

1184302 KHiO, kartlegging av arealbruk Overordnet vurdering av tilstand med egnethet for ombygging

Fra Statsbyggs notat til referansegruppemøtet 14.01.22



Bakgrunn

- Statsbyggs faglig ressurscenter (F) har fått i oppdrag å se på en overordnet måte KHiOs bygningsmasse og dens egnethet for ombygging.
- Befaring ble foretatt 10.11.2021 sammen med representant for gårdeier (Seilduksfabrikken) v/ Øyvind Karlsen og Terje Lie Pedersen. Disse to personene hadde god kunnskap om byggene og mye av informasjonen i dette notatet har vi fått fra dem.

Sammendrag

KHiOs bygninger består av 3 bygninger fra 2003, samt 17 bygninger som tidligere var Christiania Seilduksfabrikk. Det eldste bygget ble oppført i 1858 og siste i 1916. Disse byggene ble totalrenovert i 2010. KHiOs bygningsmasse er på ca. 40.000 m².

Byggets egnethet for ombygging er vist i Vedlegg 1 der

Rødt viser at ombygging ikke er egnet og svært kostbart (bl. trappesjakter, teknisk rom, toalettkjerner, sjakter og heiser). Hele byggetrinn 1 er farget rødt. For ulike byggetrinn, se figur 4.1.

Oransje betyr at ombygging kan gjennomføres, men er kostbart (bl. kantine).

Grønt betyr at ombygging er gjennomførbart utenfor stor kostnad.

Ved ombygging er det viktig å påse at rømning blir ivaretatt.

Fasadene som er vernet må ikke endres. Store deler av området er regulert til spesialområde bevaring og det medfører begrensninger på muligheter for ny- og tilbygg.

Ved en eventuell senere ombygging og når ombyggingsarealer er mer fastlagt må man gå mer i detalj og finne frem bedre tegningsunderlag.

Byggetrinn 1

Byggetrinn 1 består av byggene 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 og 2.1. Dette er bygg med bl.a. store scener.

Bygget ble oppført i 2003. Byggene er i god stand og er spesialbygget for formålet.

Byggetrinn 2

Byggetrinn 2 består av byggene 2, 4, 5 og 6, med unntak av 2.1 og 6.3. Byggetrinn 2 (visuelle fag) er en transformasjon av den gamle seilduksfabrikken. Byggene har vern og er fra 1841 til 1916.

Ombyggingen i 2010 var omfattende, der både det meste av teknikk (VVS og EL) og innervegger/innerdører/himlinger m.m. ble skiftet ut.

Byggetrinn 2 har skapt store utfordringer, og planløsningene ble ikke ble godt nok løst i 2010.

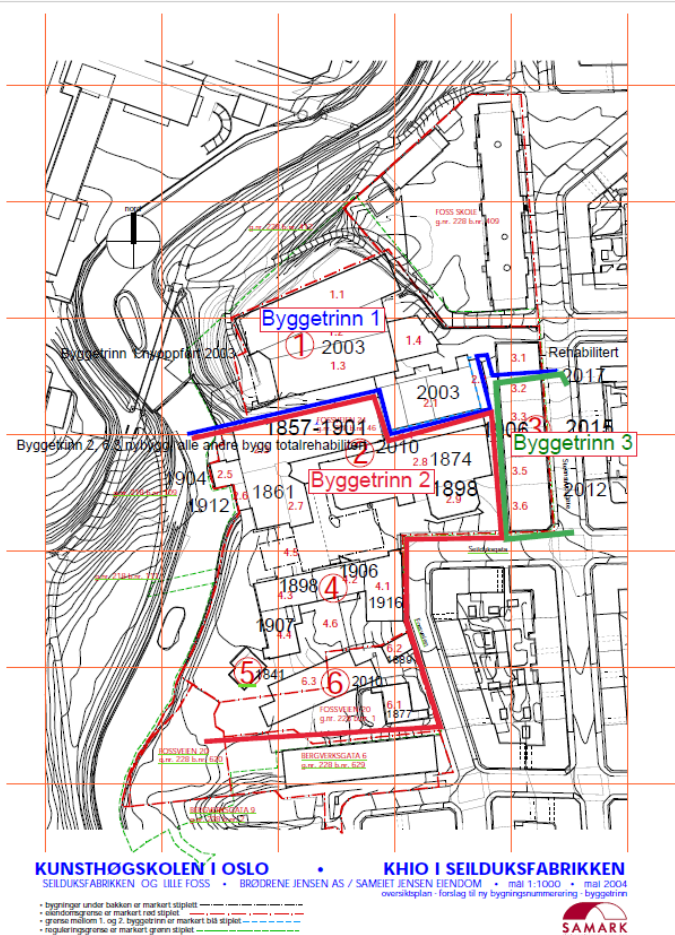
Bygg 6.3 er et nybygg og stod ferdig i 2010.

Byggetrinn 3

Består av byggene 3.3 til 3.6. (Bygg 3.1 og 3.2 leies ikke av KHIO)

Byggene ble opprinnelig bygget som lager.

Disse er fra 1906 og ble rehabilitert mellom 2012-2017.



Eiendommer, byggetrinn og byggeår for KHIOs lokaler.

Byggetrinn 1: areal nord for blå stiplet linje.

Byggetrinn 2: areal sør for blå stiplet linje (bygg 2, 4, 5 og 6), med unntak av bygningsrekken langs Steenstrups gate (3.2-3.6)

Byggetrinn 3: areal langs Steenstrups gate (3.3-3.6)

Byggetrinn 1

- Bygget stod ferdig i 2003 og er et bygg med bærende vegger og dekker av betong.

Byggetrinn 2 og 3

- Byggene er fra 1841 til 1916.
- Byggene ble totalrenovert/ombygget i 2010 (byggetrinn 2) og i 2014-2017 (byggetrinn 3).

Byggetrinn 3

- Byggeår 1906, rehab. 2012-2017.
- Se figur til høyre for fine søyledetaljer.



- Byggene ble opprinnelig bygget som fabrikk-lokaler og er dimensjonert for store nyttelaster.
- Yttervegger av tegl. Disse ble etterisolert på varm side i 2010.
- Dekker av trebjelkelag med opplegg på yttervegg og på dragere.
- Søyler er slanke, de står tett og dragere er som oftest i tre.
- Har ikke loft, øverste etasje har stort sett skrå himling.
- Takene ble etterisolert i 2010.
- Etter ombygging i 2010 er søyler, dragere og knutepunkt søyle/drager synlige. Disse er fine detaljer og bør bevares og videreføres ved senere ombygginger, se figur 6.1, 6.2 og 6.4.
- Ingen problemer med setningsskader. Det er fjell i dagen (antakelig alunskifer), så det er sannsynlig at bygget er fundament til fjell.
- Bygg 6.2 er et bygg med ett stor rom med stor takhøyde. Rommet er i dag i lite bruk, se figur 6.3.
- Bygg 2.6 - Fundamenter mot Akerselva ble utbedret i 2020.
- Bygg 2.5, 2.6 og 4.4 er utsatt for flom. Det er etablert pumpeanlegg for å fjerne vann ved stor vannføring i Akerselva.
- Bygg 2.8 Rom foran bibliotek; Dekket er fjernet for å gi større takhøyde.
- Bygg 6.3 – moderne bygg fra 2010. Dekker av betong (dekketykkelse 300 mm), noen innervegger av betong.

Generelt

Ombyggingsmuligheter er vist med ulike farger i (Vedlegg 1) *KHiO_Alle planer_ombyggingsmulighet_farget*.

Fargekodene er som følger:

- Rødt viser at ombygging ikke er egnet og svært kostbart (bl. trappesjakter, teknisk rom, toalettkjerner, sjakter og heiser).
- Oransje betyr at ombygging kan gjennomføres, men er kostbart (bl. kantine).
- Grønt betyr at ombygging er gjennomførbart uten stor kostnad.

Ombyggingen må ses i sammenheng med brann, se kap. Brann. Det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres og at alle arealer med varig opphold har utgang til to uavhengige rømningsveier.

Ved en eventuell senere ombygging og når ombyggingsarealer er mer fastlagt må man gå mer i detalj og finne frem bedre tegningsunderlag.

Vern

Innenfor området som er regulert til spesialområde bevaring er det klare restriksjoner. Fasadene og tak skal beholdes slik de er og det er begrenset mulighet for ytterligere tilbygg. Mulighetene for å bruke allerede bygde arealer på en mer arealeffektiv måte synes ikke å være umulig med tanke på vernehensyn.

Universell utforming

Ved ombygginger og ny bruk må bygningsmassen universell utformes etter gjeldende lowerk, forskrifter og standarder.

Byggetrinn 1: Ikke egnet for ombygging (rødt).

Byggetrinn 2: Det aller meste av lokalene kan bygges om (stort sett grønn).

Byggetrinn 3: Arealene kan bygges om (grønn)

På Oslo Kommune sine hjemmesider (planinnsyn) har vi funnet branntegninger for hele bygningsmassen. Tegningen er fra 2016 (Vedlegg2).

Branntegningene viser 4 etasjer over bakkenivå og 3 underetasjer. Med 7 tellende etasjer gir dette brannklasse (BKL) 3.

Alle etasjer har vanntåkeanlegg eller tradisjonell sprinkleranlegg og glassgårdene er røykventilert (se også kap. 9 VVS). Byggene har mange brannceller med EI 60-krav. Vi finner ikke krav om seksjoneringevegger EI 120 på tegningene.

Ved ombygging

Ved ombygging er det viktig å påse at rømning blir ivaretatt. Å flytte på EI 60 vegger er gjennomførbart. Brannspjeld i ventilasjonskanaler må i så fall reetableres. Dette er gjennomførbart, men koster ekstra.

Nytt brannkonsept (ev. revisjon av eksisterende) og reviderte branntegninger må utarbeides.

Kunsthøgskolens bygninger består av nybygg, samt 17 bygninger som tidligere var Christiania Seilduksfabrikk. Det eldste bygget for fabrikkformål ble oppført i 1858 og siste i 1916.

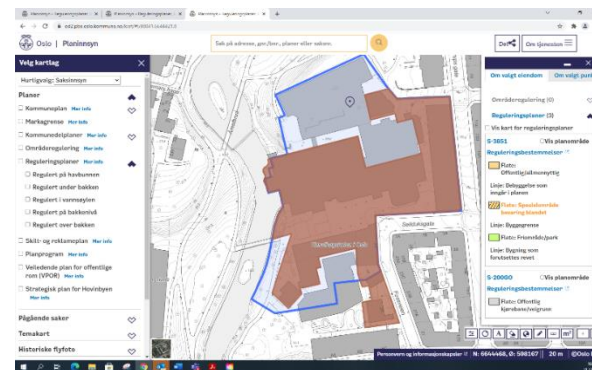
Det tidligere fabrikkanlegget består av store og mindre bygninger (nå sammenbygget) som tidligere rommet spinnerier, kontor- administrasjon, lager, turbiner, fyrhus, piper, tekniske anlegg, vaskeribygning og bolig. På området ligger også støperiet fra 1841 som er opprinnelsen til Akers Mek.

Ved omregulering for bygging av Kunsthøgskolen ble stor del av området regulert til «Hensynssoner, spesialområde bevaring» med beskrivelser for å ivareta kulturminneverdiene på området.

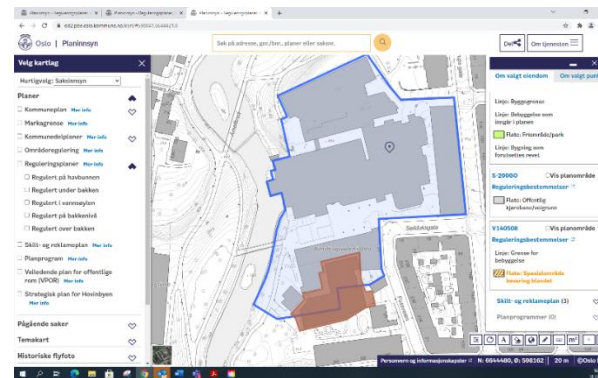
Samme området som er regulert til bevaring står på Byantikvaren i Oslos Gule liste.

Eiendommene er underlagt reguleringsplan S-3851 (knyttet også til planene V140508, 627800, 749897) vedtatt 2001 og reguleringsplan V140508 (endrede reguleringsbestemmelser for S-3851 FOSSVEIEN 20 og 24 Gnr. 228, bnr. 1, 46 og 629) vedtatt 2008.

Reguleringen til bevaring gjelder områdene:



Områdene som er regulert til bevaring i plan S-3851 er markert med brunt.



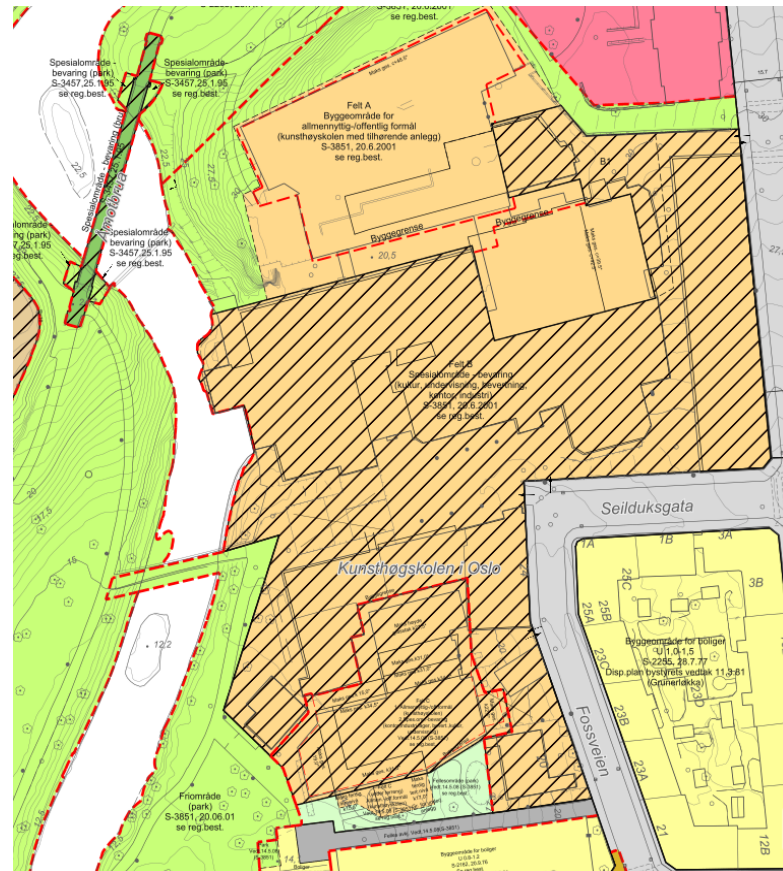
Områdene som er regulert til bevaring i plan V140508 er markert med brunt.

- Vernet medfører at utbygging og eksteriørendringer som hovedregel ikke er tillatt. Imidlertid er området som er regulert til bevaring delt inn i 3 felt, A, B, og C. og det er knyttet særskilte bestemmelser som beskriver nærmere hva som er/er ikke tillatt til reguleringen til hvert av feltene.
- Reguleringen med bestemmelser finnes her:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598041.6644421.8>

Fellesfor felt A, B og C:

Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider innenfor felt B og C skal forelegges Byantikvaren til uttalelse i forkant av innsendelse byggesøknad- eller melding. Bevaringsregulerte fasader som vender ut mot glassoverdekket gårdsrom er å anse som eksteriør. Nettstasjoner for energiforsyning tillates kun plassert innen bebyggelsen.

Innenfor byggeområder skal bebyggelsen ligge innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimale gesimshøyder/byggehøyder. Det tillates mindre tilbaketrunket tekniske og lysbegrunnede takoverbygg (overlyskonstruksjoner) over de viste høyder med maks 3 m dersom dette utføres som del av arkitektonisk helhet.



Det skraverte området er regulert til bevaring.
Avgrensing for felt A, B og C er markert.

Kulturminne fortsettelse

Utdrag av bestemmelsene for de spesifikke feltene

Felt A

Byggeområde for allmennyttig/offentlig formål (kunsthøgskole med tilhørende anlegg)

Dette området er ikke omfattet av reguleringen til Spesialområde bevaring eller Gul liste. Imidlertid ligger det i område på Grünerløkka som defineres som «Område med nasjonale kulturminneinteresser, begrensningene defineres ut fra:

«I områder med nasjonal kulturminneinteresse er målet å ta vare på bevaringsverdiene. Saksbehandlingen vil avklare graden av bevaring. Nye bygninger som grenser til bygg eller anlegg med nasjonal verneverdi, bør plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur.»

Materialbruk, fasadeoppdeling og fargebruk skal forholde seg til eksisterende arkitektur ved

Seilduksfabrikken, Foss skole og tilstøtende bebyggelse. Det tillates å bygge utover byggegrensen under terreng.

Felt B

Spesialområde bevaring (kultur, undervisning, bevertning, kontor, industri)

Innenfor spesialområdet skal eksisterende bygninger bevares. Bygninger som er markert med kryss på planen kan tillates revet. Det tillates nye inngangspartier og mindre andre bygningselementer endret eller addert til eksisterende bygninger. Eksisterende trapper, murer eller gjerder, anlegg og andre lignende elementer i bygningsmiljøet skal søkes bevart. Disse tillates ikke revet eller fjernet uten at Byantikvaren har uttalt seg. Eksteriørmessige anlegg av særlig kulturhistorisk verdi, herunder trallebaner, vanninntak, piper, murer o.l og rester av slike skal bevares uendret eller restaureres. Opprinnelig materialbruk og detaljering skal i regelen nyttes. Taktekkingsmaterialer skal være mest mulig homogene for hele anlegget.

Felt C

Almennyttige/off.formål (kunsthøgskolen)

Spes, omr-bevaring (kontor, industri, bevertning, kultur, undervisning)

For felt C tillates det å bygge under terreng i fellesområdet (park) innenfor byggegrensen som er angitt på plankartet. For felt C skal maks BRA ikke overstige 4.500 m² eksklusive arealer under terreng. I BRA regnes ikke arealer som har himling mindre eller lik 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I glassoverdekket gårdsrom på felt C regnes BRA kun med faktisk gulvareal dvs uten tillegg for tenkte horisontalplan for hver 3,0 meter høyder.

Gårdsrommet som dannes av den eksisterende bebyggelsen i felt B og nybygget i felt C, tillates overdekket med glassstak og glassfasader som tilslutter seg eksisterende og nybebyggelse. I det glassoverdekkede gårdsrommet tillates ikke nye bygningselementer utover etablering av én bro. Feltene og bygningsgruppene kan tillates knyttet sammen med enkle glassgjennomganger.

Kulturminne

Endringsmuligheter

Eksteriørmessig er det klare restriksjoner. Fasadene og tak skal beholdes slik de er.

Det er begrenset mulighet for ytterligere tilbygg, for eksempel ligger det i bestemmelsene at gårdsrom i felt C ikke kan gjenbygges fordi eksisterende fasader da ikke vil synes.

Men andre gårdsrom kan ha muligheter for glassoverbygg, som mellom byggetrinn 1 og 2.

Mulighetene for å bruke allerede bygde arealer på en mer arealeffektiv måte synes ikke å være umulig med tanke på vernehensyn.

Mye er allerede endret og dette kan dermed endres på nytt uten at det kommer i konflikt med vernehensyn.

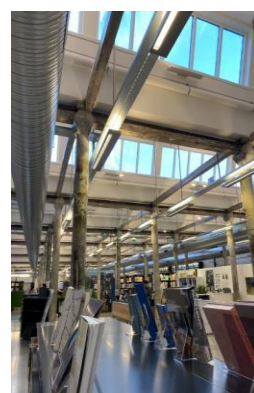
Bygningene er solide og tåler innvendige ombygginger.

Selv om det ikke bygningenes interiører er vernet ble historiske detaljer bevart under ombyggingen til kunsthøgskolen. Avdekkede konstruksjoner har fått stå åpne. Dette gir en visuell og opplevelsesmessig sammenheng imellom fasader og utomhus og innendørsarealene som må videreføres ved senere ombygginger.

Direksjonsrommet er i en særklasse og har pietetsfullt blitt konserverv. Det forventes fulgt opp på samme måte videre.



Venstre, figur Gårdsrom uten takoverbygg i dag



Høyre, figur Arealer for fortetting



Venstre, figur Taklandskapet innenfor hensynssone spesialområde bevaring har vern og trolig lite mulighet for å bygge i høyden.



Høyre, figur Nybygg kan kanskje utvides innenfor rammen av hensynssone spesialområde bevaring.

Brannslukningsanlegg: Alle bygg er sprinklet med vanntåkeanlegg, foruten om bygg 3.1 til 3.6, og 5 som har tradisjonell våtsprinkler. Kompaktarkiv har slukkegass. Området 2.4 (glassgården) er røykventilert. Dette vises i detalj på Vedlegg 2 – *Branntegninger*. Vanntåkeanlegg er lite plasskrevende, og er lett med tanke på ombygging, men det må gjøres en del prosjekteringsarbeid i forbindelse med et slikt anlegg.

Varme: Campus er oppvarmet via fjernvarme. Det er i alt 3 fjernvarmesentraler (markert rødt i vedlegg 1). Det anbefales at disse forblir urørt i forbindelse med eventuell ombygging. Oppvarmingen er forsynt via radiatorer og ventilasjonsanleggene. Ved en eventuell ombygging vil det antakeligvis ikke være utfordrende å finne føringsveier for radiatorrør.

Ventilasjon: Det er utførende føringsveier i byggetrinn 2 pga. størrelse på kanaler og eksisterende føringsveier (for eksempel se figur 9.1), spesielt med tanke på vernehensyn. Det er mange spesialavtrekk som følge av virksomheten på KHiO. Blant annet for sveiseverksted, smie og trykkeri (se figur 9.3 og 9.4). Det skal ikke være noe problem å etablere nye spesialavtrekk da disse ofte ikke er plasskrevende. Ventilasjonsrom er markert rødt i vedlegg 1.

Sanitær: Det er kantinedrift i bygg 2.6 (merket oransje i vedlegg 1). Dette er områder som kan være vanskelig å ombygge. Toalettkjerner er lite hensiktsmessig å flytte (markert rødt i vedlegg 1). Det er også områder som har spesialavløp eller industrisluk i byggetrinn 2, disse kan også gjøre områdene noe mindre fleksible. For eksempel har bygg 2.3 og 6.3 spesial avløp.

Kjøling: Det er noen prosesser på KHiO som krever kjøling. Hovedsakelig i forbindelse med verksted i byggetrinn 2, og scener i byggetrinn 1. Byggetrinn 1 har større kjølemaskiner, og en stor tørrkjølerpark.

Det elektriske anlegget er i relativt god stand, både hovedfordeling og underfordelinger er rehabilitert i 2010, og det kan derfor forventes å enda ha lang levetid. Det kan forventes at dette er relativt enkelt å oppgradere og tilpasses for en eventuell ombygging. Å oppgradere og tilpasse eksisterende anlegg kan forventet å medføre små inngrep i bygningsmassen.

De elektriske fordelingene er rehabilitert i 2010, inkludert hovedfordeling, og tilstanden på disse er god. Det kan anbefales å bytte ut belysing til LED der hvor belysingen blir berørt av en eventuell ombygging, men dette er ikke noe som må gjøres.

Heisene er godt vedlikeholdt, noen virker litt små (det er ikke tatt kontrollmålinger for å sjekke disse ut mot universell utforming). Det er også veldig lite dørautomatikk i bygningsmassen.

Universell utforming på arealene bør også gås opp og kontrolleres.