



# ROSENHOFF FABRIKKER

Oslo

NARUD-STOKKE-WIIG SIVILARKITEKTER AS (NSW)

Tekst: Ole Wiig og Sofie Galåen Bentzen, NSW og Ida Jordfald, NordicGate

Foto: Trine Thorsen og NSW

Boligprosjektet Rosenhoff Fabrikker ligger i en gammel fabrikkbygning, tegnet av arkitekt Kristoffer Lange og oppført i 1936.

Det nye prosjektet er inspirert av drømmen om en moderne og funksjonell leilighet – plassert i et spennende fabrikklokale.



NSW er et av landets ledende arkitektkontorer med ca 70 ansatte og har bl.a. stått for utformingen av Oslo Hovedflyplass, Gardermoen (Avi- aplan) og ombyggingen av Det Kongelige Slott.

Firmaet har en svært variert oppdragsportefølje med alt fra interiøroppgaver til byplanlegging – og alt som ligger imellom.



F.v. Hanne Winsnes, Ole Wiig, Mirjana Grahovac

Rosenhoff Fabrikker i Konghellegata i Oslo, totalt 16 000 kvm, skal transformeres til 138 unike fabrikkleiligheter. I tillegg vil hele første etasje inneholde næringslokaler, som kaffebarer, frukt- og grøntbutikker samt spisesteder med appell til nærmiljøet.

Kvartalet som dannes av Trondheimsveien, Konghellegata, Sinsen-



Fasade sett fra hjørnet Trondheimsveien/Konghellegata

veien og Rosenhoffgate ligger høyt nok til å kunne oppleve den flotte utsikten over Oslos «downtown», Oslofjorden, Ekebergåsen og Nesodden.

På midten av 1930-tallet kneiset Sinsen gård høyt over Oslogryta. Det gamle, vakre huset i sveitserstil var hjemmet til familien Schou og sam-

lingspunkt for store sosietetsfester. De besøkende kom fra så vel hovedstaden som fra inn- og utland.

Området ble på 1930-tallet utviklet til å bli en «funkisby på bondelandet», og da 30-årenes depresjon gikk mot slutten, så Oslos befolkning fremtiden lysere i møte. Mange ønsket seg en bedre bolig, og for flerfoldige tusen ble

dette oppfylt da den nye bebyggelsen reiste seg på jordene til nettopp gamle Sinsen gård i Østre Aker.

Boligprosjektet Rosenhoff Fabrikker er inspirert av drømmen om det åpne, moderne og funksjonelle – plassert i et historisk, industrielt perspektiv. Inspirasjon er også trukket fra «loft»-stilen i New York.



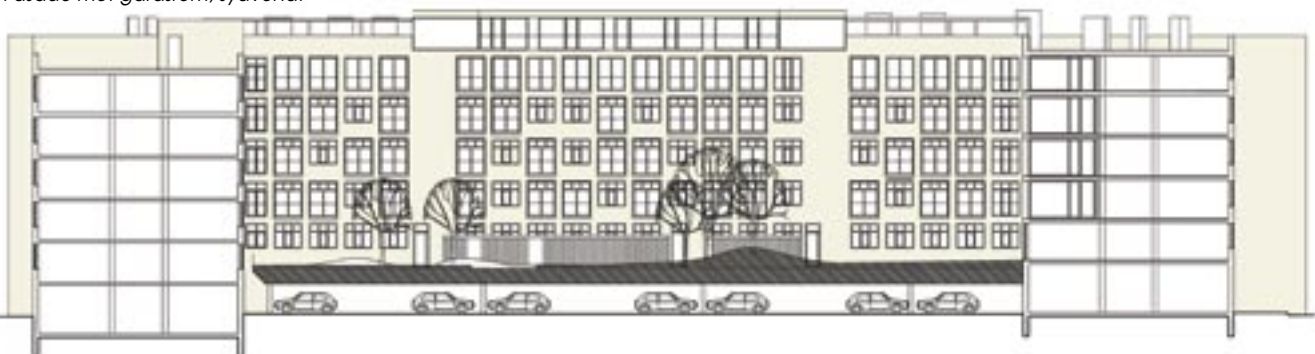


Visningsleilighet «Maskulin»



Fasade mot Konghellegata

Fasade mot gårdsrom, sydvendt





Visningsleilighet «ZEN»

## Planer

Det vil være et stort mangfold i utformingen av leilighetene. Hver «typiske» etasje (2.–5. etasje) består av 31 leiligheter, som alle har sin individuelle karakter. Leilighetene er gjennomgående med én side som vender mot gårdsparken. De fleste leilighetene har balkong.

Leilighetene karakteriseres ved store vindusflater, god takhøyde og ikke minst den eksponerte, eksisterende betongkonstruksjonen. Dette skaper en ramme for det interiøret man måtte ønske seg, samtidig som det gir store muligheter for variasjon.

Ingen av leilighetene blir like, men de har fellestrekk som gjennomlys, store vinduer, balkonger, franske dører og åpne kjøkkenløsninger. Kjøkkenet ligger som et hjerte sentralt i leiligheten, med god fysisk og visuell kontakt

med stuen. Soverom og bad ligger i motsatt ende (av stuen) og leilighetene blir på denne måten inndelt i soner for ulike funksjoner. Det ligger til rette for flere aktiviteter samtidig – selv i de minste leilighetene.

Beboerne skal kunne sette sitt personlige preg på leilighetene. Blant tilvalgene finnes ulike gulvmaterialer; sportsgulv i gummi, mørkbeiset tre eller eik industriparkett. Betongdekket kan beholdes eksponert, eller nedfores med (malt) gipshimling. Ulike baderomsfliser, kjøkkenfronter m.v. kan velges.

Adkomsten til leilighetene skjer via trappeoppganger med korte adkomstgallerier.

I første etasje, mot Trondheimsveien og Konghellegata, etableres næringslokaler, mens leilighetene som ligger i

høy første etasje mot Sinselveien, får privat hage mot gårdsparken.

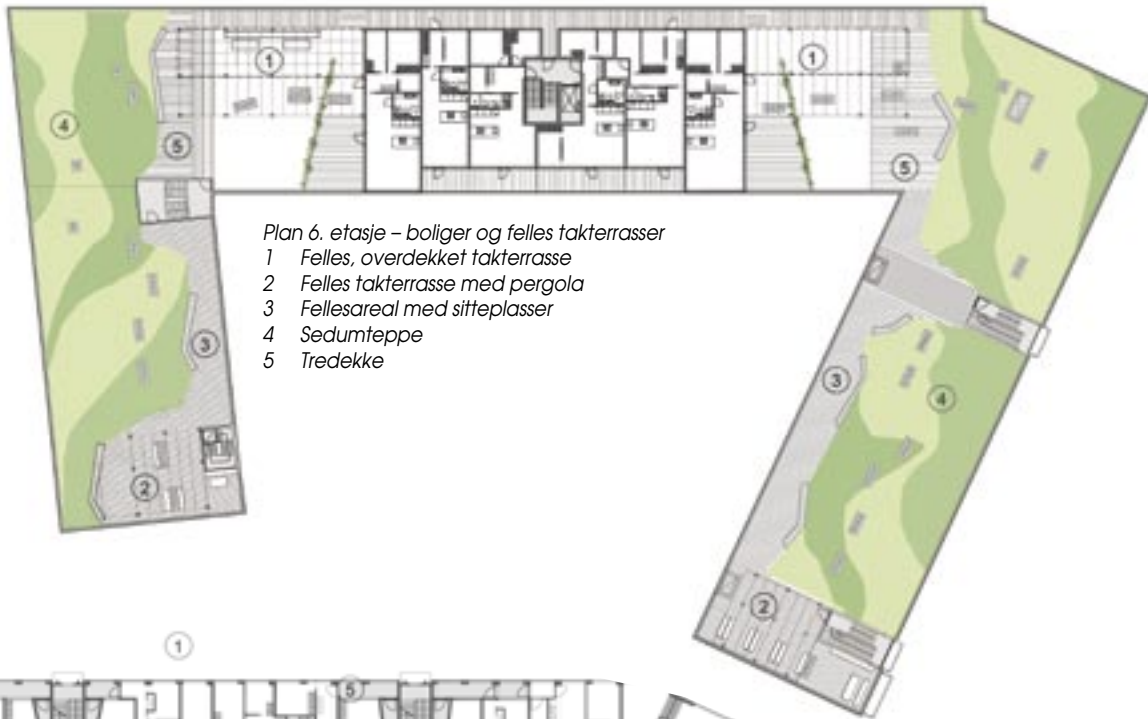
De nye toppleilighetene (6. etasje) får store private takterrasser – og ikke minst fantastisk fjordutsikt.

Parkering vil skje under den nye gårdsparken for på den måten å fjerne de parkerte bilene fra gatenivå.

## Egen park i byen

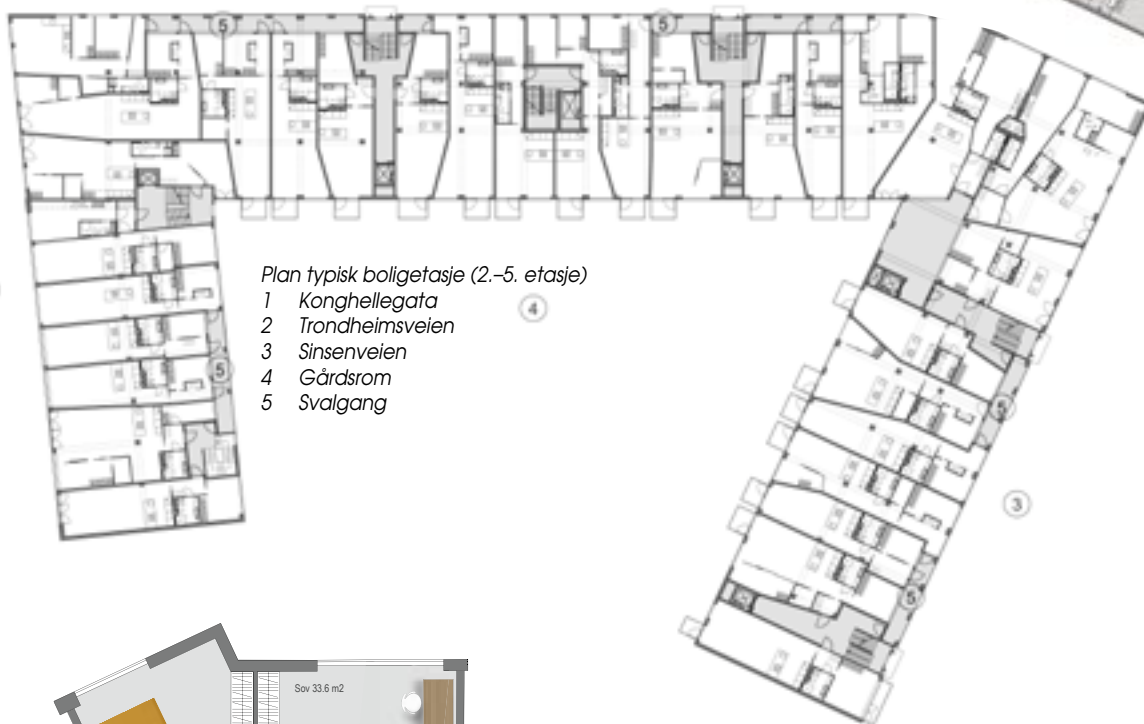
Det solfylte gårdsrommet beholdes og utvikles til en gårdspark for beboerne. Et magnolia-tuntre vil pryde uterommet, i tillegg til grønne gressvoller. Dette vil ikke bare være et visuelt tilskudd, men fungere som en oase for de omkransede boligene.

Felles takterrasser vil være tilgjengelig for alle beboere, med flott utsikt over Oslo sentrum.



Plan 6. etasje – boliger og felles takterrasser

- 1 Felles, overdekket takterrasse
- 2 Felles takterrasse med pergola
- 3 Fellesareal med sitteplasser
- 4 Sedumteppe
- 5 Tredekke

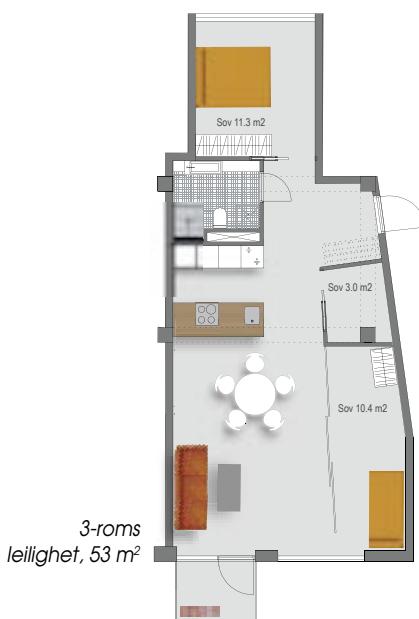


Plan typisk boligetasje (2.–5. etasje)

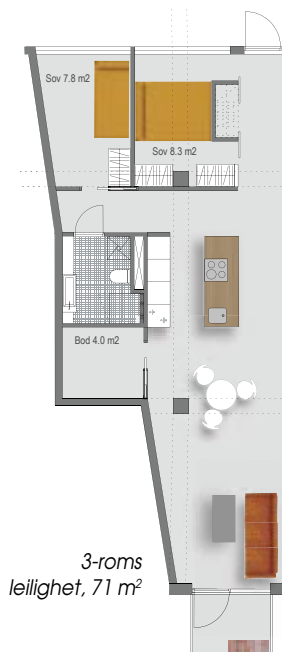
- 1 Konghellegata
- 2 Trondheimsveien
- 3 Sinsenvelen
- 4 Gårdsrom
- 5 Svalgang



Leilighet m/  
utleiedel,  
120 m<sup>2</sup>



3-roms  
leilighet, 53 m<sup>2</sup>



3-roms  
leilighet, 71 m<sup>2</sup>





Situasjon

### Visningsssenteret

For å kunne illustrere hvordan leilighetene kommer til å bli, er det allerede laget et visningsssenter. Det er på ca 450 kvm og er plassert midt i bygningsskomplekset. Det er her skapt fire forskjellige leiligheter – hver unikt innredet til inspirasjon for fremtidige beboere. De ulike leilighetene viser varierte interiører med forskjellige tilvalgsmuligheter og tema som spenner fra «Vintage» til «ZEN» – fra «Feminin» til «Maskulin».

Glam, rock, stillhet, silke og rå betong i skjønn forening...

### Materialer, tekniske installasjoner

Den eksisterende betongstrukturen med søyler og dragere har et industrielt preg. Dekkene i betong gir god brannisolering og vil i tillegg bli lydisolert. Det installeres vannbåren gulvvarme.

De opprinnelige trapperommene i terrazzo og betong rehabiliteres.

Eksisterende fasade med pusset overflate vil bli videreført med en ny etasje samt rekkverk på takterrassen. Den nye og inntrukne toppetasjen vil få et lett uttrykk gjennom bruk av materialer som stål og glass.

Nye balkonger mot gårdsparken får betongdekke, stålramme og glass-rekkverk.



Visningsleilighet «Feminin»

Adresse:	Trondheimsveien 139, 0570 Oslo, <a href="http://www.rosenhoff-fabrikker.no">www.rosenhoff-fabrikker.no</a>
Byggherre:	NordicGate Eiendom AS, Oslo, <a href="http://www.nordicgate.no">www.nordicgate.no</a>
Arkitekt:	Narud-Stokke-Wiig, Sivilarkitekter MNAL, Oslo, <a href="http://www.nsw.no">www.nsw.no</a> v/ Ole Wiig, Tore Schjetlein, Hanne Winsnes
LARK:	Blå Landskapsarkitekter, MNAL AS
RIB:	BA, v/ Bjørn Authen, Siv.ing B.Sc
Byggeår:	Planlagt 2008
Areal:	ca 10 000 kvm bolig + ca 3000 kvm næring 85 garasjeplasser i eget anlegg under gårdspark
Pris:	ca 45 000,- per kvm
Konstruksjon:	Plasstøpt betong, stål Balkong i betong, glass og stål. Rehabiliter eksisterende trappeløp; terrazzo
Overflater:	Slipt betong, malt gips
Fasader:	Etterisoleres med puss
Tekn. anlegg:	Boligsprinkling, fjernvarme, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon

### VISNINGSSENTER

Arkitekt:	NSW v/ arkitekt Mirjana Grahovac og interiørstylist Alessandro d'Orazio
Entreprenør:	Klima og Bygg