

Situasjonen før og etter ombygging/nybygg



# ARKITEKTKONTOR

## Nybygg og ombygging, Majorstua, Oslo

div.A ARKITEKTER

Tekst: Henriette Salvesen, div.A arkitekter

Foto: Jiri Havran og div.A arkitekter

div.A eiendom kjøpte i 2002 en stallbygning i Industrigaten 52 på Majorstuen. Bygningen besto av en del fra 1879 mot gaten og en noe nyere del inne i gårdsrommet.

Bygget ble først rehabilitert og tilpasset næringsvirksomhet – inkl. garasjene i første etasje i bakgården. Det viste seg etter hvert at bygget var i meget dårlig stand, bl.a med betydelig fukt i teglvegger, mangel på tidsmessig isolasjon i gulv, tak og vegger samt vinduer med 1-lags glass.

Etter en tett dialog med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Riksantikvaren og i tråd med byggherrens ønsker om endringer, ble det til slutt gitt tillatelse til å rive den teknisk sett

dårligste delen av eksisterende bygning i bakgården og bygge nytt der, på betingelse av at bygget fra 1879 inkl. buen mellom div.A eiendoms bygning og byggården på hjørnet av Industrigaten og Hammerstadgaten ble beholdt.

Prosjektet ble til slutt, etter en ni år lang prosess, ferdigstilt i desember 2010.

### Plassering

Byggets plassering, med nybygg i bakgården og bevaring av eksisterende bygningsvolum mot gaten, er et resultat av en tett dialog med bevaringsmyndigheter og Plan- og bygningsetaten. For øvrig

er dette et eksempel på utnyttelse av en eksisterende, sentral 'brownfield'-tomt som en del av eksisterende infrastruktur og byvev.

### Hovedgrep – planløsning:

Hovedgrepet er et resultat av byggets, tomtens og situasjonens begrensninger både i plan og volum.

Dagens brannkrav, dvs. krav om tette vegger mot naboer på tre kanter, resulterte i en løsning med et 3-etasjes volum plassert i tomtegrensen på to sider og med et par meters avstand til eksisterende bygg, som et lite atrium. Vi har så



Sett fra Industrigaten

åpnet nybygget ut mot atriet i form av et 3-etasjes vindu. Nytt og gammelt er bundet sammen med et 2-etasjes volum. Hovedinngangen er lagt til dette volumet henvendt mot atriet.

Bygget består av

- et rektangulært, fleksibelt og åpent næringsareal/kontor i tre etasjer med en servicesone i hver etasje langs den tette bakveggen i tomlegrensen.
- eksisterende 2-etasjes volum ut mot gaten, som nå benyttes sammen med kontorarealet i nybygget, men som senere kan benyttes uavhengig av nybygget, og eventuelt til et annet næringsformål, så som butikk, kafé eller lignende



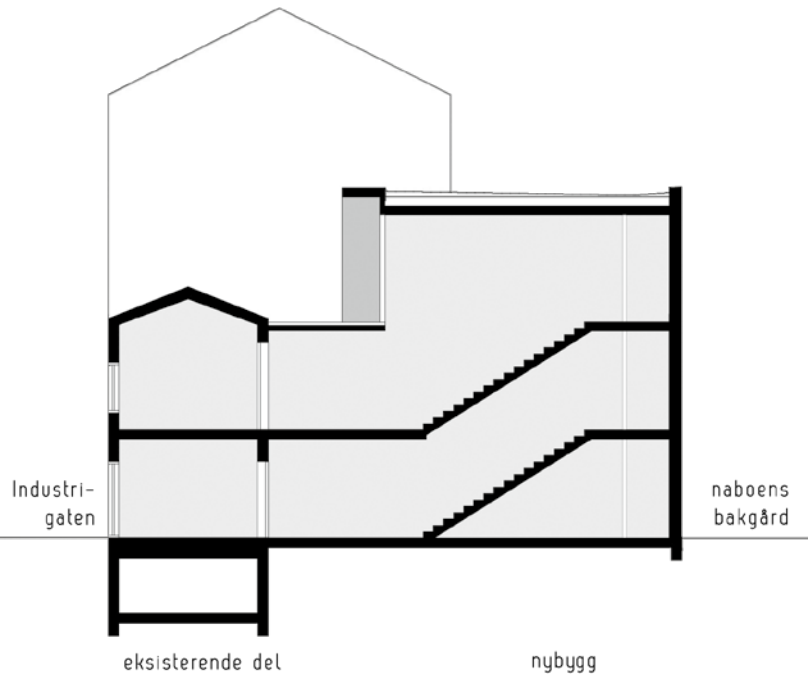
div.A arkitekter ble etablert i 1987 og jobber med alt fra enkeltboliger til byplan. De fleste av kontorets oppgaver er ervervet gjennom arkitektkonkurranser. Kontorets mest kjente prosjekter i nyere tid er en serie skoler.

Tilnærmingen til design ligger innenfor den skandinaviske tradisjonen, med vektlegging av funksjon, tilpasning til omgivelsene, bruk av naturmaterialer og en menneskelig skala.

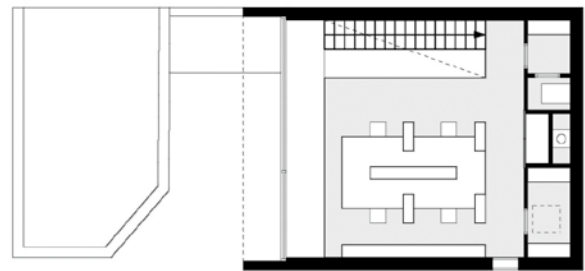
[www.diva.no](http://www.diva.no)



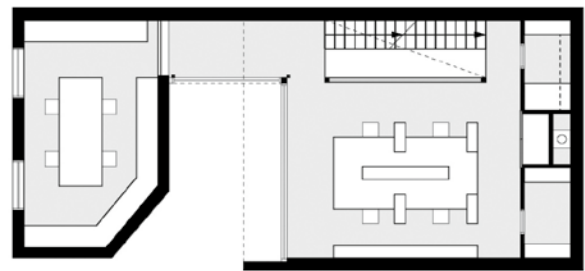
Inngang fra atriet.  
Tre i kontrast til den slipte betongen på gulv, i trapp og himling



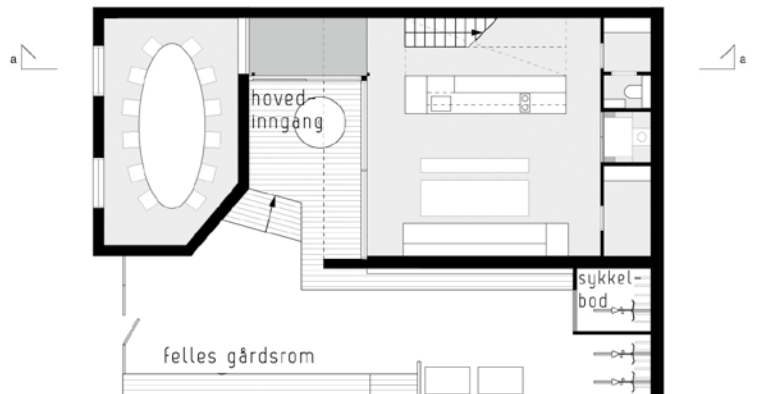
Snitt



Plan 3. etasje



Plan 2. etasje



Plan 1. etasje



Vinduer i full høyde i alle tre etasjer mot  
atriet sikrer tilstrekkelig dagslys



## Form og uttrykk:

Fordi tomten og byggets fotavtrykk var tilnærmet like, var det ikke plass til noen form for rigg på selve tomten. Løsningen ble derfor prefabrikkerte betongelementer som ble heist på plass fra naboens gårdsrom.

Vinduer i full høyde i alle tre etasjer mot atriet sikrer tilstrekkelig med dagslys i alle arealer.

Det er bevisst spilt på en kontrast mellom nytt og gammelt, der målet har vært en positiv kontrast. Det 2-etasjes eksisterende bygningsvolumet utgjør fortsatt en del av gateløpet, mens det 3-etasjes nybygget i bakgården så vidt er synlig fra gaten. Den tette fasaden inne i gårdsrommet mot nr. 54 er beplantet og vil på sikt fremstå grønn. Dekket i atriet, det nyplantede bjerketreet, benken, boden og gjerdet mot naboen fremstår som verdifull kontrast til 'betongboksen'. 'Treboksen' inne i betongvolumet bidrar ytterligere til å myke opp inntrykket.

Adresse:	Industrigaten 52, 0357 Oslo
Byggherre:	div.A eiendom
Arkitekt:	div.A arkitekter
RIB:	PentaCon AS
Entreprenør:	Con-Form
Leverandører:	betongelementer og betong: Con-Form fliser: Høganæs puss: STO Norge AS (etterisolering av eksisterende bygg)
Byggeår:	2010
Areal:	156 m <sup>2</sup> (201 m <sup>2</sup> med eksisterende bygning)
Byggekostnad:	22.000 kr/m <sup>2</sup> eks. mva. og tomt.

Konstruksjon:	Komplett råbygg levert av Con-Form inkl. trapper og innvendig stålkonstruksjon
Materialer/overfl.:	Slipt betong i gulv, vegger og himling. Innvendige paneler i termo-ask. Begrenset plass til rigg på tomten gjorde at pre-fab betongelementer var et naturlig valg. Den eksponerte betongen står også i kontrast til eksisterende pusset bebyggelse. Innvendige trepaneler er med på å myke opp betong'boksen'.
Tekn. anlegg:	Vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon.

## Energi og miljø:

Prosjektet er et eksempel på bærekraftig byutvikling fordi det utnytter en tomt i et etablert byområde med enkel og energi-effektiv tilgang på all infrastruktur.

På grunn av tomtens sentrale beliggenhet, ble det gitt dispensasjon fra gjel-

dende parkeringsnorm. Det er isteden lagt til rette for arbeidsreiser pr. sykkel i form av en egen, låsbar sykkelbod som en del av gjerdet mot naboen.

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulvvarme i hele nybygget.

- U-verdi yttervegg: 0,18 W/m<sup>2</sup>K
- U-verdi tak: 0,13 W/m<sup>2</sup>K
- U-verdi gulv på grunn og mot det fri: 0,15 W/m<sup>2</sup>K
- U-verdi glass/vinduer/dører: 1,2 W/m<sup>2</sup>K som gjennomsnittsverdi inkludert karm/ramme.

