

TOMTEANALYSE

Analyse

Masteroppgave i arkitektur NTNU, høst 2014 - vår 2015

Anne Nesbakk Uppstrøm

Jenny Ueland

Veileder: Gro Rødne

Fakultet for arkitektur og billedkunst NTNU







## 01 \_fakta

- Kvartalet som utgjør Maridalsveien 3 ligger helt på grensen til Fredensborg/ bydel St. Hanshaugen, nord-øst for Oslo sentrum.
- Defineres av Maridalsveien i vest, Møllerveien i nord og Brenneriveien i øst
- Gjeldende regulering: Bryggeområde for industri (S-2255)
- KDP 4: Akerselva miljøpark (1990) båndlegger tomten for regulering til spesialområde for bevaring.
- Bygningsmassen, økte med ca. 9.500 m<sup>2</sup> til kontorer og arkiv

NÅR?

ADRESSE : Maridalsveien 3  
0178 OSLO

BYDEL : Grunerløkka

EIER : Oslo Kommune

FORVALTER : Eiendom - og  
byfornyelsesetaten (EBY)

CA FOTAVTRYKK : 9000 m<sup>2</sup>  
•

CA BYGNINGSMASSE : 18500 m<sup>2</sup>

CA UBEBYGD AREAL : 1400 m<sup>2</sup>

ANTALL BYGG : 18

B A K G R U N N





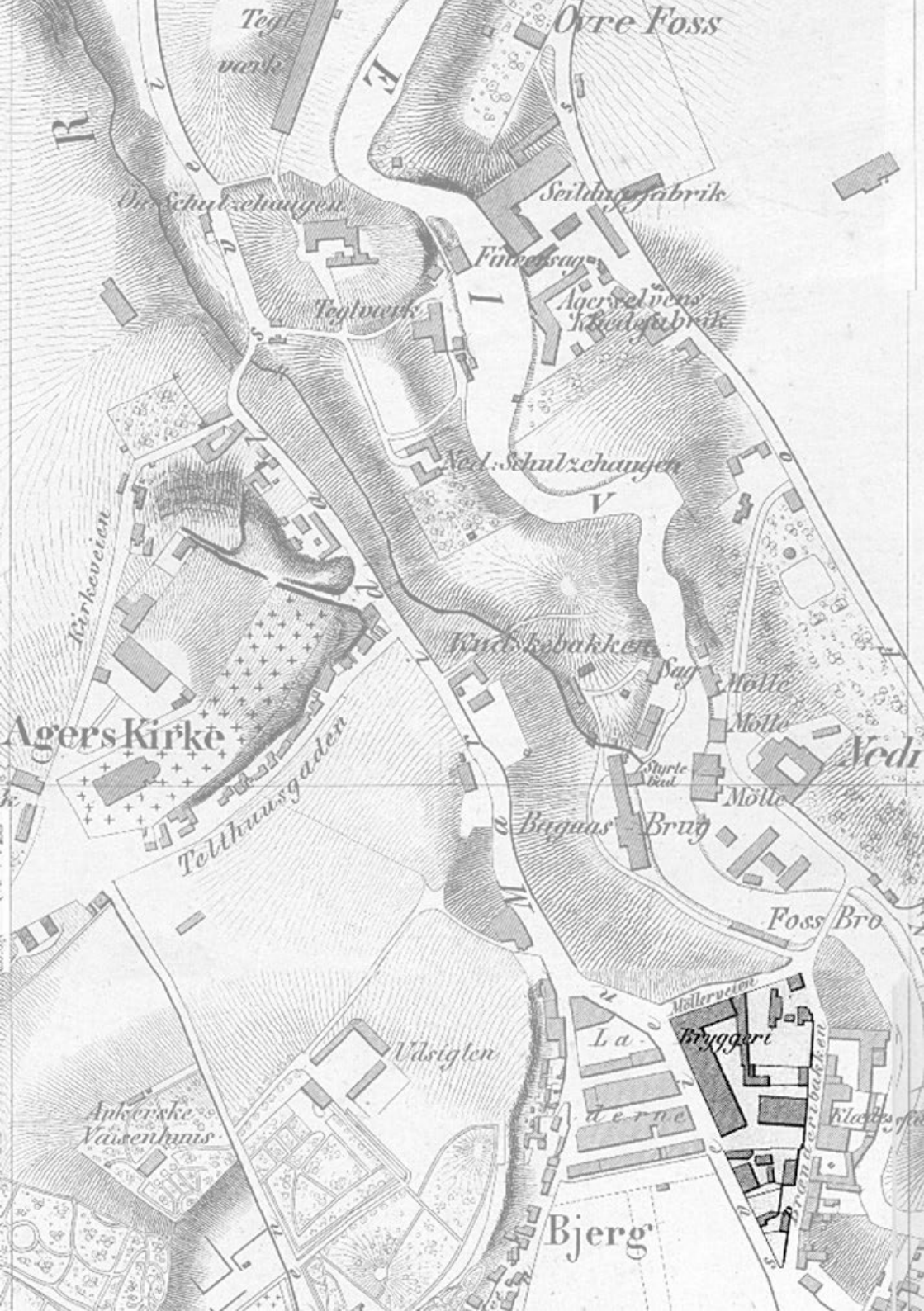






## 02 \_historie

- Fabrikkbyggene langs Akerselva var i sin tid utkanten av byen og Grunerløkka var forstad
- Maridalsveien var opprinnelig en landevei som forbandt Maridalen og forstaden Sagene med byen - det var en viktig hovedfartsåre til Kristiania.
- Nærliggende områder har i de senere år vært gjenstand for en betydelig transformasjon, både i form av ny bruk og nybygg
- Kvartalet Maridalsveien 3 ble oppført i 1855 som Christiania Bryggeri.



Ovre Foss

Tegl  
værk

Die Schulzhangen

Seidingsfabrik

Filtfabrik

Teglværk

Agerstøvens  
Kvedefabrik

Ned. Schulzhangen

Kirkeveien

Waldkobakker

Agers Kirke

Telthausgaden

Sag Mølle

Mølle

Ned

Sturte  
Bred

Mølle

Beguas

Brug

Foss Bro

Udsigten

Møllerveien  
L a  
ryggeri

Ankerske  
Vaisenhus

Bjerg

Klafter  
gården



Bryggeriet sett fra Grunerbroen 1860



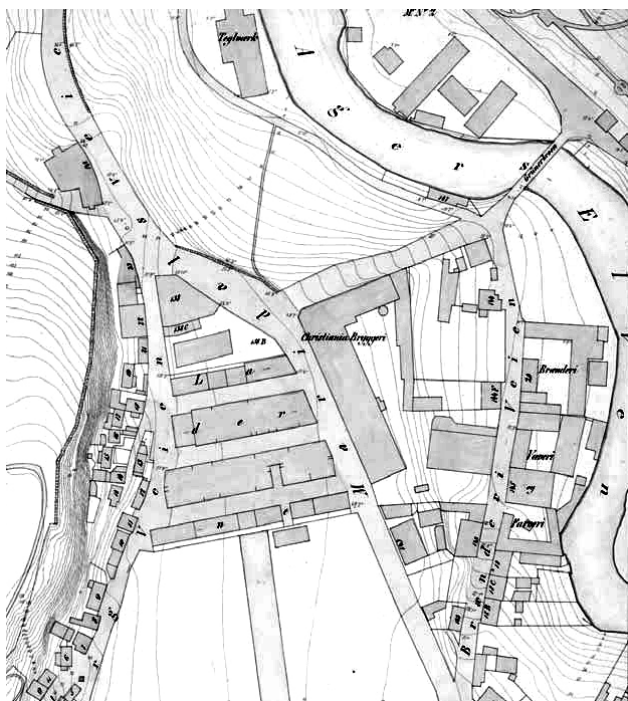
Nordre gate mot Grunerbrua med bryggeriet i bakgrunnen 1937



Bryggeriet sett fra Grunerbroen 1860



Nordre gate mot Grunerbrua med bryggeriet i bakgrunnen 1937



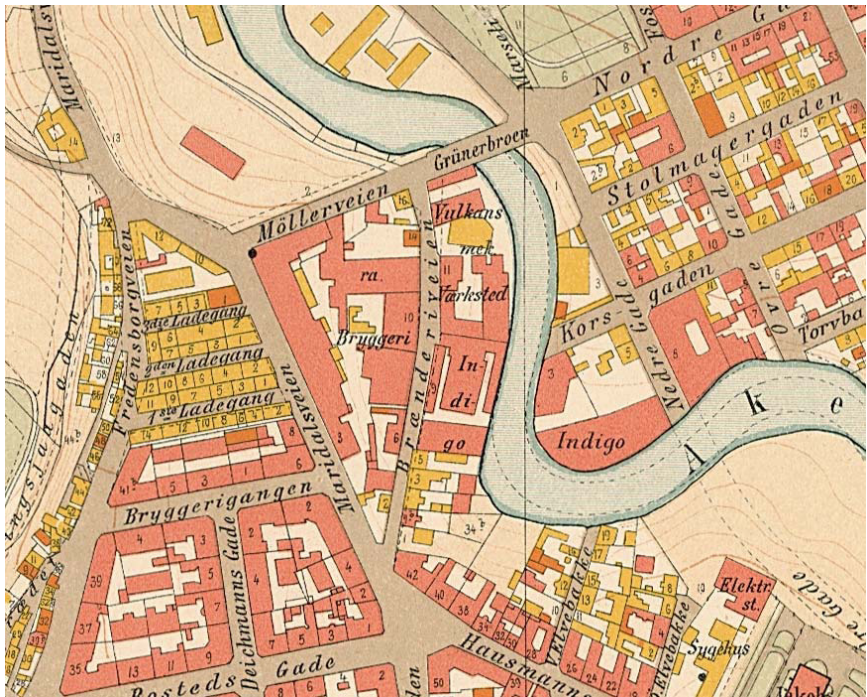
1860

## STRUKTURER

I de gamle industriområdene langs Akerselva er det ikke gate- og byromsstruktur. Godt historisk kartgrunnlag illustrerer tidligere bygnings- og infrastruktur. Noen av disse tydelige strukturene har vært så å si uendret siden 1855, da de første byggene ble reist. Både Maridalsveien, Brennerivei-

en og Møllerveien løper slik de opprinnelig gjorde. Enkeltbygg, som Noras funksisbygg fra 1936 og Oslo Byarkiv fra 1999, er de enkelttilskudd som har endret kvartalet i størst grad. Andre konstruksjoner i det indre gårdsrommet har blitt fjernet.

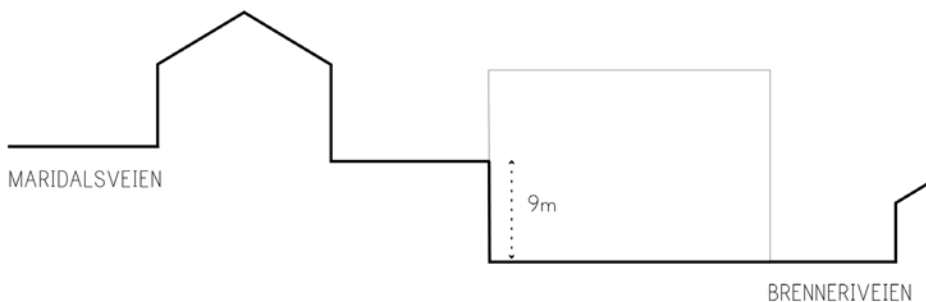




1900

Terrenget skråner ned mot elva, og danner to ulike topografiske former: elveleiet og byen: Det er rundt 11 meter høydeforskjell fra Brenneriveien til Maridalsveien, (9,5 i gårdsrommet). De to nivåene har historisk sett dannet grunnlag for å gi ulik form til bygningene. Mange av de gamle strukturene ligger igjen som rester i dagens landskap, områder som var for bratte,

ikke egnet seg eller/ ikke var sentralt nok plassert i forhold til elva. For eksempel skråningene opp mot Egeberget, og de grønne flatene som skrår ned på hver side av elva – et rom som synliggjør overgangen mellom byens bebyggelse og industriens bebyggelse, eller er et belte med park- og tursti langs elva.



## REFLEKSJONER

Over 100 år gamle strukturer er fortsatt gjeldene. I dag representerer bygningsmassen et av landets siste anlegg av denne typen industribygg som fremdeles fremstår med store deler av sin opprinnelige struktur, både med tanke på formen på gårdsrommet, bygningene og deres sammenheng, detaljer og materialer.

Kvartalet er sammensatt av ulike deler av Oslos byhistorie, og man kan tydelig avlese disse historiske sporene,

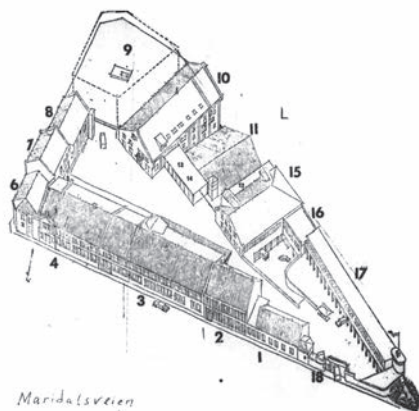
både i arkitekturen, i bygningstyper og i strukturelle kvaliteter. Byggene er svært ulike, og gårdsrommet knytter dem sammen. Derfor er formen på gårdsrommet viktig å bevare. De historiske åpningene mot Maridalsveien i sør og mot Brenneriveien i øst vil vurderes gjenåpnet for å forbinde kvartalet ytterligere med byveven. Vi vil i tillegg vurdere nye åpninger for å oppnå dette.



2014

TIDSEPOKER

- Christiania bryggeri 1855 - 1918
- Nora Brusfabrikk 1918 - 1972
- Oslo Kommune 1972 - 2015
- Bebyggelsen er hovedsakelig fra 1850-1900 (senere 1936 og 1999)



## CHRISTIANIA BRYGGERI

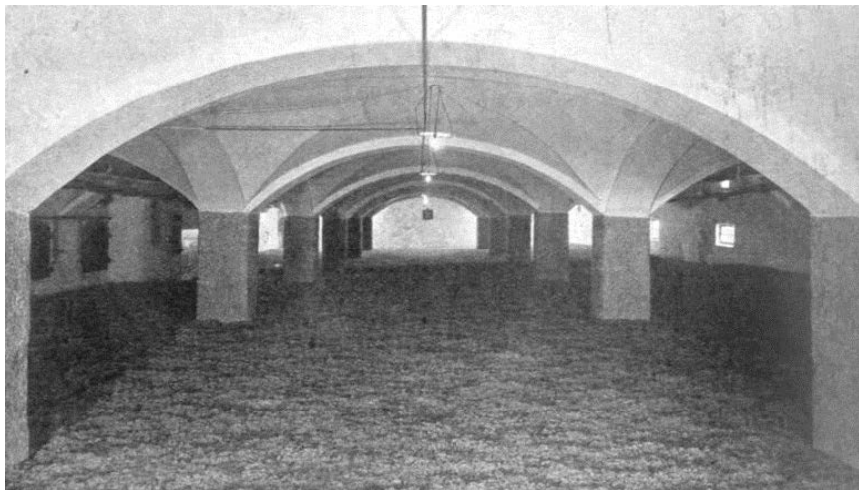


En tid hadde byen mange bryggerier. Christiania bryggeri ble etablert i 1855, og ble gradvis utbygd til et av de største og mest moderne bryggeriene i byen. Det var et mønsteranlegg, og det var her brødrene Ringnes lærte bryggerifaget før de startet eget i 1875. I 1913 fremstod bryggeriet som stort og moderne. Det var store lagerhaller i det bratte terrenget mellom Maridalsveien og Akerselva. Over 1000 m<sup>2</sup> gulvflate ble brukt til maltspiring, det første steget i bryggingen. Kapasiteten og malteriet var så stor at bryggeriet forsynte det meste av landets bryggerier med malt. Bryggerihusene hadde 40 kar med en kapasitet på 200 000 liter. Lagerkjellerne i tre etasjer hadde 63 lagerfat som rommet tilsammen 162 000 liter. Tapperiet kunne tappe 45000 flasker

per dag!

Under første verdenskrig kjøpte Schous Bryggeri konkurrenten over elva, og flyttet mineralvannfabrikken Nora fra Bislet (Norabakken) i 1918, mens bryggingen ble samlet hos Schous. Det var en del av en større omstrukturering av bryggerinæringen i Oslo. Med Nora kom det også til flere bygninger, bl.a. det mintgrønne funksbygget med lager/kontor/parkering i dag, som gir kvartalet sin form mot krysset Brenneriveien/Maridalsveien, og det spesielle frontmotivet som i dag rommer Galleri Rom.

Frem til 1972 ble det produsert Solo og Selters i Maridalsveien 3. Oslo kommune kjøpte eiendommen da brusfabrikken flyttet til Alnabru.



Fra malteriet på Frydenlund. Tilsvarende fantes på Christiania Bryggeri, rundt 1000m<sup>2</sup> ble brukt til å produsere malt.



Fra produksjonene på Christiania bryggeri, ca. 1910



Ølkjørere - her fra Ringnes Bryggeri

## 03 \_i dag

I dag er det småindustri, kulturvirksomhet, småindustri, galleri, atelier, musikkstudio, kommunale og private kontorer samlet rundt 70 leieforhold. Kvartalet er sammensatt av ulike deler av Oslos byhistorie, og man kan lese disse historiske sporene, både i

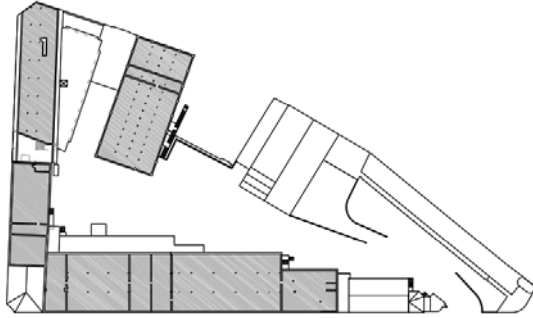
arkitekturen, i bygningstyper og strukturelle kvaliteter.

Mangfold er et beskrivende ord – både i sammensetning av mennesker, jobber, type virksomhet. Konglomerat er det typiske for dagens anlegg (Byantikvarens beskrivelse).

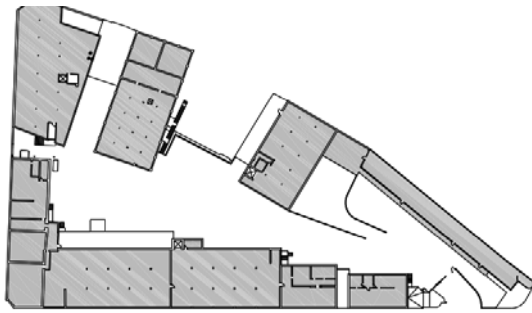




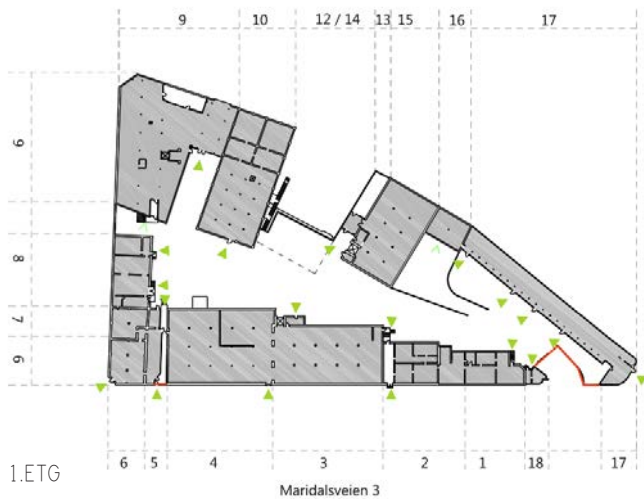
D A G E N S   S I T U A S J O N



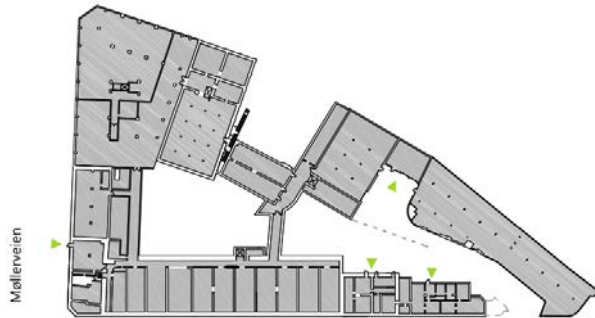
LOFT



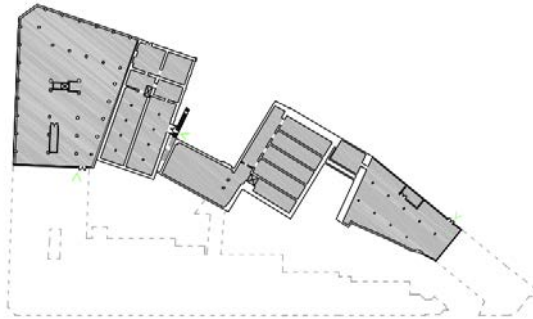
2.ETG



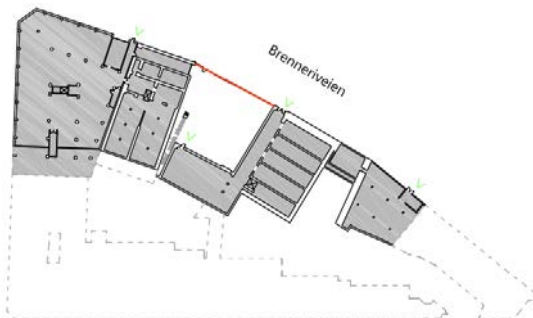
1.ETG



U1



U2



U3

- På Byantikvarens gule liste
- Unntak: Byarkivet og to påbygg av ukjent opprinnelse på 1.plan

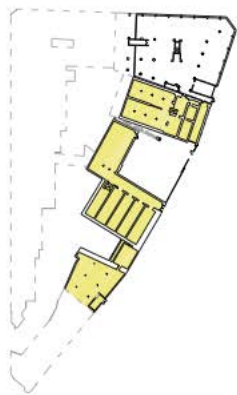
## REFLEKSJONER

I dag representerer bygningsmassen et av landets siste anlegg av denne typen industribygg som fremdeles fremstår med store deler av sin opprinnelige struktur, både med tanke på bygninger og sammensetning, detaljer og materialer.

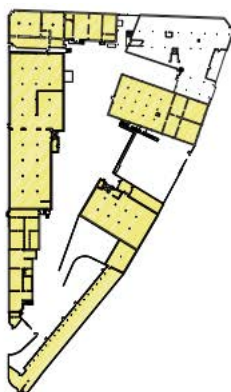
Utfordringen er å finne balansen mellom bevaring av gamle strukturer, rom og bygg (byggestil) og nye bygninger, samt skjæringspunktet og tålegrensen for hva kvartalet som helhet vil kunne romme av utvikling. Det er kvartalet som helhet som ønskes bevart fra Byantikvarens side.



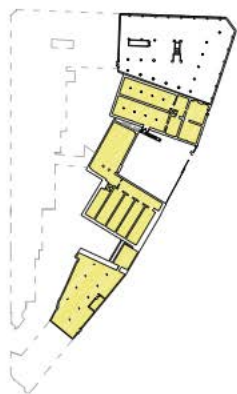
LOFT



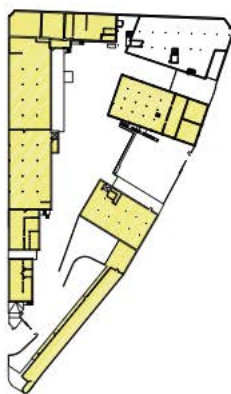
U1



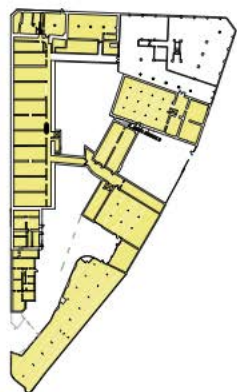
2



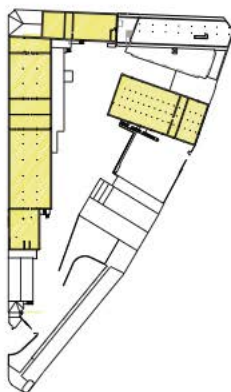
U2



1



U3



# A K E R S E L V A M I L J Ø P A R K

Utviklingen av Akerselva som bypark:

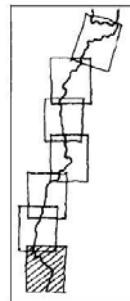
*Akerselva skal utvikles som nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring (...) med parkbelte fra Maridalen til Vaterland*

## KDP 4: Akerselva miljøpark (1990)

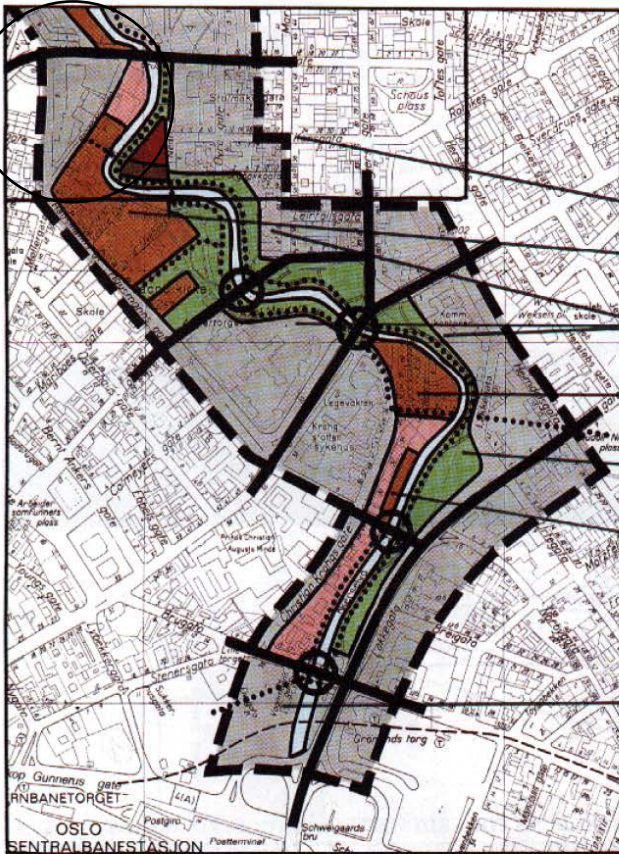
Denne planen er i stor grad fulgt opp, og er førende også for dagens og fremtidige planer.

## REFLEKSJONER

Akerselva Miljøpark omtales som et svært vellykket prosjekt og har blitt en viktig grønn åre gjennom byen som blir tatt flittig i bruk av innbyggerne. Vi ser av planen at Maridalsveien 3 anses som en del av planen.


















## DELOMRADE 7 Grünerbrua - Vaterland



- fri sikt til parken langs Korsgata
- eksisterende bygningskarakter bevares
- Veggen i Elverommet strammes opp
- Den gamle gate - og bebyggelsesstrukturen bevares
- Det formes en klar byvegg mot parker. Parken støyskjermes
- Karakteren av "byvegg i elva" bevares
- porten til miljøparken fra sentrum understrekes

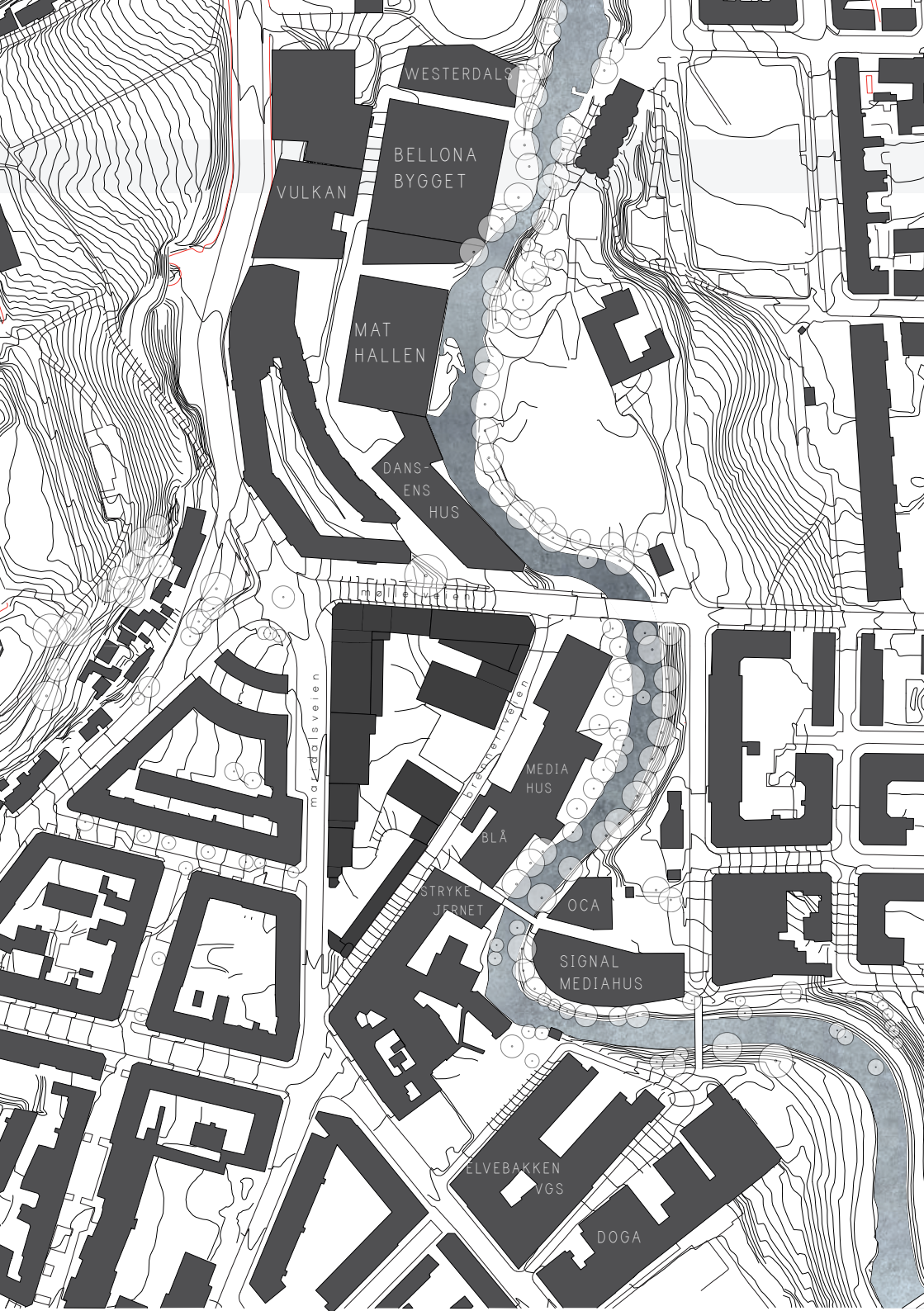
Vedtatt arealbruk.

### TEGNFORKLARING

 Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	 Allmenntilgjengelig formål	 Friområde, natur
 Boliger	 Spesialområde bevaring	 Vassdrag
 Næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg)	 Båndlangt for bevaring	 Offentlig vei
 Offentlig bygning	 Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	 Gang- og sykkelvei
	 Friområde, park	 Sti
		 Grense for planområdet

# S T E D S A N A L Y S E





WESTERDALS

VULKAN

BELLONA BYGGET

MAT HALLEN

DANS  
ENS  
HUS

Mokkagårdsveien

MEDIA  
HUS

BLÅ

STRYKE  
JERNET

OCA

SIGNAL  
MEDIAHUS

ELVEBAKKEN  
VGS

DOGA

Nabolag: Nærliggende områder har i de senere år vært gjenstand for en betydelig transformasjon, både i form av ny bruk og nybygg. Det er lagt opp til en vellykket blanding av vidt forskjellige program. Særlig Vulkanområdet har tilført nye gatestrukturer, og knyttet området opp mot omkringliggende gatenett. Akerselva Miljøpark har gitt et blå-grønt tilskudd med sammenhengende rekreasjons- og parkområder langs elva. I forbindelse med dette er det dannet et sammenhengende strekk av revitaliserte historiske industritomter langs Akerselva.

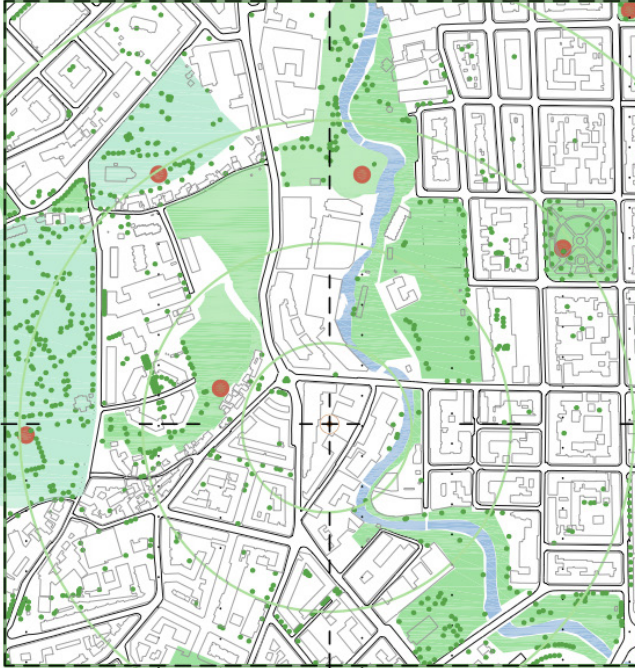


# GRØNTSTRUKTURER

- AKERSELVA
- PARK / GRØNTAREAL
- GRAVLUND
- Steder

GÅAVSTANDER (ca.)  
1-5-10-15 min.

Sammenhengende  
grøntstruktur



St. Hanshaugen

Vår Frelasers  
gravlund

Gamle Aker kirke

Kjærlighetsstien

Kuba

Grünerhagen park

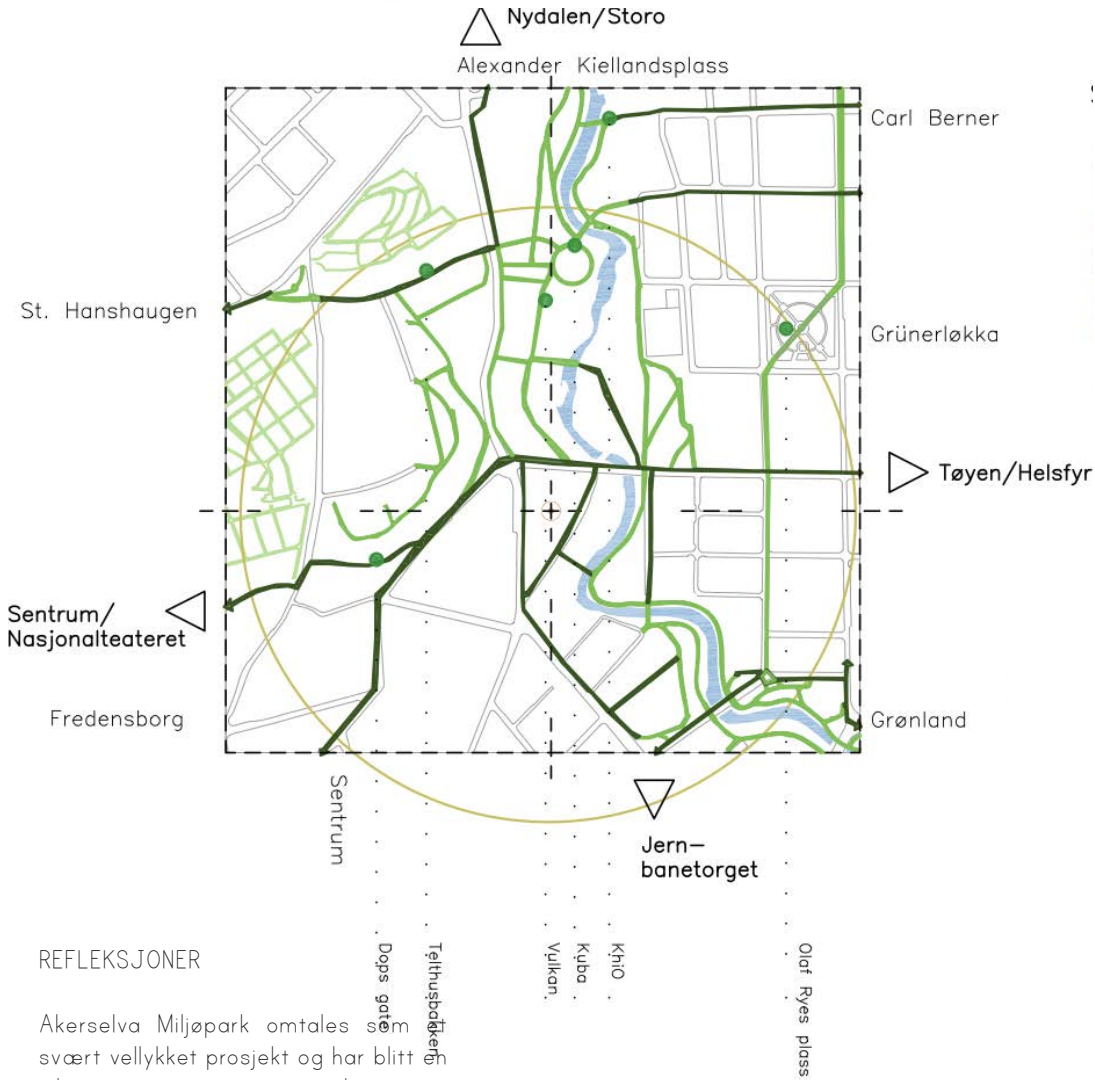
Olaf Ryges plass

Birkelunden

Sofienbergparken

# GATEROMSTRUKTURER

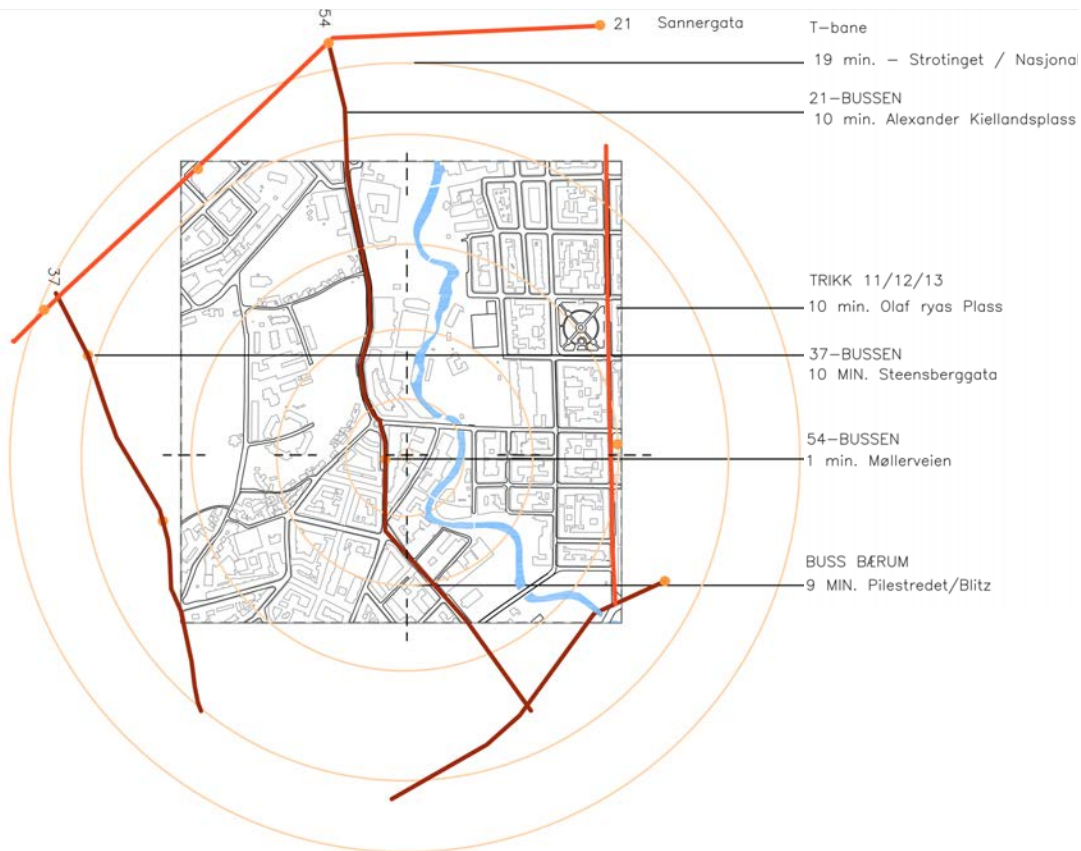
- AKERSELVA
- PLASSER
- HOVEDTRASSÉ GANG/SYKKELFORBINDELSER
- SYKKEL - OG GANGSTI
- GRAVLUND
- Steder



## REFLEKSJONER

Akerselva Miljøpark omtales som svært vellykket prosjekt og har blitt viktig grønn årezz gjennom byen som blir tatt flittig i bruk av innbyggerne. Vi ser av planen at Maridalsveien 3 anses som en del av planen.

# KOLLEKTIVFORBINDELSELER

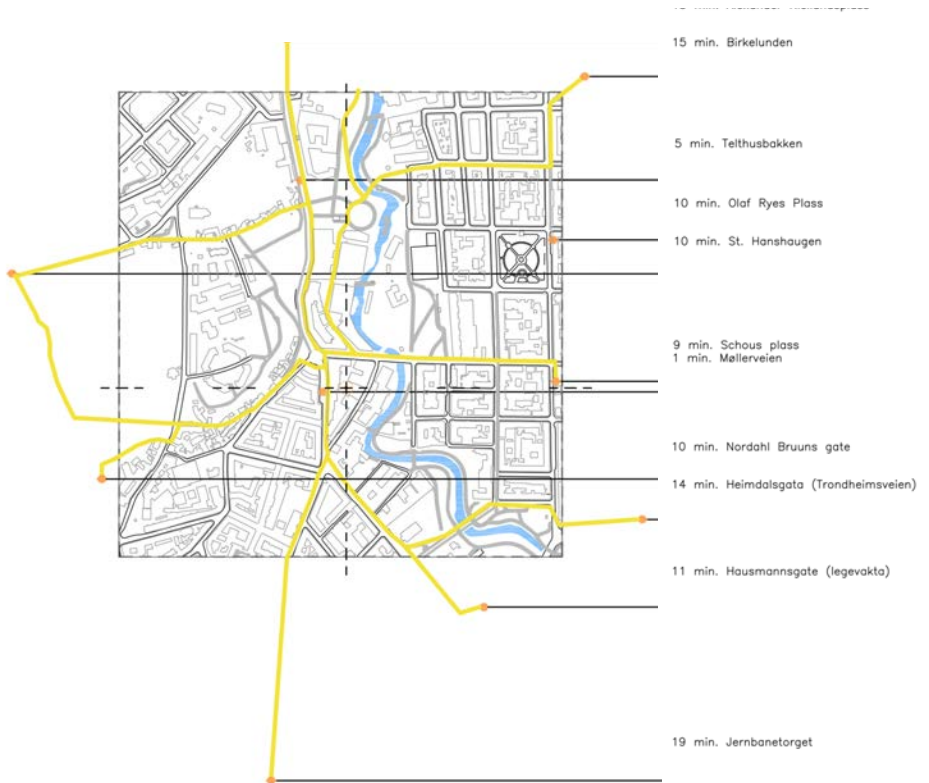


## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

- AKERSELVA
- KOLLEKTIVRUTER
- DAG OG NATTRUTE (NATTRUTE)
- 
- HOLDEPLASSER

Kollektivtrafikken har gode forbindelser, spesielt nord-sør forbindelsen som løper i Maridalsveien med buss. Trikken er ca. 10 minutters gange unna, i Thorvald Meyersgate. ca. 20 minutters gange til t-bane, både Stortinget og Jernbanetorget.

# TRASÉER

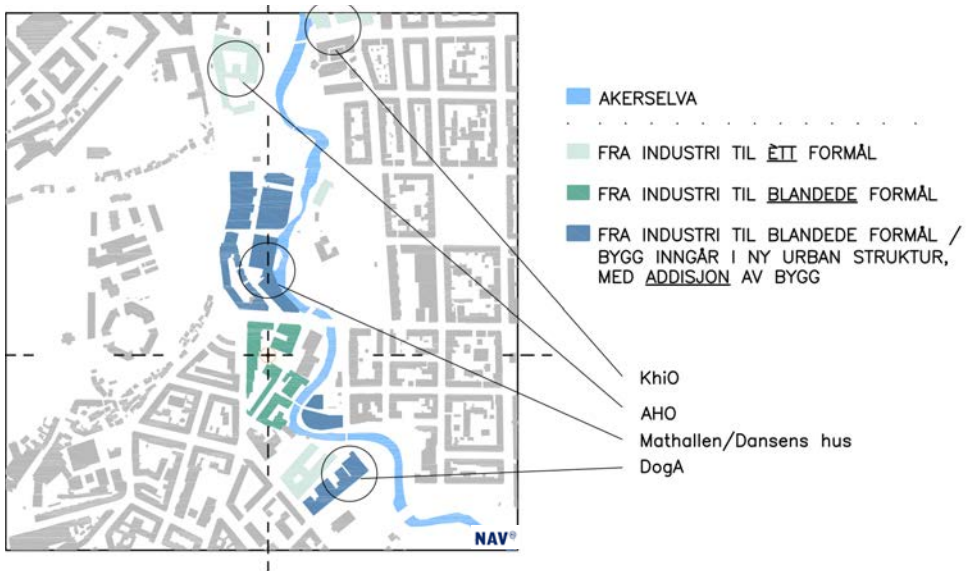


## GÅAVSTANDER – HOLDEPLASSER

- AKERSELVA
- GANGFORBINDELSER
- HOLDEPLASSER

Kvartalet ligger sentralt til i Oslo, rett vest for Akerselva i Bydel Grunerløkka. Hovedtraséene går hovedsakelig nord-sør og øst-vest.

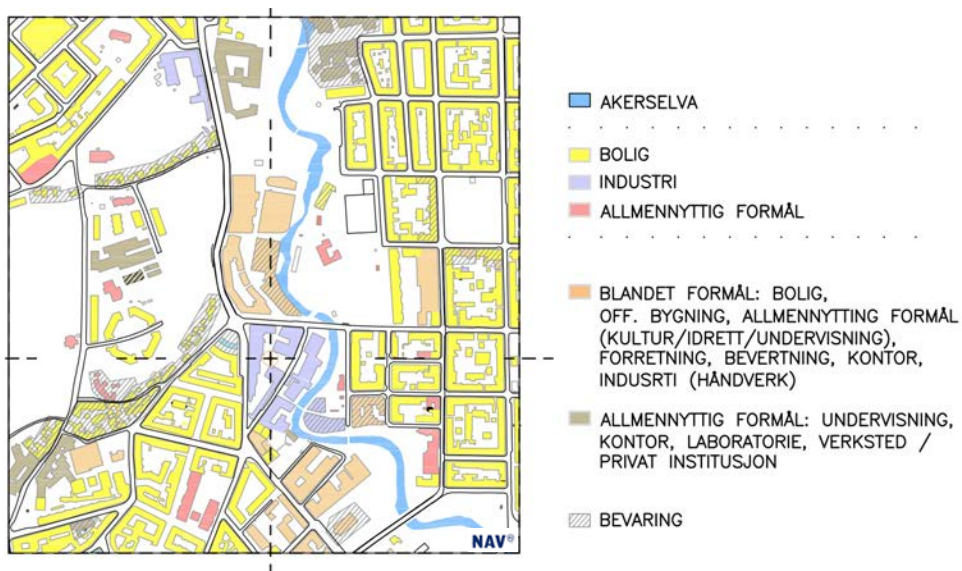
# TRANSFORMERTE OMRÅDER



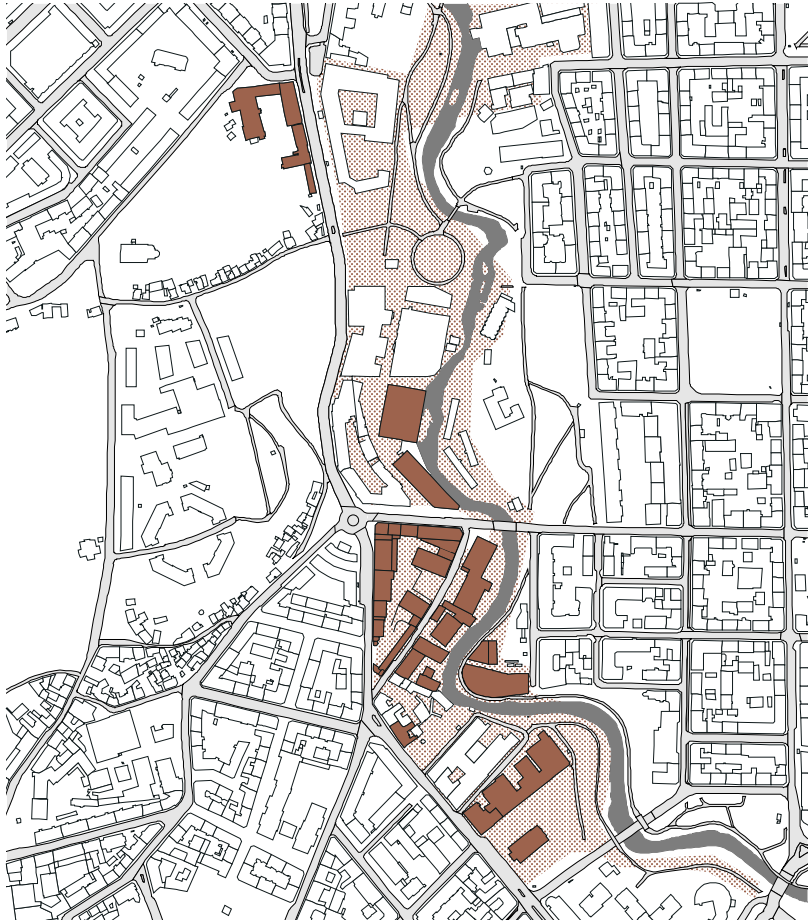
Mange av de gamle industribyggene langs elva har blitt transformert til ulike formål. Hovedtendensen er transformasjon til kultur- og undervisningsformål.



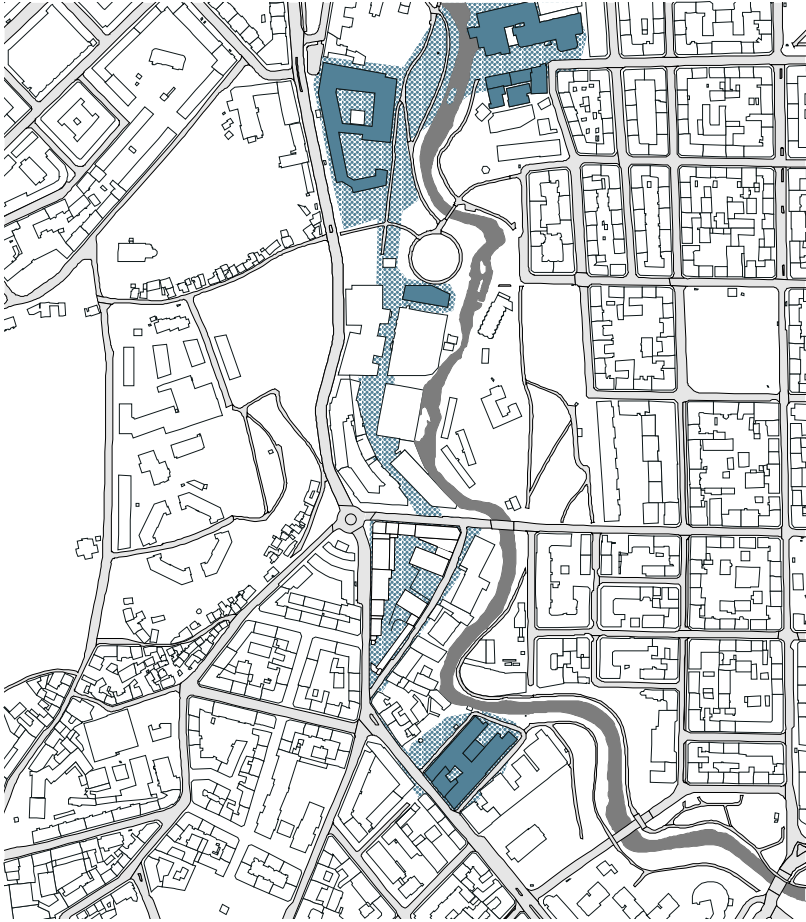
## D A G E N S   R E G U L E R I N G



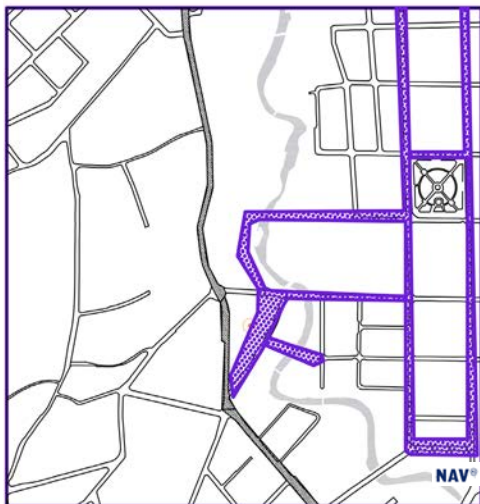
I direkte nærhet til Akerselva finner vi bygg med hovedsakelig allmenntyttige formål. Området rundt domineres av boliger.



kulturstripa



undervisningsstripa

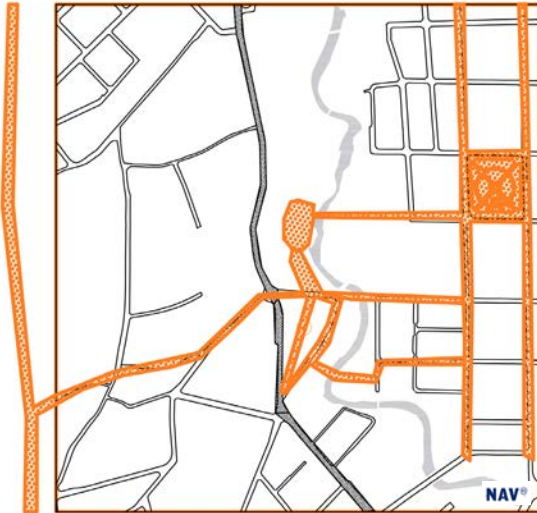


## BEVERTNING-FORBINDELSE




- AKERSELVA
- MARIDALSVEIEN

} Løper  
parallelt  
nord - sør

- SAMMENHENG TIL OMRÅDER MED  
AKTIVITET PÅ KVELD



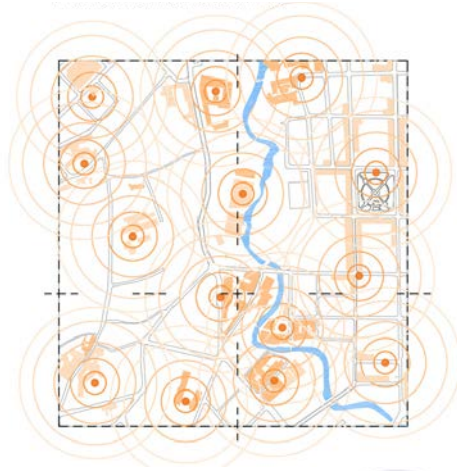
## HANDELS-FORBINDELSE

-  AKERSELVA
  -  MARIDALSVEIEN
- } Løper parallelt nord – sør
- 
-  SAMMENHENG TIL STRØKSGATER HHV. THORVAL MEYERSGATE OG ULLEVÅLSVEIEN

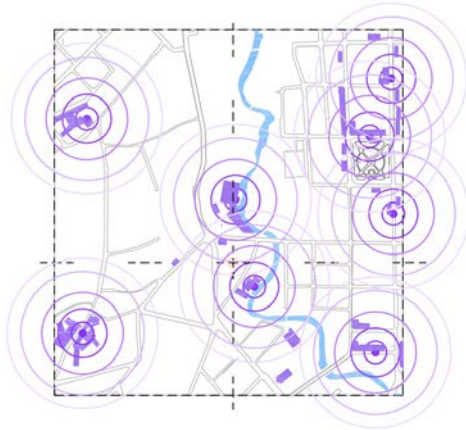
# D Ø G N A K T I V I T E T

© 2011 NAV, alle rettigheter reservert

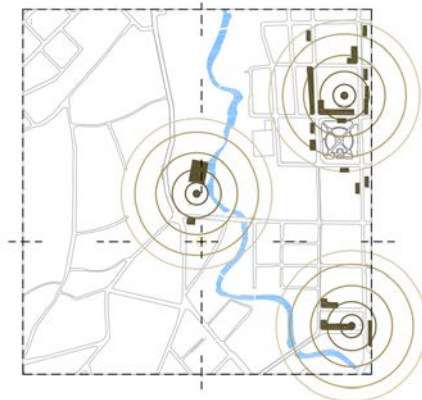
DAG



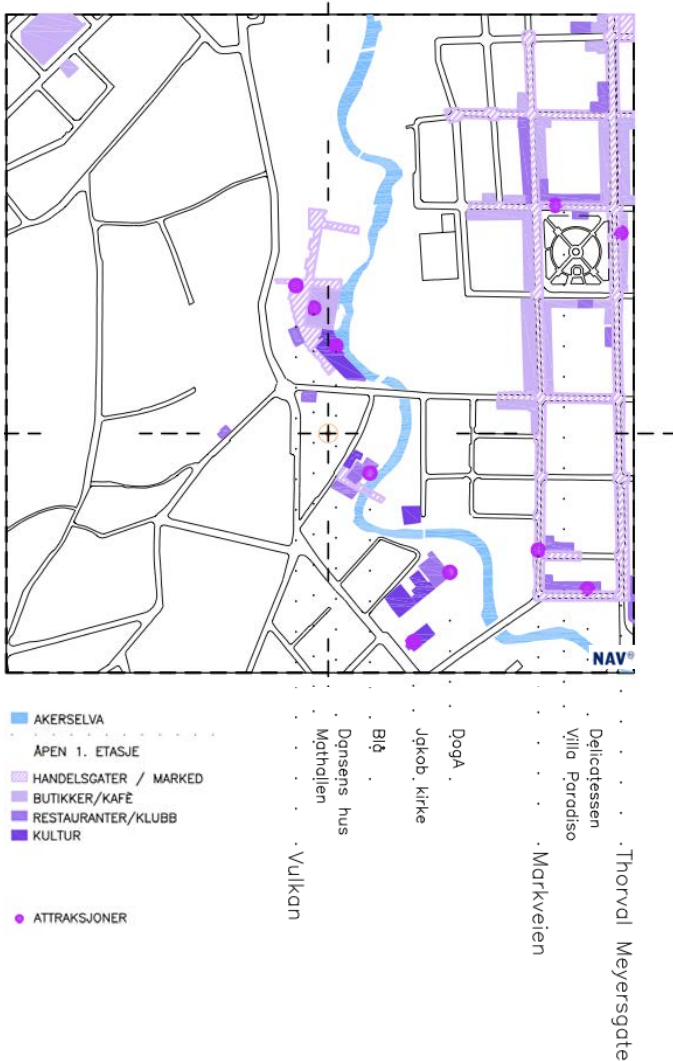
KVELD



NATT



# ÅPENHET PUBLIKUM



## REFLEKSJONER

Områdene langs elva har både aktive og stillere områder i løpet av døgnet. Publikumsrettede virksomheter og kveldsaktivitet ligger hovedsakelig langs og øst for elva. I umiddelbar nærhet til

kvartalet Maridalsveien 3 finner vi en rekke attraksjoner. Vi ønsker å se nærmere på hvordan disse attraksjonene kan spille på lag med vårt prosjekt.

R E G I S T R E R I N G E R







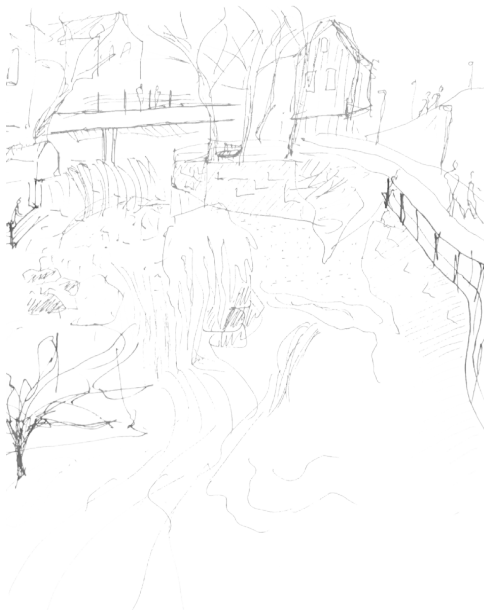


Det er fint å gå langs Akerselva.

Den oppleves som en viktig grønn åre gjennom Oslo. Den blir tatt flittig i bruk av turgåere og mosjonister.

Etter hvert som elva slynger seg sørover, byr den på stadig nye spennende situasjoner.

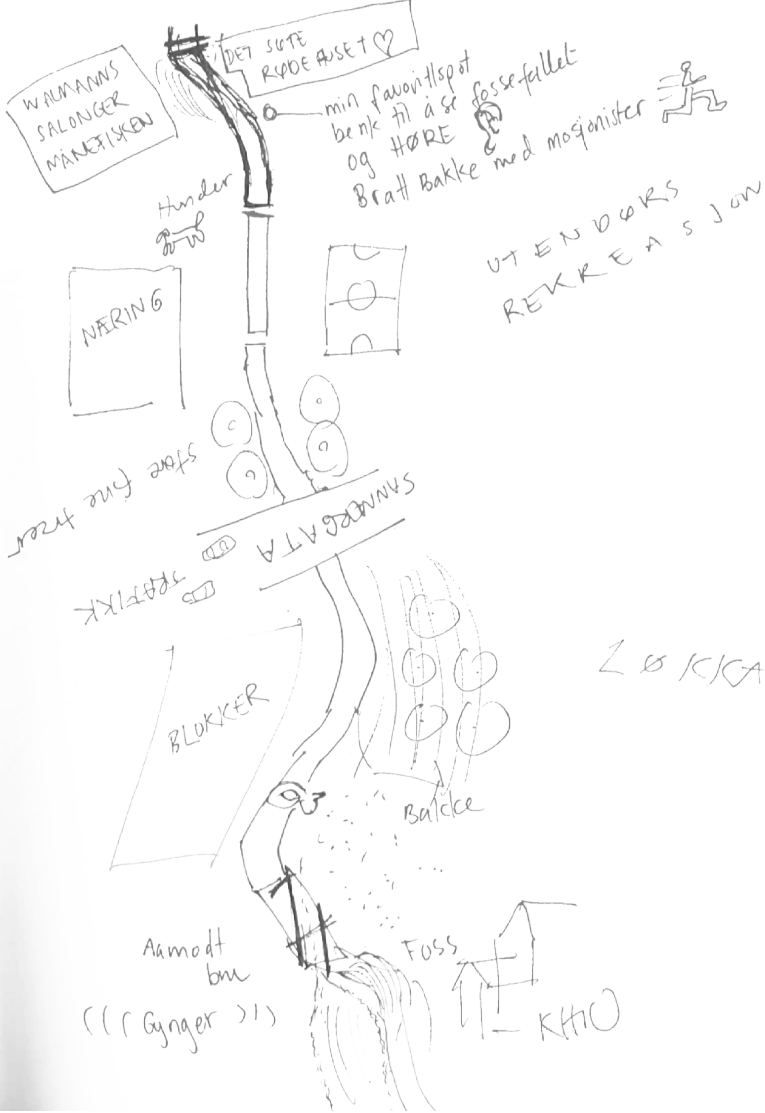
*Hvordan kan vi få kvartalet til å invitere forbipasserende inn og tilby en ny opplevelse langs elvevandringen?*



Mange gamle fabrikkbygg i tegl ligger langs elva og liksom rammer den inn. De er flotte, solide, majestetiske. De lar deg lese litt av byens historie. Samtidig gir de elva og vandringen en særegenhet og mystikk.

*Kan vi tydeliggjøre byens historie ytterligere til forbipasserende og besøkende?*

VANDRING LANGS AKERSELVA EN SOLRIK SØNDAG I FEBRUAR









I nærhet av tomten, langs elven, finner vi flere transformasjonsprosjekter. Vi fant særlig inspirasjon på DogA og Kunsthøgskolen i Oslo.





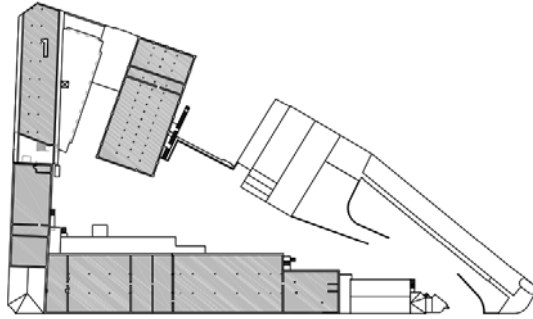




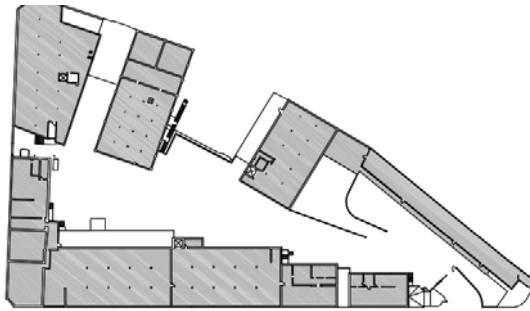




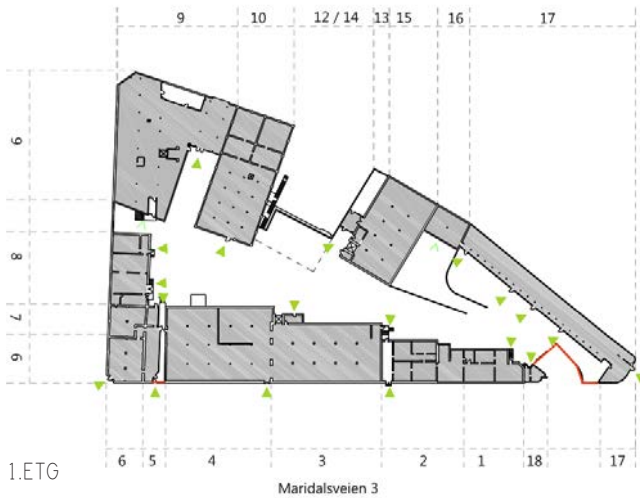
D A G E N S   S I T U A S J O N

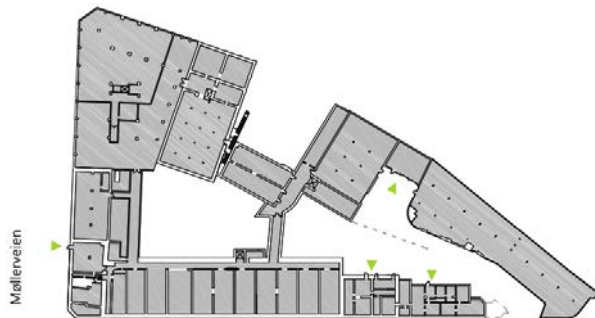


LOFT

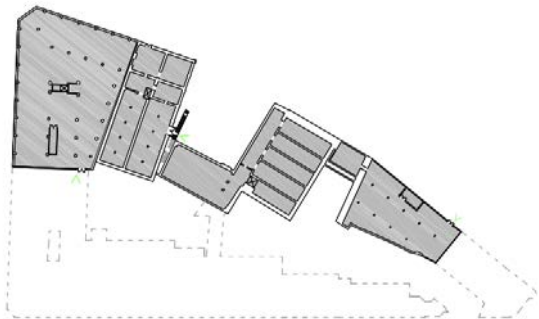


2.ETG

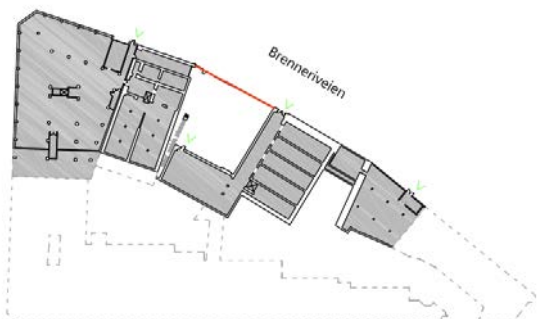




U1

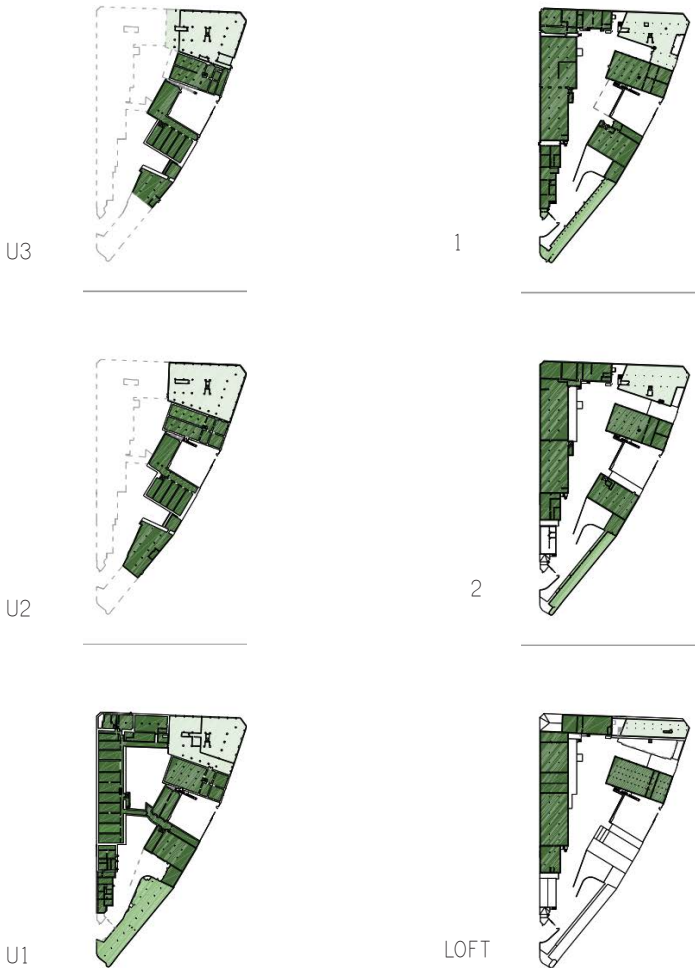


U2



U3

# T I D S S P E N N



## ENDRING I BRUK:

1855–1900: CHRISTIANIA BRYGGERI

1916–18: SCHOUS BRYGGERI

1918–70: NORA MINERALVANN FABRIKKER

1970: OSLO KOMMUNE TAR OVER KVARTALET - kontor/småindustri

1999: OSLO BYARKIV BYGGES - kontor/publikumsrettet

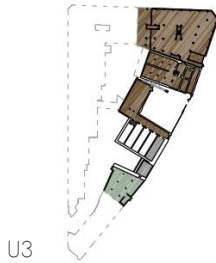
-  
industri

 FØR 1900

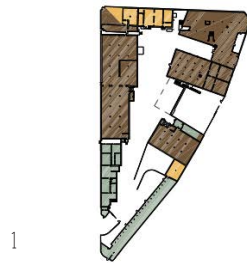
 1930

 1999

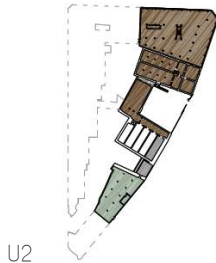
# MATERIALITET



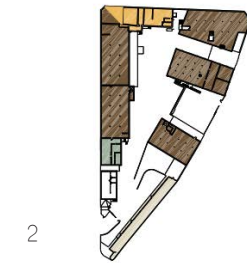
U3



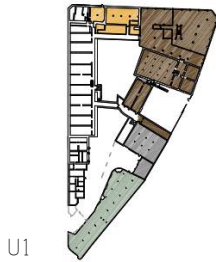
1



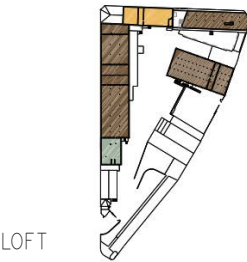
U2



2



U1



LOFT

STEIN GRUNNMUR

TEGL

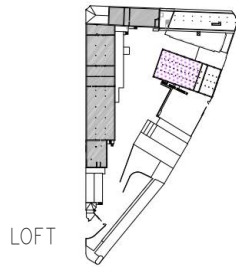
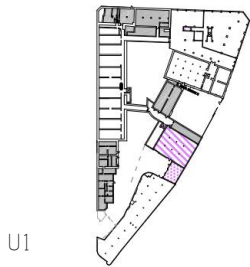
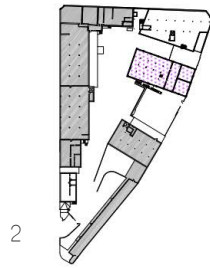
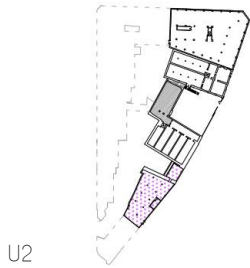
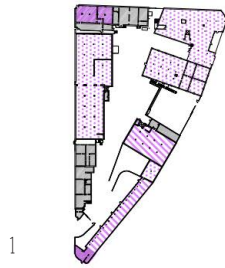
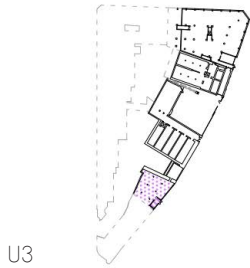
MALT TEGL

MUR: PUSSET – MALT

ETERNITT

UTEN SYNLIG FASADE

# AKTIVITET



 PUBLIKUMSRETTEDE LEIETAKERE

 KONTOR MED ÅPNINGSTIDER

 KONTOR / INDUSTRI MED KUNDER

 KONTOR

 AREALER UTEN BRUK I DAG / IKKE VURDERT



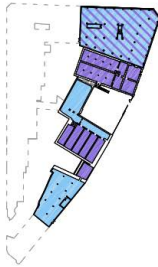
# TILSTAND



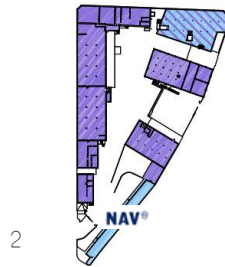
U3



1



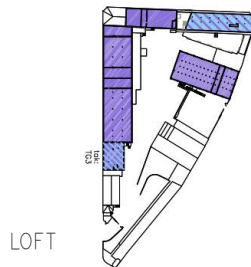
U2



2



U1




LOFT


 TG0 – INGEN TILTAK NØDVENDIG


 TG1 – ORDINÆRT VEDLIKEHOLD

 TG2 – MODERATE UTBEDRINGER

 TG2 – DELVIS

 TG3 – MÅ UTBEDRES

 TG3 – DELVIS

 TGIU – IKKE VURDERT

KL 09:00

KL 12:00

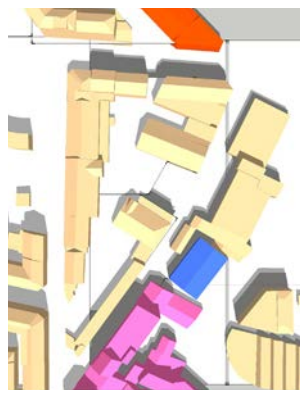
1.1



1.4



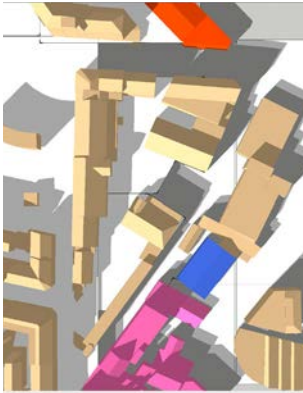
1.7



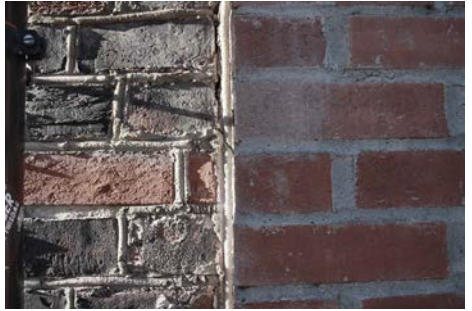
KL 15:00



KL 18:00

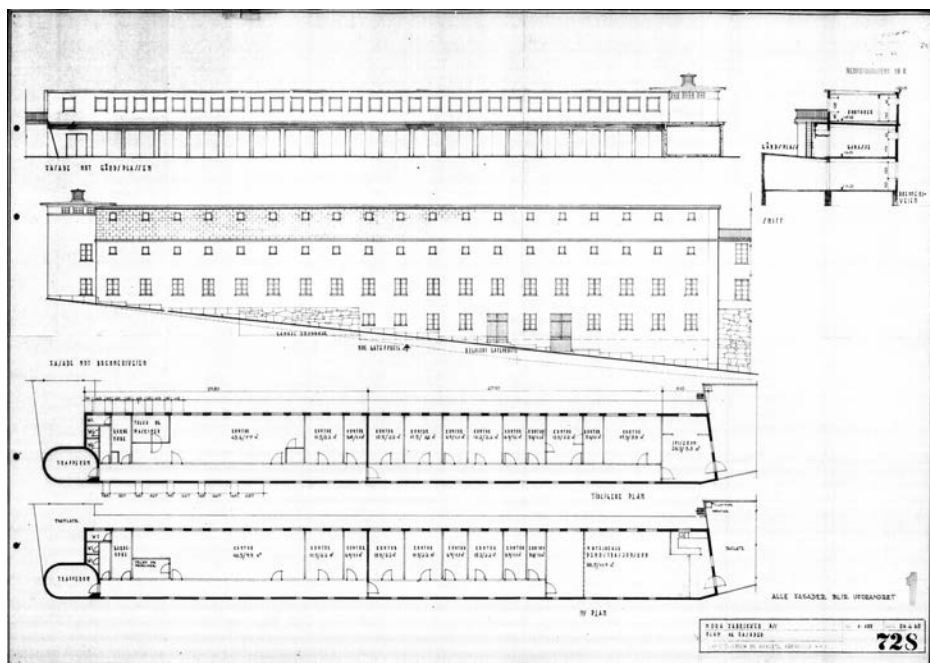


PALLETT





# Funkisbygget

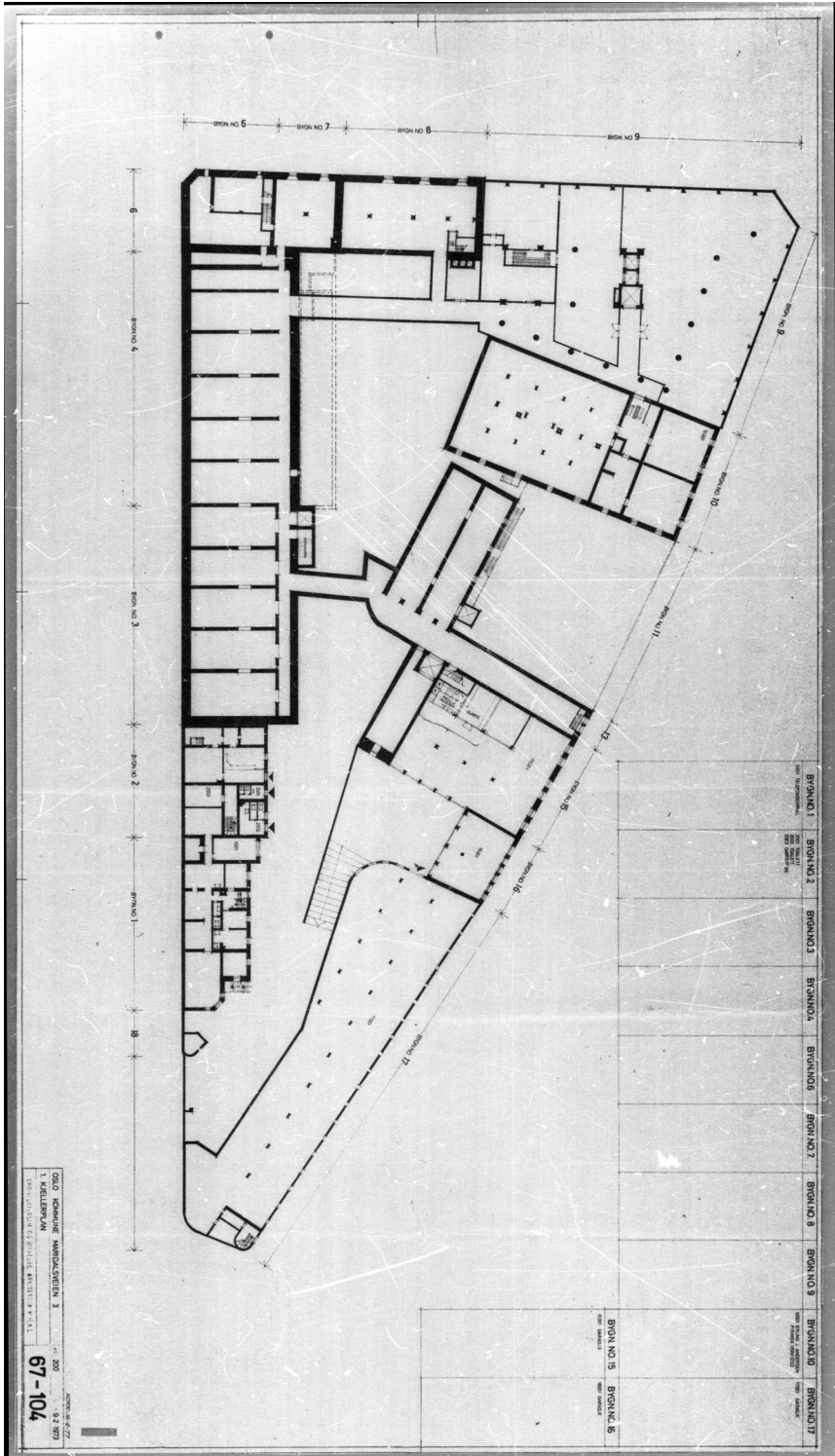








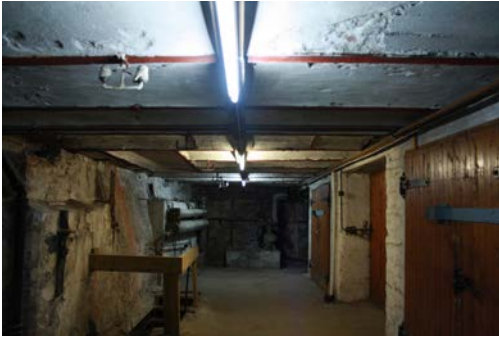




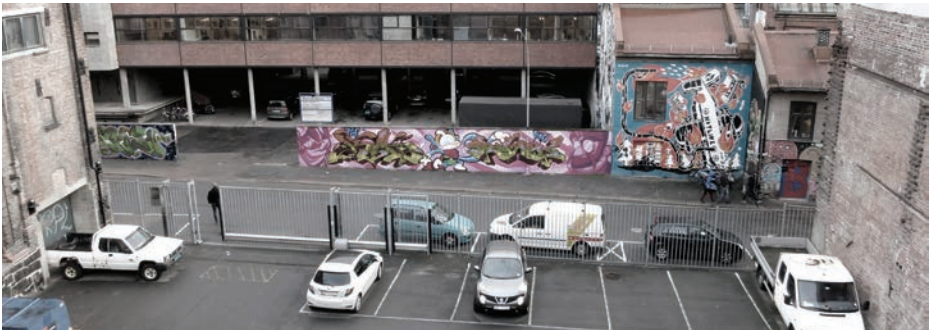
OSLO KOMMUNE MARKTAVISEN 3  
 1. KJELLERPLAN  
 1:200  
 67-104  
 5.2.2003

BYGNING 1	BYGNING 2	BYGNING 3	BYGNING 4	BYGNING 5	BYGNING 6	BYGNING 7	BYGNING 8	BYGNING 9	BYGNING 10	BYGNING 11
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

BYGNING 15  
 1:200  
 5.2.2003





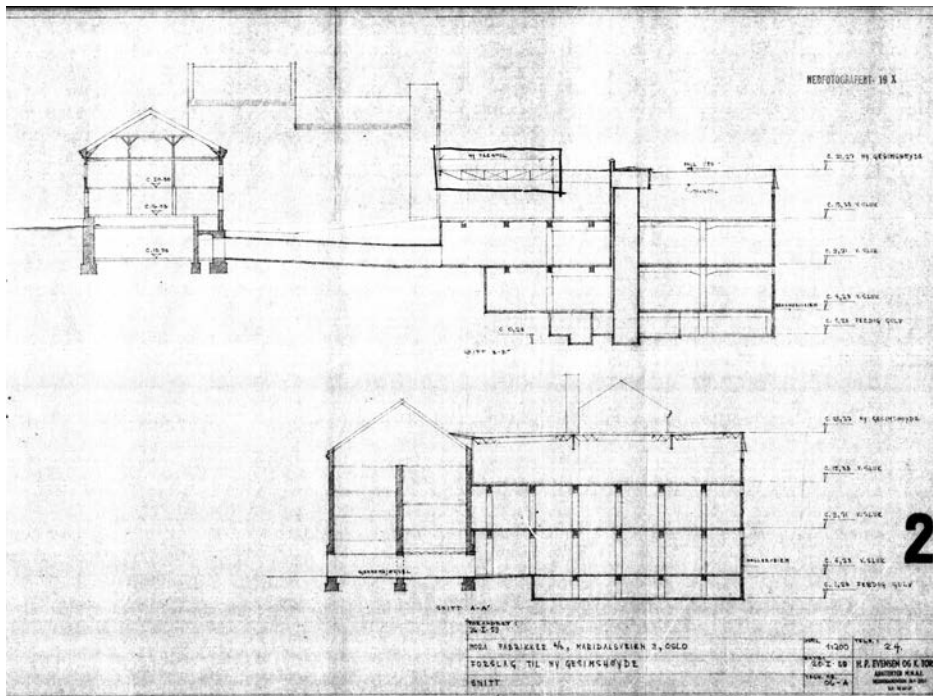






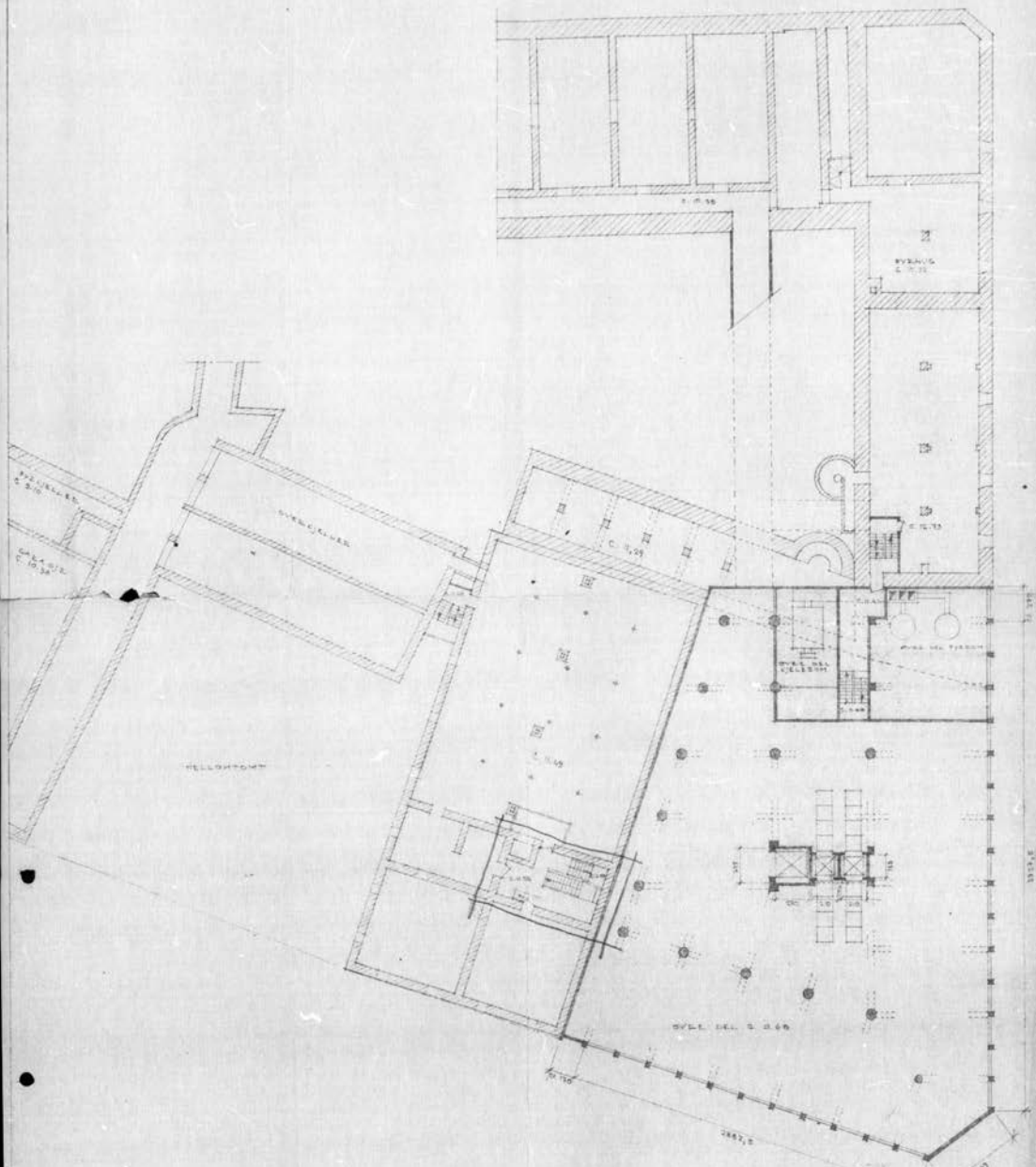






Gamle planer

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



PROJEKT 23.XI.54 - 24.XI.57 - 3.III.57 - 19.IV.58

NOIA FABRIKANS AB, MARIDALVENS ÖGGLÖ

BYGGLETTNING, ALLT. MED CENTRAL-HEJSEBATTERI

PLAN DOTE N.49 9/4 7.70

SKALA 1:200

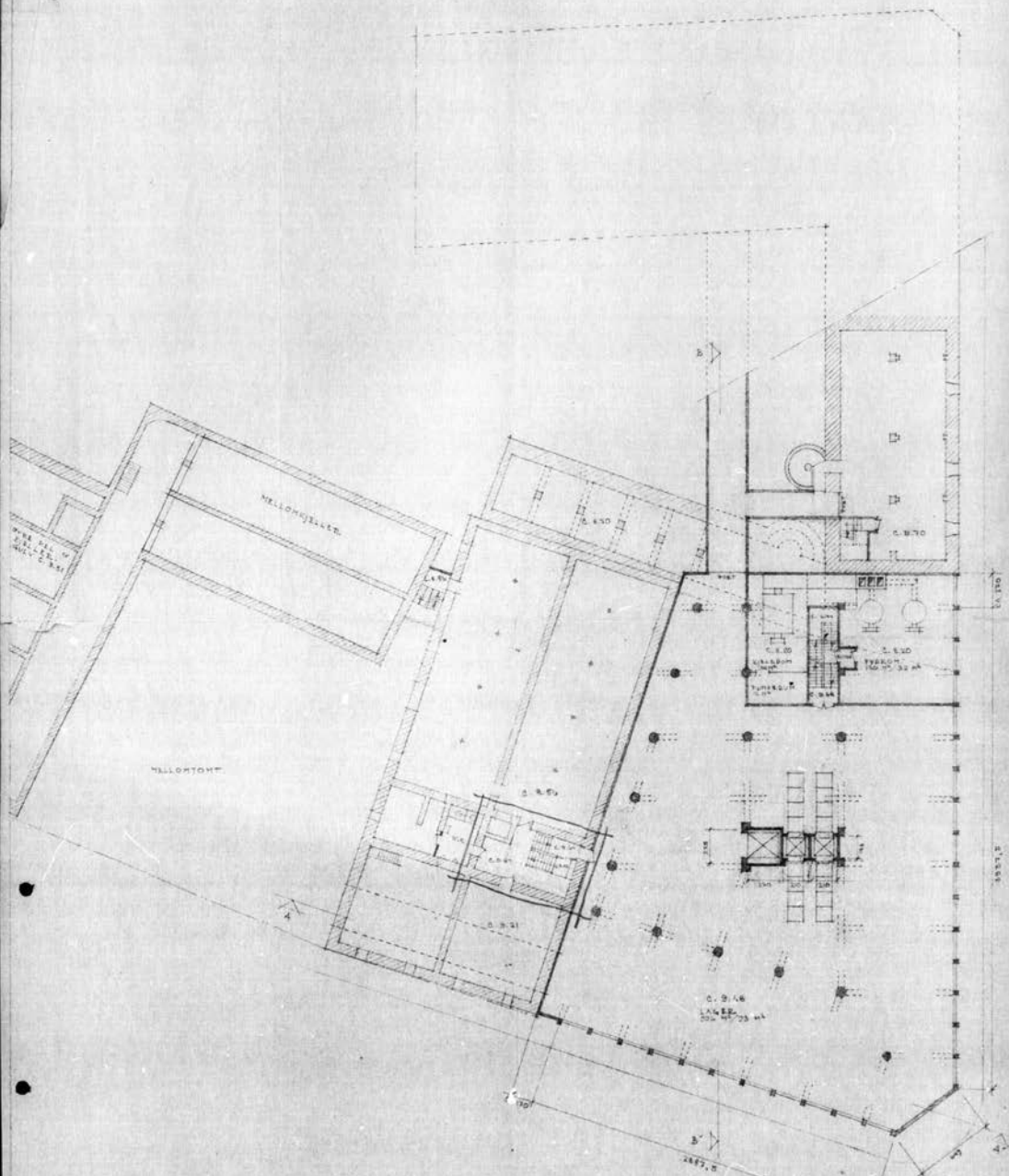
DATUM 12.IV.57

BYGGN. NR. 04

OFFIS BYGGNADSKONTROLL  
00437S 12MMSB  
Gnr Gnr

H.P. EYENSEN  
&  
WELL TORSTEN  
BYGGNADSKONTROLL





OSLO BYPLAN-KONTROLL  
 004378 12MMS58  
 Grn Brn

PROJEKTANTER:  
 23. XI. 57 - 26. II. 57 - 2. XII. 57 - 4. XII. 57 - 10. II. 58 - 11. III. 58

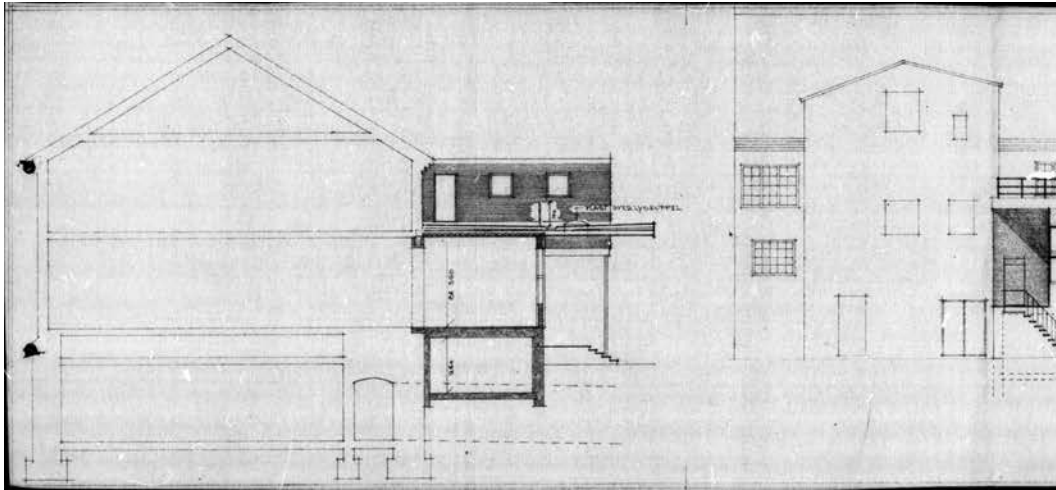
ARKIT. 1:200

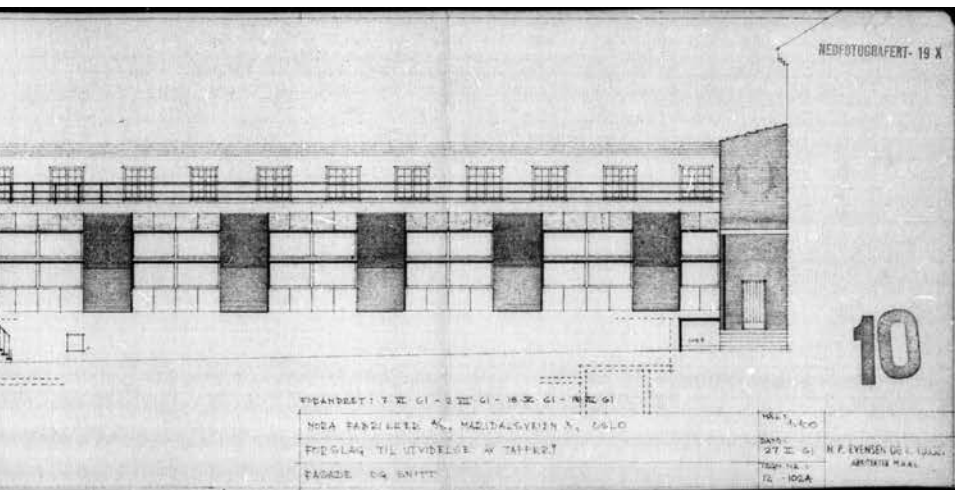
NORA FIBBEKKE M., MAJIDALSVN S., OSLO

LEVD. G. ETLINN, AT. MED. SENTRAL HJESBATTEDJ 18. XI. 57

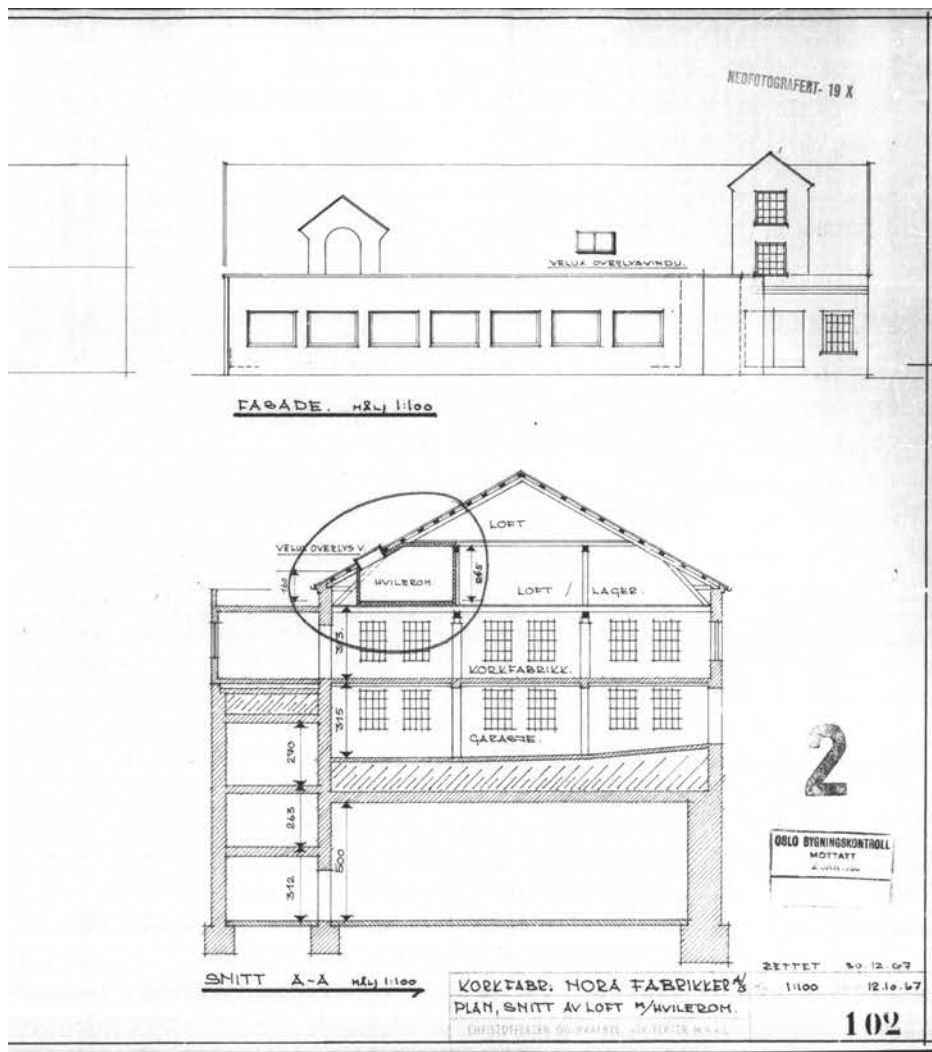
PLAN ESTE 0,00 - 0,50 0,4, 0,44

HELVENSEN  
 &  
 WELLS TOE  
 ARKITEKTER





Gamle tegninger: Korkfabrikken



Gamle tegninger: Malteriet

