebyggelse. De fire formene for inngrep er: spalte mellom bygg, buegang, transparente grunnplan og fellesstrukturer. Sammen åpner dette området mot resten av byen og gir et sammenhengende åpent bygulv til tross for sin tette karakter.

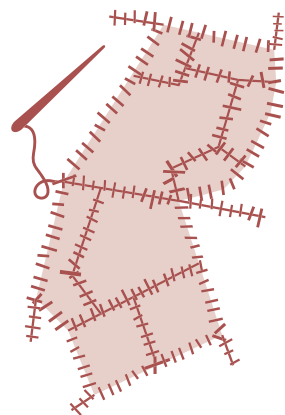
Vi har valgt oss ut 6 hovedgrep for transformasjon av Veterinærhøgskolen:

1. By og land
2. Åpne opp
3. Bygulvet
4. Gårdsrommene
5. Eksisterende bygningsmasse
6. Ny bygningsmasse



1. By og land

Områdets karakter styrkes. I nord, den grønne parken. I sør, den tette byen.



3. Bygulvet

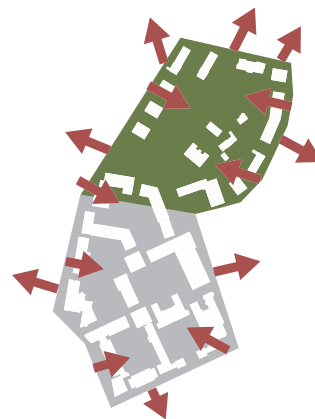
Vi opphever tomtegrenser og barrierer og knytter området sammen til et bygulv med bylivsfunksjoner.



5. Eksisterende bygningsmasse

Stor grad av bevaring. Det meste transformeres til bolig og det som rives gjenbrukes i ny bygningsmasse.

- Bevaring/transformasjon
- Fjerne/gjenbruk



2. Åpne opp

Vi styrker eksisterende byrom og åpner opp området for resten av byen.



4. Gårdsrommene

Bebyggelsen sentreres rundt mindre åpne gårdsrom med ulik karakter. Alle gårdsrommene får fellesstrukturer.



6. Ny bebyggelse

Vi legger til ny bygningsmasse for høyere utnyttelse av området og flere boliger.

- Høyhus
- Bygård
- Byvilla

Referanser for typologier



Klassisk eksempel



Torshovbyen, Oslo

Oslo-eksempel



Uranienborg (R21)

Tidstypisk eksempel



Mouvaux (LAN)



Dronninggårdene, København



Ensjø (LPO)



30 Social Housing, Nantes
(Antonini + Darmon)



Homansbyen, Oslo

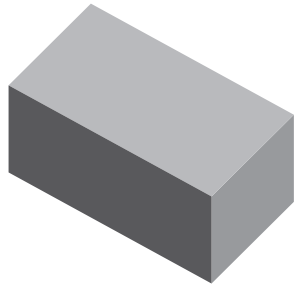


Ullevål (CODE)

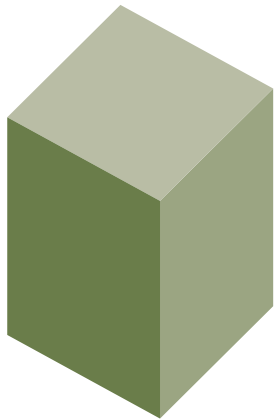


Myriad, Amsterdam
(Dick van Gameren architecten)

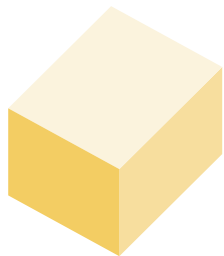
Nye boligtypologier



Bygård



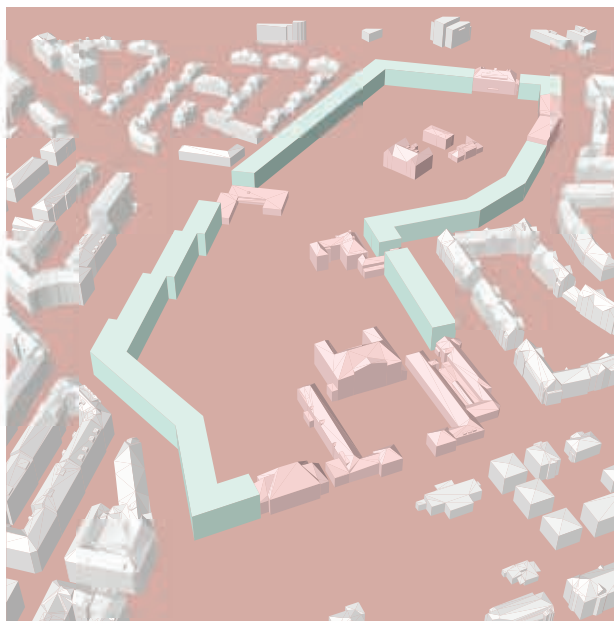
Tårn



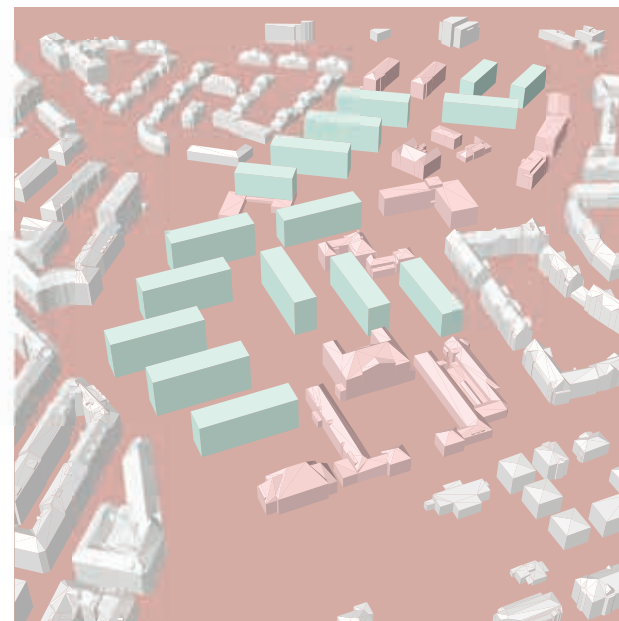
Byvilla



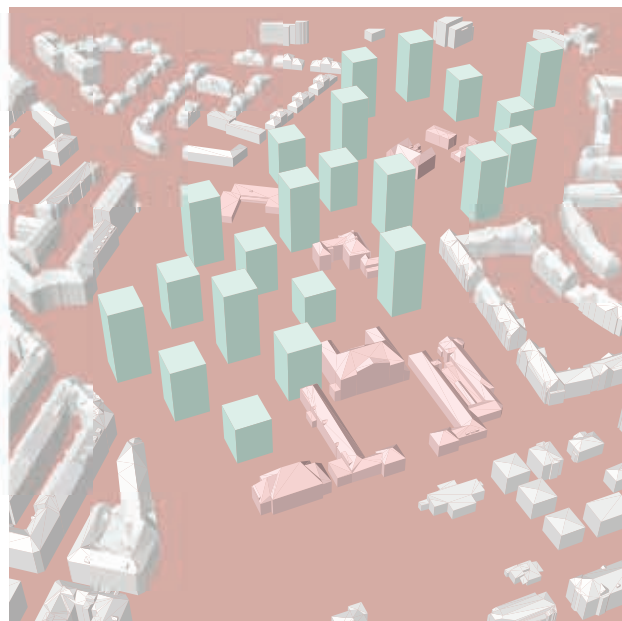
Typologiundersøkelser



Storkvartal — 27 %BYA — 100 %BRA



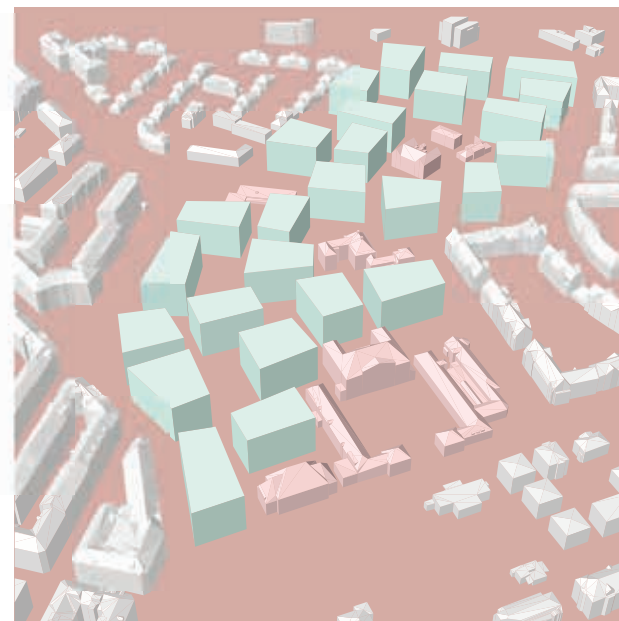
Lamellblokker — 27 %BYA — 117 %BRA



Punktblokker — 20 %BYA — 136 %BRA

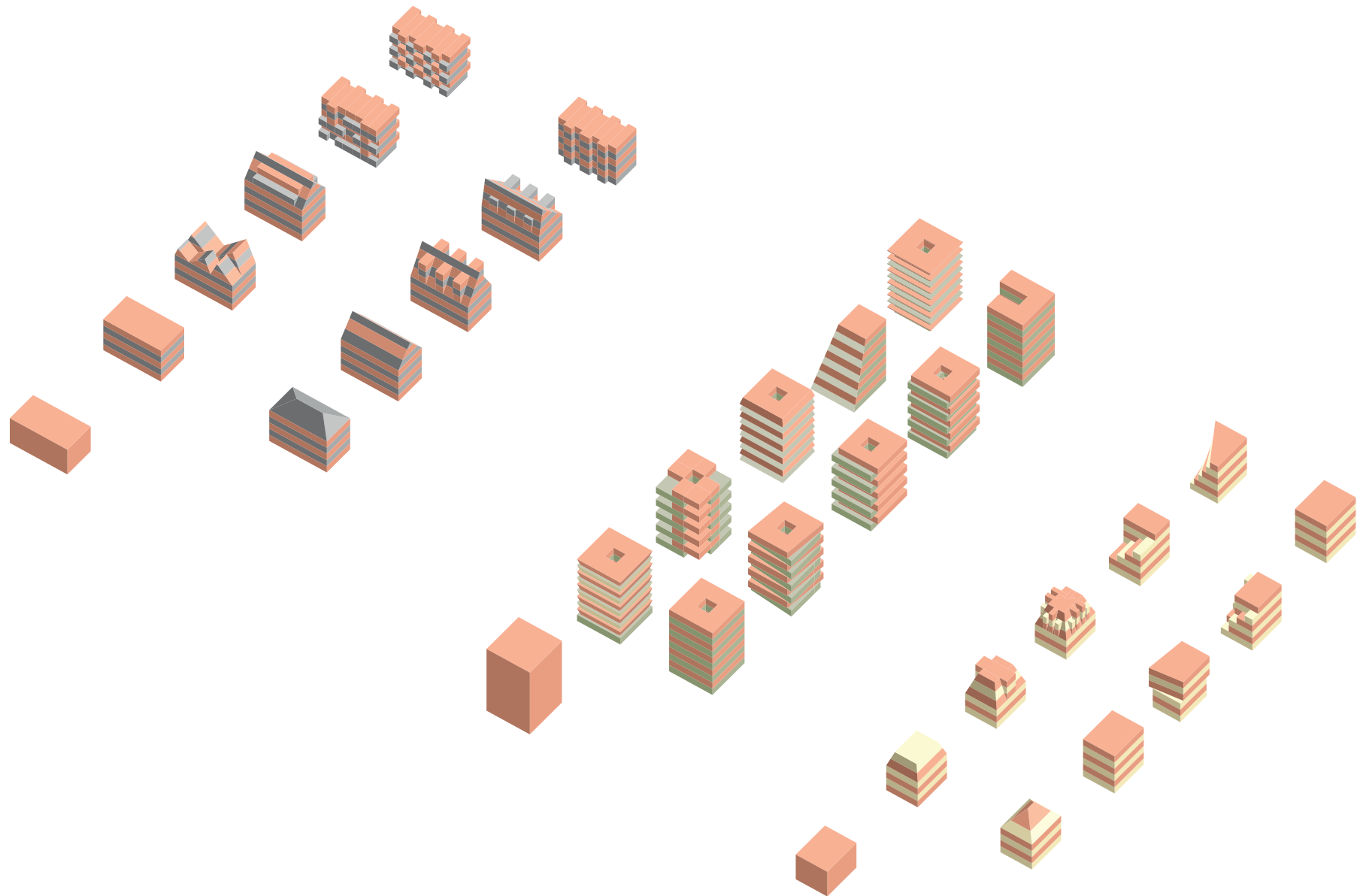


Karrébebyggelse — 48 %BYA — 187 %BRA



Urbane villaer — 41 %BYA — 200 %BRA

Variasjoner av de tre typologiene



Transformasjon



Fondazione Prada, Milano (OMA)



Carlsbergbyen, København



Grand Parc, Paris (Lacaton & Vassal)

Nytt program



Margarinfabrikken, Oslo (NAV)



Edvard Munch Vgs (Futhark)



Sentralen (KIMA + Atelier Oslo)

Åpne strukturer



Kimbell Art Museum, Texas (Louis Kahn)

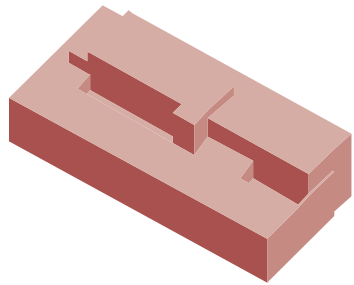


Merida Aktivitetshus (Selgas Cano)

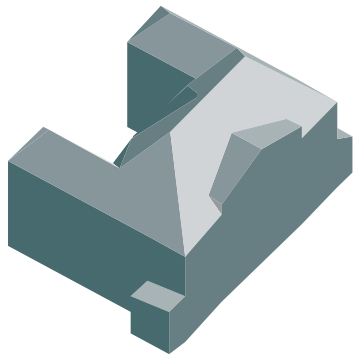


FRAC Dunkerque (Lacaton & Vassal)

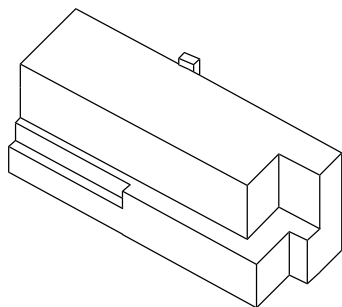
Transformasjon av eksisterende bygningsmasse



Transformasjon



Nytt program



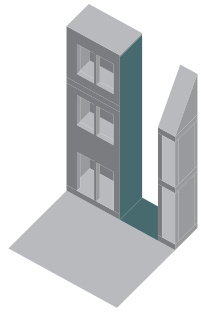
Åpne strukturer



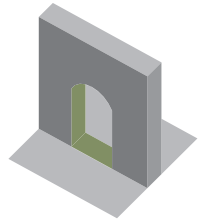
Illustrasjon fra Veterinærplassen mot Kjelesentralen.



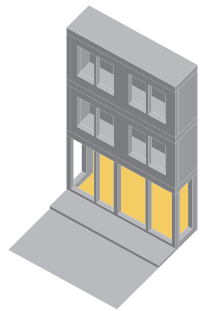
Kirurgiske inngrep for å åpne opp



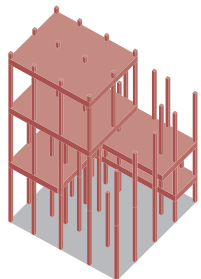
Spalte mellom bygg



Buegang



Transparent grunnplan



Fellesstrukturer



Byplanens organsystem

Med hovedgrepe og en symbiose mellom ny og gammel bygningsmasse vil Veterinærhøgskolen kunne utforskes av en rekke aktører som kan utfordre dagens boliggrammer og utvikle nye og spennende boligtypologier. Byplanen kan i sin oppsummering leses som kroppen. Gjennom kroppens fem organsystemer oppsummerer vi også Veterinærhøgskolens fem systemer.

Skjellettssystemet (reisverket) - De eksisterende strukturene

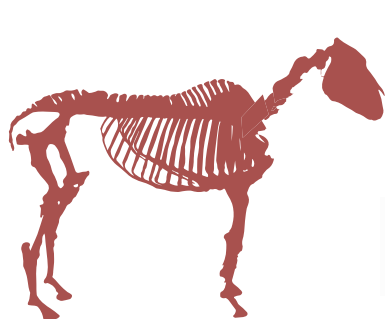
Musklene - Fellesstrukturene som beborere kan innta og gi innhold

Nervesystemet (hjernen og ryggmargen) - De nye gårdsrommene og parken

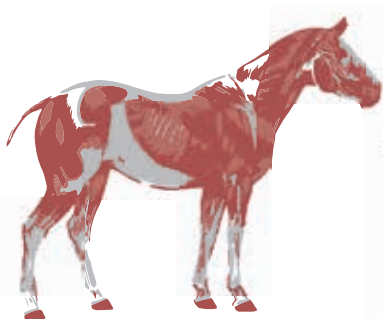
Sirkulasjonssystemet (blodårer) - Det store småveinettet for myke trafikanter

Huden - De ulike fasadene som gir bydelen mangfold

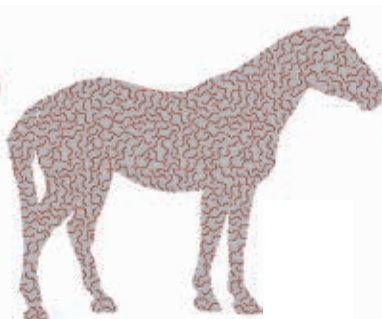




**SKJELLETSYSTEMET
(REISVERKET)**



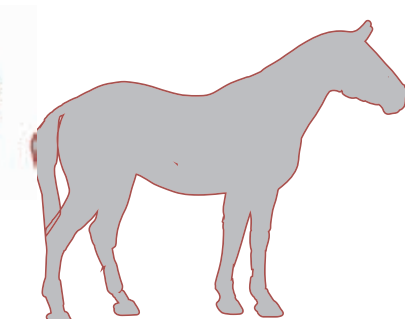
MUSKLENE



**NERVESYSTEMET
(HJERNEN OG RYGGMARG)**



**SIRKULASJONSSYSTEMET
(BLODÅRER)**



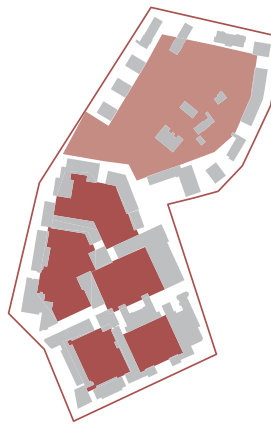
HUDEN



STRUKTURENE



FELLESSTRUKTURER



GÅRDSROMMENE OG PARKEN



VEINETTVERKET

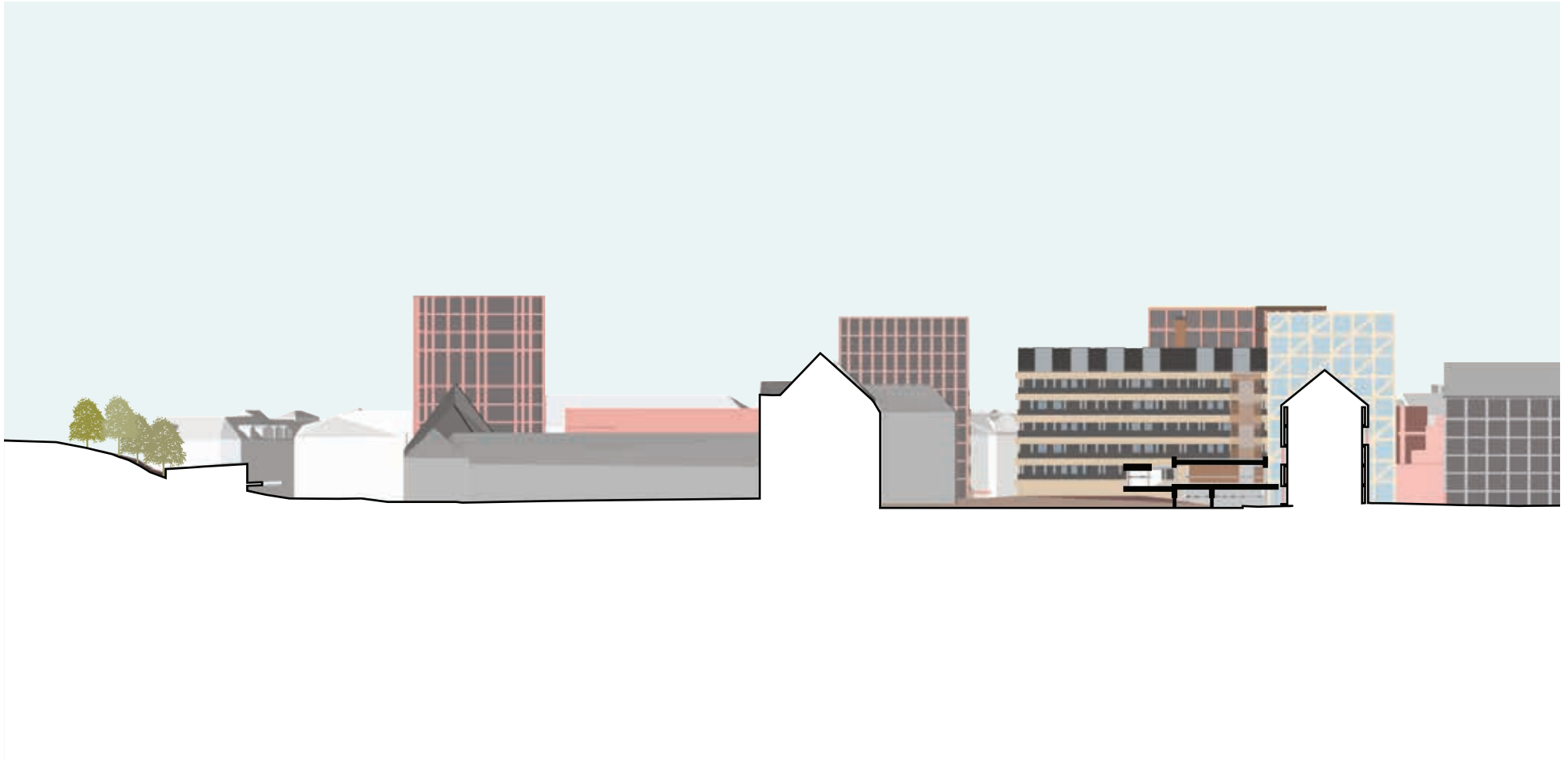


FASADENE

Delområde nord (parken)









Aksonometrisk illustrasjon av transformert bydel



Kildebruk

Del 2, “Hvordan kan transformasjon av Veterinærhøgskolen legge til rette for sosiale boligstrategier?” er utarbeidet med utgangspunkt i informasjon hentet fra utlysningmaterialet fra Statsbygg og deres parallelloppdrag for Adamstuen.

Alle illustrasjoner er egenproduserte, og noen er bearbeidet med utgangspunkt i informasjon og tegninger fra Statsbygg (tomteeier) og deres stedsanalyse innkjøpt av Link Arkitektur. I tillegg er det bearbeidet to illustrasjoner, med tillatelse, fra masteroppgaven “Lost & Found – Housing at Veterinærhøgskolen” av Enya Aamo Aspen og Rikke Christine Nyrud fra Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO).

Foto er enkelt kildehenvist til i bildebeskrivelsene.

Stedsanalyse – Statens eiendommer på Adamstuen

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

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

Dato: 24.03.2017

Foto: I hovedsak tatt av Trond H. Isaksen for Statsbygg, LINK arkitektur og Knut Bry for NMBU.

En stor takk til:

Kerstin Höger (Professor, NTNU)

Geir Brendeland (Professor, NTNU)

Eli Synnevåg (Arkitekt, Snøhetta)

Reiulf Ramstad (Arkitekt, RRA)

Camilla Moneta (Fagsjef i NAL)

Stein Düring (Arkitektenes hus)

Pernille Mofjell (NALs bibliotek)

Jorleif Jørgenvåg (Prosjektleder Adamstuen, Statsbygg)

Jon Guttu (Tidligere forsker, NIBR)

Lars Aasen (Leder, Leierboerforeningen)

Marie Loe Halvorsen (Byrådsekretær for byutvikling, Oslo)

Eli Støa (Professor, NTNU)

Carsten Løddesøl (Verkstedsmester, Snøhetta)

Hans Martin Halleraker (Arkitekt, Snøhetta)

Enya Aspen (Arkitekt, Lund Hagem Arkitekter)

Morten Næss (Produktdesigner)

Link Arkitektur (Stedsanalyse, Adamstuen)

Modellfoto

