
KRITIKK

HUITFELDTSGATE 15, OSLO
TEKST: BENTE KLEVEN



Bente Kleven er
arkitekt og partner i
LPO arkitekter.

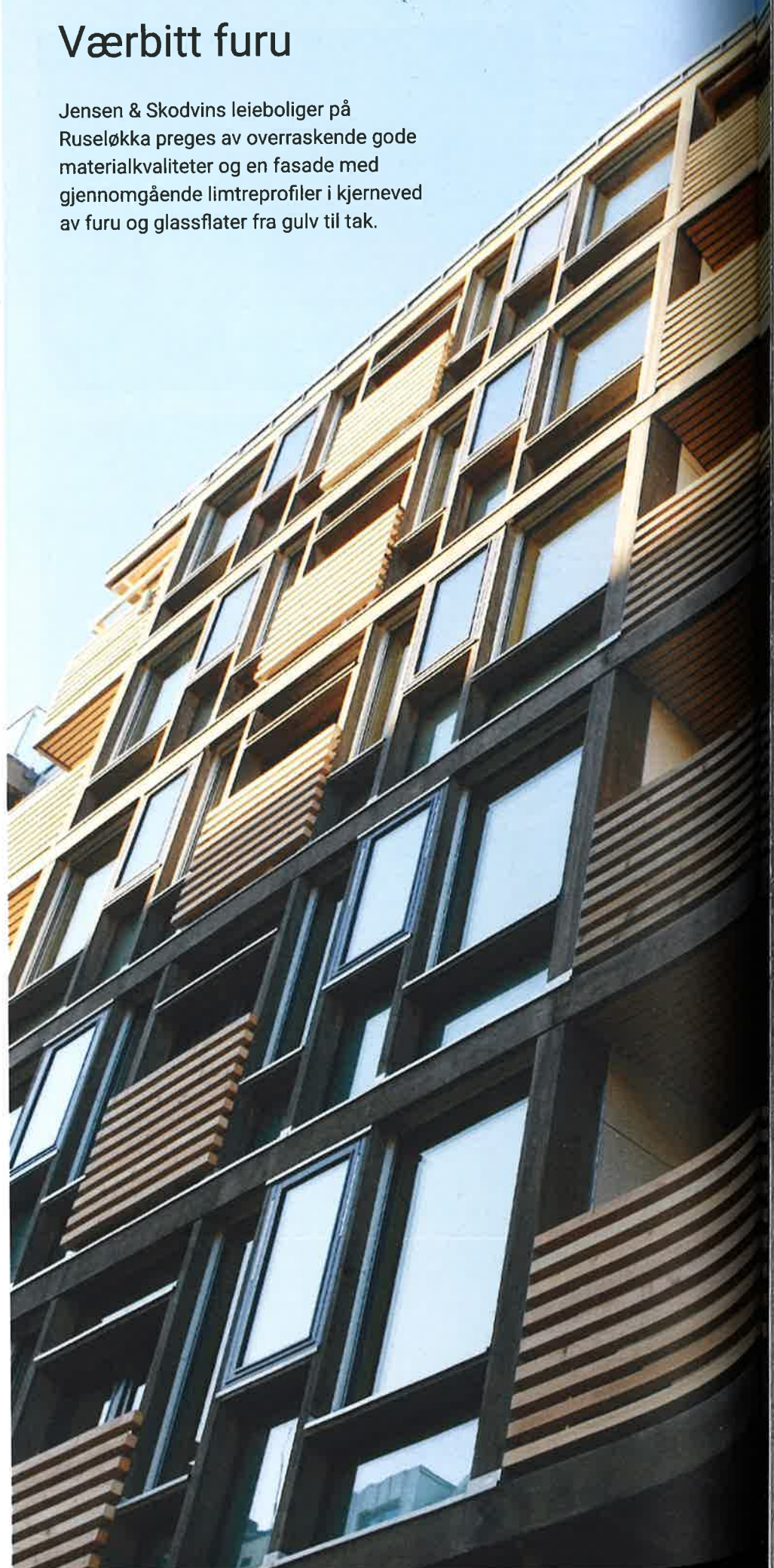
Huitfeldts gate 15 ligger i Ruseløkkabebyggelsen i Vika i Oslo. På tomten (630 kvm) stod det tidligere en tre-etasjes murgård oppført i 1887, signert arkitekt H.H. Lenschow. I forbindelse med søknad om rivetillatelse av denne, uttalte Byantikvaren at den opprinnelige murgården fra 1887 hadde høy kulturhistorisk og arkitektur-

«Murgården ble på grunn av alvorlige setningsskader anbefalt revet, til store protester fra naboene i de gamle, tilstøtende murgårdene.»

historisk verdi: «Gatefasaden er spesielt rikt utsmykket og gir med sitt framskutte midtparti et mer eksklusivt preg enn de fleste av bygårdene som ble oppført i den aktuelle perioden.»

Værbitt furu

Jensen & Skodvins leieboliger på Ruseløkka preges av overraskende gode materialkvaliteter og en fasade med gjennomgående limtreprofiler i kjerneved av furu og glassflater fra gulv til tak.





Rett eller galt: Ubehandlet furu som fasademateriale i den historiske murbyen, er det riktig eller ikke? Artikkelforfatteren stiller spørsmål både ved materialvalg og selve håndteringen.
Untreated pine in a historic brick district, yay or nay?

Murgården bar så vidt jeg kunne bedømme preg av dårlig vedlikehold. Den ble på grunn av alvorlige setningsskader anbefalt revet. Riving ble omsøkt hos Plan- og bygningsetaten i mai 2012 og tillatelse ble innvilget i august 2013, til store protester fra naboer som fryktet at grunnarbeidene for et nytt bygg ville få alvorlige konsekvenser for de gamle, tilstøtende murgårdene.

Jensen og Skodvin Arkitekter (JSA) ble involvert allerede på dette tidspunktet i prosessen og forberedte på vegne av byggherre Backe Prosjekt AS med samarbeidspartner Bjørn Smith-Simonsen i firmaet Huitfeldts gate 15 AS en regulerings sak som skulle danne grunnlag for en betydelig høyere utnyttelse av eiendommen i tråd med intensjonen i kommuneplan for Oslo 2015–2030. Rammetillatelse for det nye boligprosjektet ble innvilget i desember 2015.

Gjenskape tidligere kvaliteter i nytt format

Jeg vil tillate meg å spekulere i om denne byggesaken ligner en del annen nybygging i den gamle murbyen i Oslo.

«Investeringene er naturlig nok gjort med et mål om rivetillatelse for å kunne realisere et betydelig større utbyggingspotensial og gevinst.»

«Slitne» murgårder som ble kjøpt relativt billig for en del år tilbake, har med hensikt blitt misligholdt uten ønske om kostnadsdrivende rehabilitering. Investeringene er naturlig nok gjort med et mål om rivetillatelse for å kunne realisere et betydelig større utbyggingspotensial og tilhørende økonomisk gevinst.

Arkitekter blir ofte konfrontert med sammenlignbare utfordringer fordi vi som ansvarlige søkere fronter oppdragsgivers hovedansvar om å realisere et økonomisk potensial. Oslos behov for nye boliger innenfor murbyen er ønsket av både politikere, byråkrater, utbyggere og arkitekter og vil ofte overstyre bevaringsinteresser.

Ikke desto mindre har JSA gått inn i prosjektet med et uttalt ønske om at et nytt boligprosjekt på den aktuelle tomten skulle gi en «ny» fasaderikdom, tilbake til det karakteristiske gateløpet på Rusetøkka. Betydelige deler av byrommet i Huitfeldts gate preges i dag av massive, bærende



Fasade syd-øst, målestokk 1:200. Facade south east, scale 1:200.

pussede murvegger gjennomført på slutten av 1800-tallet med en rikholdig utvendig utsmykning i tydelige både vertikale og horisontale relieff. Med en forkjærlighet for trekonstruksjoners arkitektoniske potensial utforsket da også JSA en hovedkonstruksjon i tre i form av etasjedekker, leilighetskiller og fasade.

Ny fasade hyller den gamle

Tekniske og økonomiske utfordringer gjorde imidlertid massivtre som hovedkonstruksjon uaktuelt, og det endelige konstruksjonsvalget ble bærende, leilighetskillende betongvegger og mellomliggende etasjeplan som hulldekker i betong.

I fasaden fikk imidlertid JSA gjennomslag for en åpen glassfasade med en synlig hovedbæring i massiv furu kjerneved, limt sammen av staver. Og når jeg ankommer

«Når jeg ankommer det ferdigstilte huset for første gang, blir jeg allerede på gateplan grepet av en slags høyfjellsstemning.»

det ferdigstilte huset for første gang, blir jeg allerede på gateplan grepet av en slags «høyfjellsstemning». Dette skyldes nok den visuelle opplevelsen av grånet furu brukt som konstruktive elementer for bæring av

yterveggens store glassareal mot gata. Spileverk, også det i furu, brukes som rekkverk foran balkongene, samt himling under balkongdekkene. Trevirket akkompagneres videre av et nødvendig innslag av beskyttende rustfrie, syrefaste beslag. Og et midtstilt fasadeparti som utgjør halvparten av den totale fasadebredden legger seg ut som et kjempekarnapp, gjennomført med det samme konstruksjonsmønsteret.

Jeg tenker at dette grepet, komplett med en tydelig relieffvirkning mellom bærekonstruksjoner og glassflater er JSAs hommage til H.H. Lenschows murgård som måtte rives. Mens den blåturkise, pussede sokkelfasaden mot gaten med



Hyllest til historien: Den karakteristiske formen på det gamle huset med et fremskutt midtparti er tatt opp igjen i Jensen & Skodvins nybygg i Vika. Det historiske bygget var i en slik forfatning at det ikke lot seg sette i stand, og arkitektene var involvert på tornten allerede under riving og omregulering. The shape of the new building salutes its history.

glassbygggestensfelter og vinduer og dører med klarlakkerte eiketreskarmar får meg til å tenke på mer sydlige breddegrader.

Riktig med brokete furu?

Arkitekter vil selvsagt kunne tolke et «infill»-prosjekts tilpasning til den gamle murbyen på forskjellige måter. For mange arkitekter har et kontrasterende arkitektonisk uttrykk vært å foretrekke. Jeg mener JSA formidler en god tilpasning når det gjelder bygningens høyde og modellering av bygningsvolum mot gata. Og det nye bygget forholder seg fint til nabobygningene. Jeg er imidlertid svært usikker på om ujevnt grånet, værbitte treverk er et bra

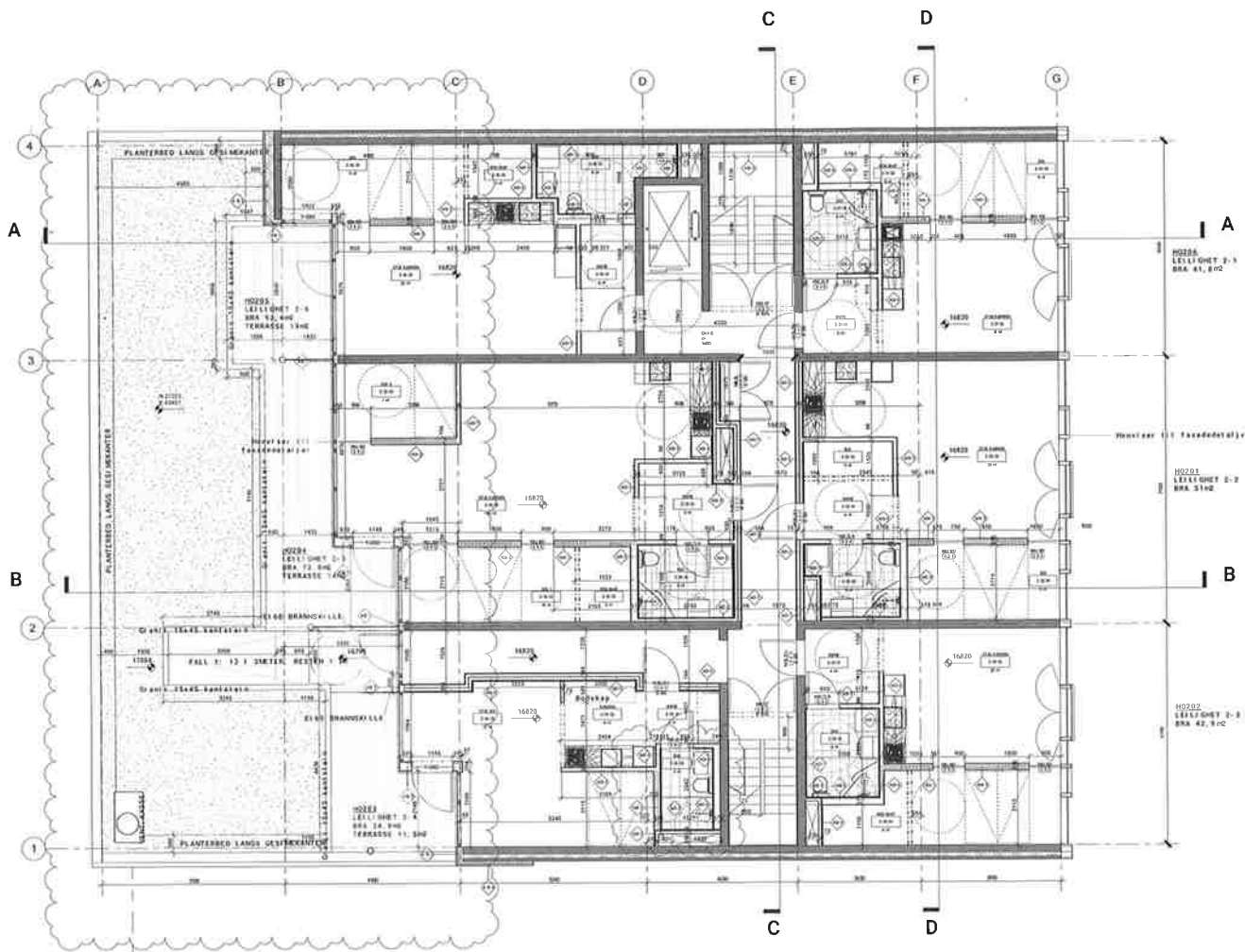
arkitektonisk valg. Jeg mener at en slik materialbruk på fasader passer bedre som byggeskikk i mer naturnære og landlige omgivelser enn i Oslos karakteristiske og

«JSA formidler en god tilpasning når det gjelder bygningens høyde og modellering av bygningsvolum mot gata.»

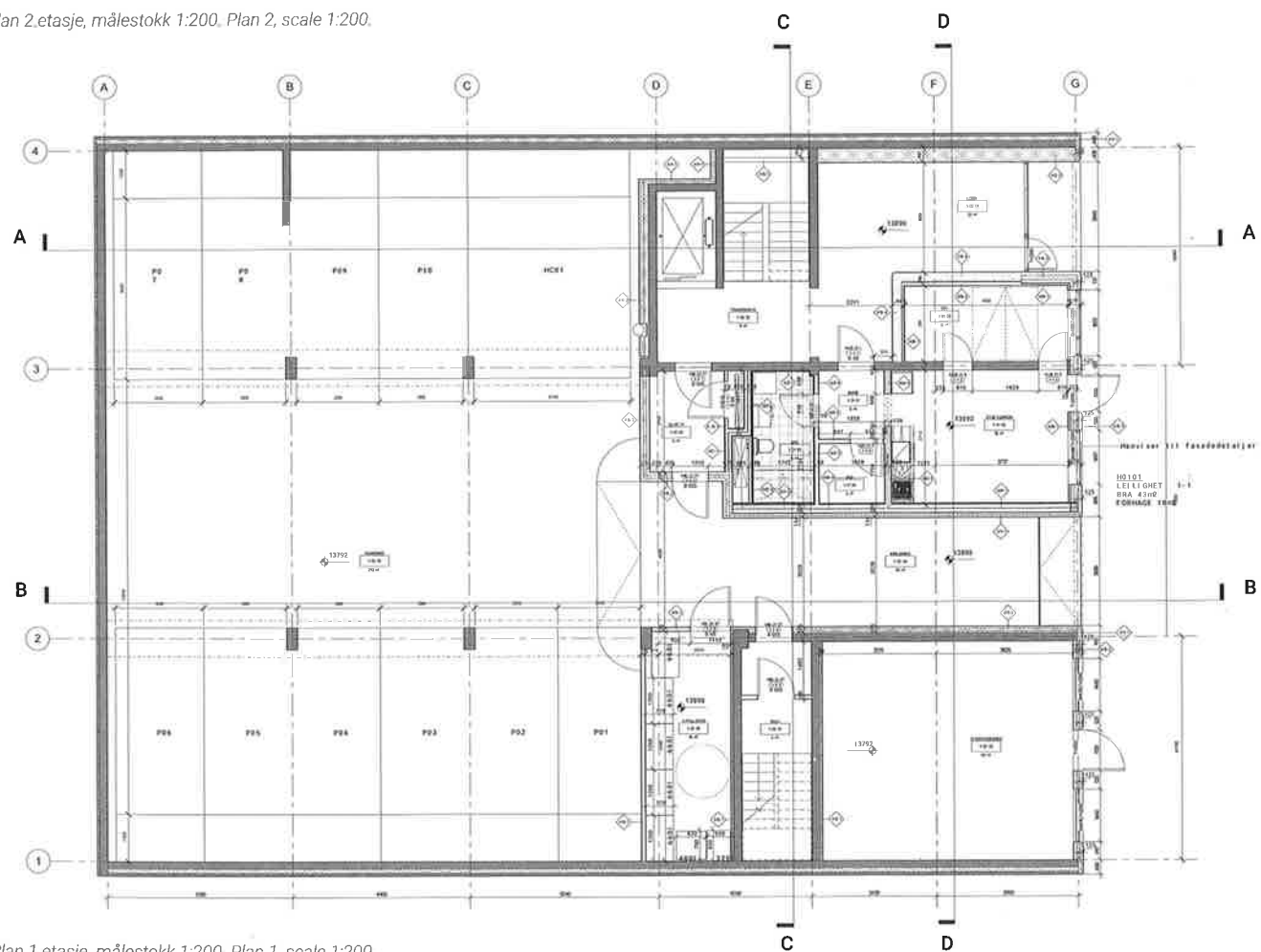
nokså enhetlige urbane murbyarkitektur. Jeg opplever derfor gatefasaden som en slags landlig gjøkunge. Isolert sett vakker, men her en fremmed fugl. Jernvitrol, som trekonstruksjonene i fasaden er behandlet med, påskynder grånin-

gen/ nedbrytningen av treverket. Jeg mener det er synd at ikke alle furuelementene som opptrer i fasaden har fått den samme dosen av behandlingen før de ble montert. Deler av furuspiler i horisontale rekkverk samt spilehimlinger under balkonger vil aldri oppnå den dype gråfargen som hovedkonstruksjonen. Overflaten på fasaden vil nok til ubestemt tid fremstå nokså ujevn og værbitte.

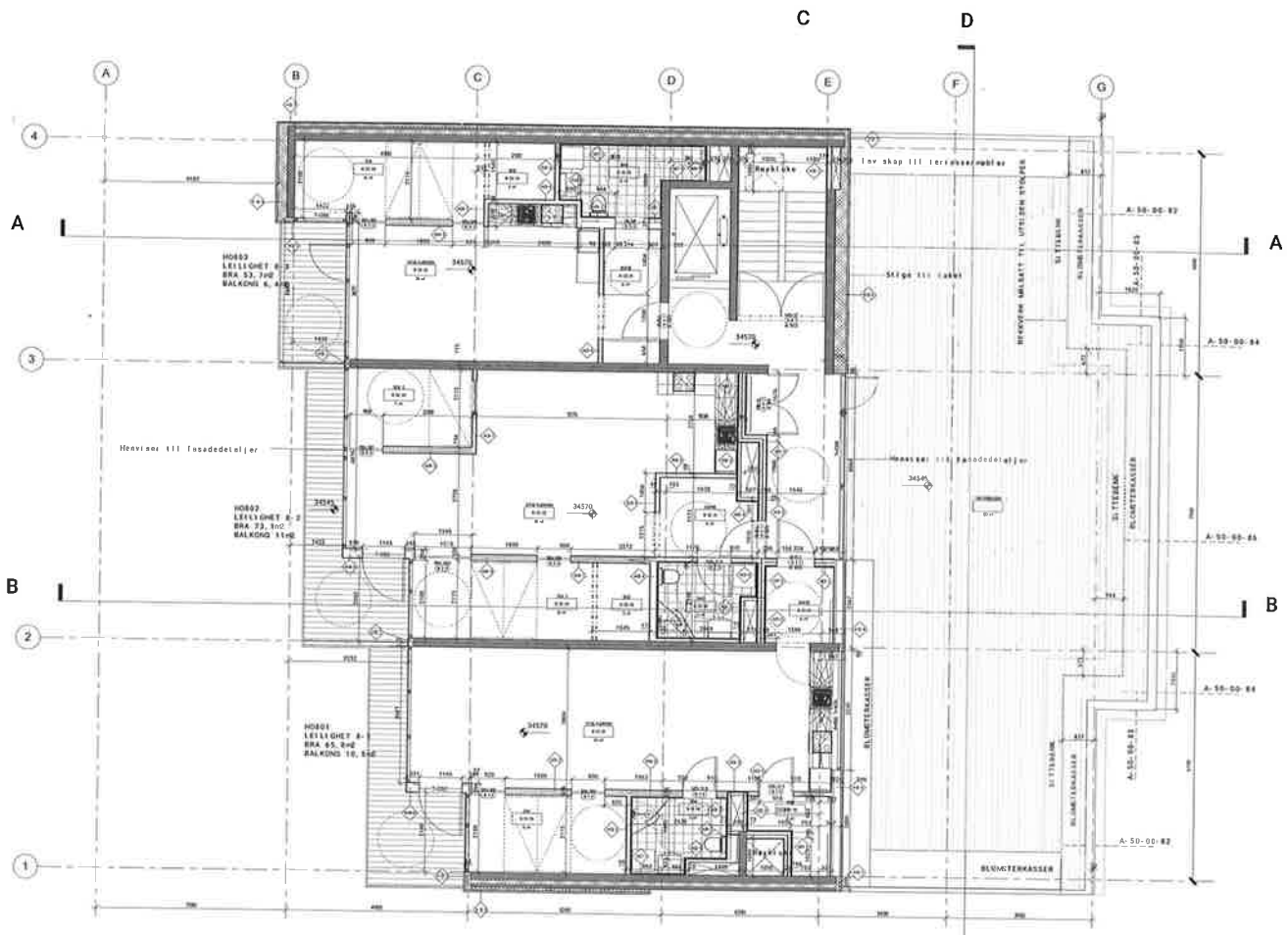
JSA praktiserer generelt en høy grad av «ærlighet» i sin omgang med byggematerialer og kan vise til mange gjennomførte bygningsanlegg med trekonstruksjoner nennsomt punktfundamentert i naturskjønne omgivelser. Disse anleggene er også



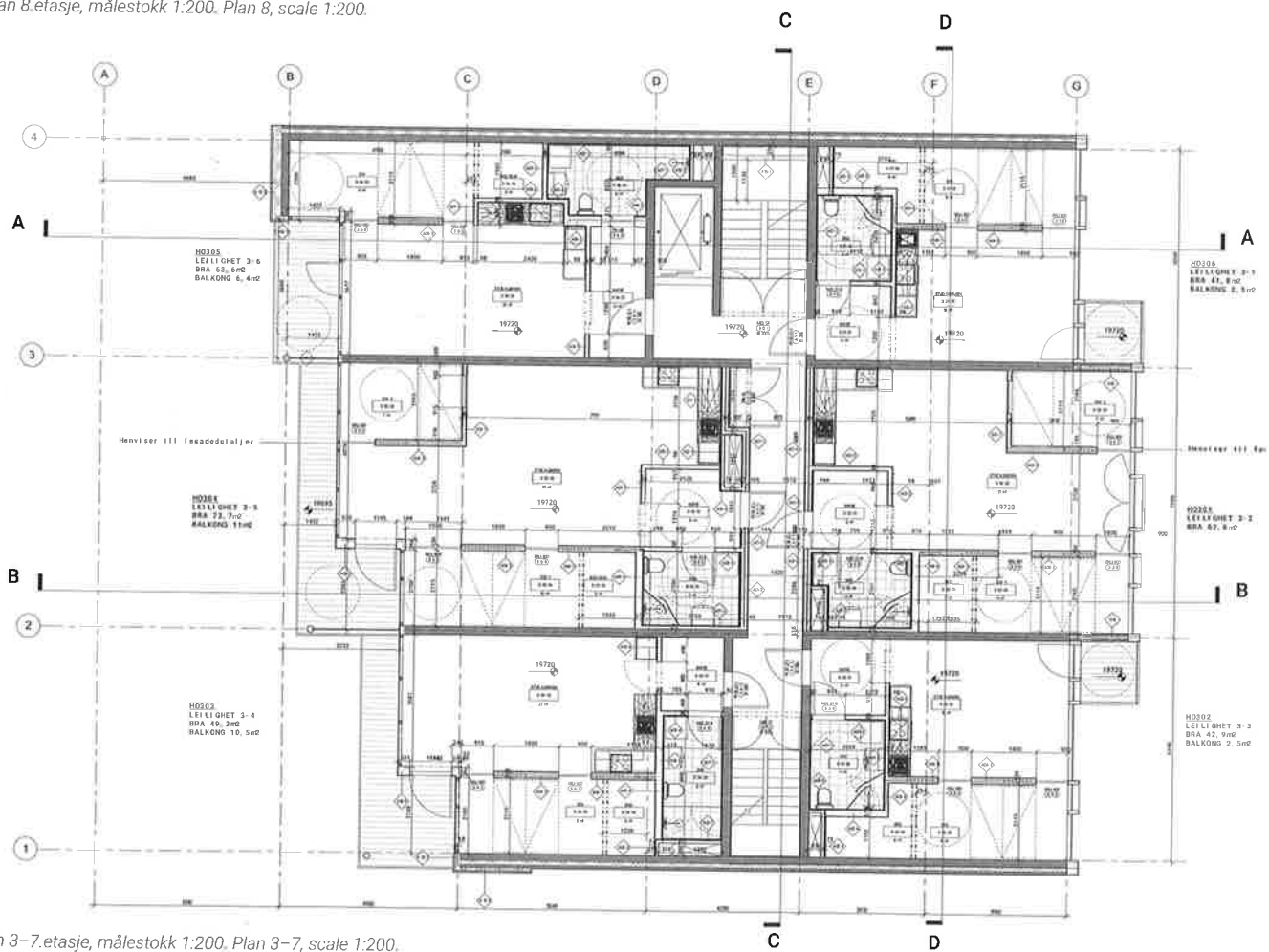
Plan 2.etasje, målestokk 1:200. Plan 2, scale 1:200.



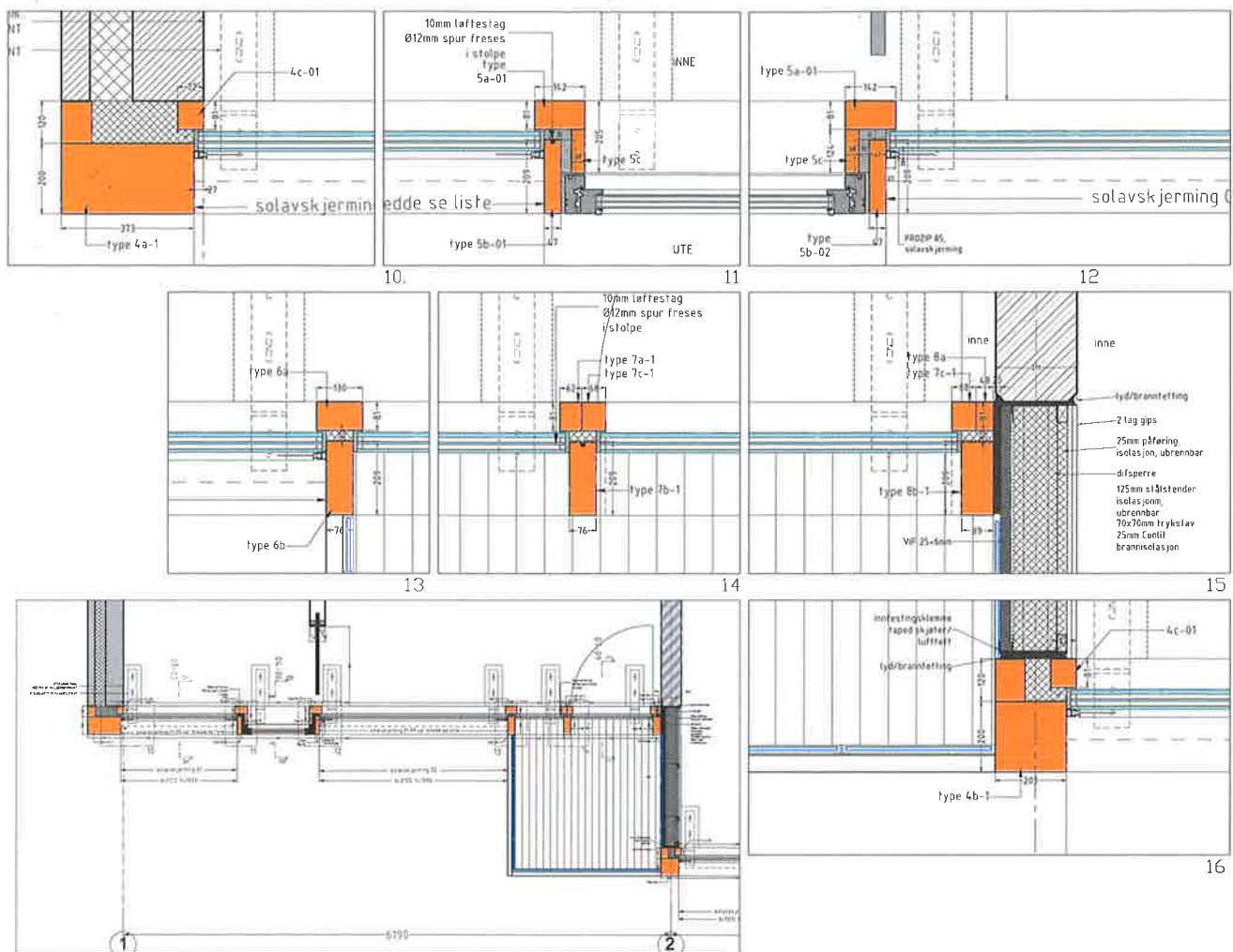
Plan 1.etasje, målestokk 1:200. Plan 1, scale 1:200.



Plan 8. etasje, målestokk 1:200. Plan 8, scale 1:200.



Plan 3-7. etasje, målestokk 1:200. Plan 3-7, scale 1:200.



Horisontaldetaljer elementfasade, plansnitt under brystning, målestokk 1:20. Horizontal details, element facade, scale 1:20.

gjennomført med ubehandlet trekledning.

Når det gjelder fasaden i Huitfeldts gate, synes jeg likevel at bruken av skinnende rustfritt stål som dekkbeslag langs kanter på glassfelt og vinduer, falset blank kledning under isolert fasadekarnapp, samt falset blank kledning på en nokså tykk gesims, gjør fasaden som en helhet mer fragmentert enn nødvendig. Mørkanodiserte zinkbeslag hadde kanskje vært en alternativ mulighet for å minske fasadens noe spraglede uttrykk i den gitte settingen.

Organisering av leiligheter og fellesfunksjoner

Det nye boligprosjektet til JSA oppfylder på en effektiv måte utbyggers ønske om maksimal utnyttelse til små leiligheter i dette

attraktive strøket mellom Slottsparken og Aker brygge.

Den opprinnelige bygården som ble revet, inneholdt til sammen seks store leiligheter organisert 1+1 pr. etasje rundt et u-formet bakgårdsrom, med den første boligeetasjen godt hevet over innkikk fra gateplan. Det nye boliganlegget har et kompakt fotavtrykk på 551 kvm, vel 20% større enn det opprinnelige med åtte etasjer inkludert en tilbaketrunket toppetasje. Dette gir plass til totalt 40 små hovedsakelig to- og tre-roms leiligheter, fordelt over totalt 3679 kvm BTA, med boder i kjeller, parkering for sykler og biler på gateplan og i bakgården. Dette gir en utnyttelse på ca. 500 % av tomtearealet. Det er en mindre, felles uteplass over parkeringsgarasjen, som utnytter ledig

areal i bakgården, men en stor, felles takaltan på plan 7 mot Huitfeldts gate utgjør nok det mest attraktive felles utearealet.

De 40 nye leilighetene er ensidige og henvendt mot gate eller gårdsrom. Alle, bortsett fra åtte leiligheter mot gate, som er utstyrt med franske balkonger, har private uteplasser eller balkonger. Leilighetene er organisert som hotellrom rundt en midtstilt korridor med trapper i hver ende. Selv om bygningen har åtte etasjer ble en ekstra trapp nødvendig for å kunne tilfredsstille krav om en ekstra rømningsvei fra de vestvendte leilighetene, som ikke kan nås med stigebil.

Ensidige leiligheter på bakkeplan mot en bygate bør unngås, og JSA hadde helst sett at «salgbart» areal ved hovedinngangen i



Furu utenpå, furu inni: Kvalitetene som følger av gjennomgående bruk av heltre inne i leilighetene trekkes frem av artikkelforfatteren. Pine inside and outside.

Huitfeldts gate ble utnyttet til et utadvendt næringslokale og ikke til den to-roms leiligheten som ble rammesøkt og bygget.

Bygningens interiør

Adkomststrømmet mot Huitfeldts gate er knapt i størrelse, men innbydende med glassfelt fra gulv til tak, lett polert betonggulv og en lydabsorberende himling av gyllent spileverk i tre. Vegger og hovedtrapp er utført i klarbehandlet betong, med en anelse sort fargetilslag. Rekkverk har enkle galvaniserte flattstålsplater med doble håndløpere i rustfritt stål. Korridorene på plan 2 til 8 inneholder prosjektets eneste lettvegger som er kledd med gipsplater og malt i en lys grå tone. Inngangsdører inkludert gerikter til leiligheter har fått en

munter solgul farge og himlingen er utført med lys grå treullsementplater for å løse de akustiske utfordringene i den felles adkomstsonen.

«Leilighetene er organisert som hotellrom rundt en midtstilt korridor med trapper i hver ende.»

JSA hadde ønsket mer robuste lyd- og brannskillende vegger i mur mellom leilighetene og korridoren på alle plan, men entreprenøren avsto dette på grunn av fare for vannsøl på dekkene. Dermed var kampen mot gipsplatene i fellesarealet en tapt sak. Vegger i rømningsveier må, som sikkert

alle praktiserende arkitekter er klar over, ikke ha brennbar kledning, slik at kryssfiner eller trepanel som ikke er brannimpregnert er utelukket fra slike arealer.

Adkomstlobby, trapperom og leilighetskorridorer oppleves som både robuste og innbydende romsekvenser og tilbyr gode akustiske forhold.

Alle leilighetene har blitt tilgodesett med en relativt kort fasadelengde sett i forhold til aktuell størrelse og ensidig henvendelse. Derfor er alle soverom planlagt for dobbeltseng basert på en «laila»-løsning, med en skyvedør mot fasade og en skyvedør på motsatt side av sengen, selve «standard-løsningen» i mange nye boligprosjekter. De største tre-roms leilighetene på 76 kvm, som er lokalisert mot bakgård er



Gulv til tak: Små, ensidige leiligheter lider ofte under manglende lys og åpenhetsfølelse. Døråpninger som går fra gulv til tak og eksponerer den åpne vindusveggen er et grep som motvirker den innestengte følelsen. Gulvet er heltre ask, veggen inne i rommet er utført i osp. Floor-to-ceiling doors prevent a shut-in feel.

kun 7,2 m brede. Denne bredden blir alt for knapp når to soverom samt en relativt stor stue med kjøkken skal kjempe om den avsatte fasadelengden. I det 10,5 m dype oppholdsrommet er kjøkkensonen derfor plassert i «skyggen» bak det minste soverommet. Det betyr at en forholdsvis stor del av oppholdsrommet vil trenge kunstig belysning selv på høylys dag. Denne tre-roms leilighetstypen vil jeg derfor karakterisere som den med lavest romlig kvalitet.

Tre-romsleiligheten mot gate har i prinsipp samme planløsning, men er «kun» 8,5 m dyp og uten foranliggende balkongdekke. Den preges derfor også av et soverom for mye som skaper en kjøkkensone med begrenset dagslystilgang og utsyn.

I to-romsleilighetene er derimot alle funksjoner henvendt mot dagslyset og leilighetene fremstår kompakte, men med en overbevisende romlig kvalitet med tanke på lysinnslipp og utsyn.

Mot bakgården får leilighetenes oppholdsrom lysinnslipp fra to himmelretninger ved at boenhetene er utformet med forskjellig dybde og er avtrappet i forhold til hverandre. Denne utformingen øker de opplevelsesmessige kvalitetene av både oppholdsrom og balkonger.

Tre

Når det gjelder prosjektering og bygging av større leilighetsanlegg generelt i Norge, er



Sveve over byen: Utsikten oppover i etasjene er upåklagelig. For å optimalisere lufttigheten inne i leilighetene holdt helt åpne, med et enkelt strøk maling på den eksponerte betongen i dekkene. A room with a view.

det i dag svært liten forskjell på hva som tilbys av materialkvaliteter inne i de ulike boligene. Overflater på lette skillevegger er nesten alltid utført som malt gipsplateledning. Dette er for alle entreprenører både billig og enkelt å utføre. De som kjøper en leilighet før byggestart gis mulighet for ulike valg av gulvmateriale, kjøkken og skapinnredning. Å velge bort en standard innredning vil selvsagt medføre tillegg i pris.

Huitfeldts gate 15 er planlagt og utført primært med tanke på utleie. Byggherren har derfor hatt en intensjon om et materialvalg som kunne tåle en hyppig utskifting av leieboere og samtidig ha mindre behov for vedlikehold av overflater. JSAs metode for utvikling av sine prosjekter er generelt forankret i konstruksjonenes og bygningsmaterialenes arkitektoniske potensial og de utnytter fortjenstfullt de primære bygningsmaterialene som alltid vil være på markedet – tre, stein, metall, betong

og glass – og tyr sjelden til materialbruk som opptrer som en døgnflue i et alt for omfangsrikt byggemarked.

Leilighetene i boliganlegget Huitfeldts gate 15, fremstår med en sjelden materialkvalitet og detaljering av rommene, som man ellers bare er tilgodesett med i spesialtilpassede eneboliger. Den gjennomarbeid-

«Den gjennomarbeidede fasadekonstruksjonen mot Huitfeldts gate gir leilighetene en unik karakter.»

dede fasadekonstruksjonen mot Huitfeldts gate gir leilighetene en unik karakter med glassflater fra gulv til tak, bokstavelig talt. Det gjør at daglyset vasker innover det vakre massive askegulvet og undersiden av matte gulhvite behandlede betongelementer i taket. På skillevegger mot fasaden beskriver dagslyset på samme måte en

klarbehandlet gråsvart betong samt lettere skillevegger med liggende glatt ospepanel i ulike bredder.

I de mellomliggende horisontale og vertikale fasadeprofilene i stavlimt malmfuru, hvor faste isolerglassruter er montert direkte inn, fremstår treverket selvsagt med en helt annen stofflighet og materialfarge enn ute. Skyvedører mot fasade inn til soverom har i dette prosjektet full romhøyde på vel 2,55 m.

Skyvedørskonstruksjonen som er gjennomført i dette boliganlegget fremstår som en enkel og lite kostnadsdrivende løsning som bør kunne bli en god referanse for nye leilighetsprosjekter med skyvedører inn til nye «laila»-soverom. Følelsen av sammenhengen mellom romsonene på hver side av en skyvedørsåpning fra gulv til tak blir en helt annen enn der døråpningen blir utført som en standard utsparring med høyde på 2 m.

Samspeillet mellom rødlig malmfuru, lyst



Elementbyggeri: Jensen og Skodvin hadde tenkt seg et hus med massivtre som bæring. Det ble for dristig for utbygger og entreprenør. Men fasaden er beholdt som et rent tre- (og glass-)produkt, her fra monteringen av fasadeelementene. Assembly of facade.

askegulv og lyse ospekkede skillevegger klinger godt sammen med de mørke grå og silkematte betongveggene. Sammen med en varmgrå kjøkkeninnredning vil nok denne grunnpaletten gi god ramme om et hjem, enten du bringer med deg de arvede biedermeierstolene i mahogni fra oldemor eller en brukt klippansofa i rødt skinn fra IKEA ervervet på Finnportalens bruktmarked. Mange møbler får man uansett ikke plass til, og den 50-tommers store TV-monitoren kommer til å legge beslag på størstedelen av skilleveggen mellom soverom og stue.

En lagringssone, som er litt dypere enn et normalt garderobeskap med skyvedører, er en del av leilighetenes faste innredning innerst på hvert soverom. I entrésonen er det valgt en bjerkefinerkledning på vegger og i himling. Kanskje ble dette billigere enn ospepanelene som preger oppholdsrommene. Uansett grunn, den lyse bjerkefine-

ren fungerer også bra i sammenhengen.

Fasadelengde

Den innvendige robuste og vakre materialpaletten som JSA har diskutert, detaljert og forhandlet frem med sin oppdragsgiver, entreprenører og håndverkere, er et tjenstfullt stykke arkitektarbeid, som også gjør leilighetene spesielt robuste i bruk og

«Oppholdsrom med større fasadelengde vil gi de aktuelle beboerne flere muligheter for ulik møblering og bruk.»

dermed også bedre egnet for utleie.

Jeg antar at utbygger er svært tilfreds med resultatet her, ikke bare over det betydelige antall leiligheter som kan selges eller leies ut, men også boliganleggets spesielle materialbruk og detaljering. Jeg tenker at den høye utnyttelsesgraden som er opp-

nådd på eiendommen, samt at leilighetene er planlagt for et utleiemarked har spilt en viktig rolle for at oppdragsgiver også har «tatt seg råd til» en noe uvanlig gjennomføring av detaljer og materialbruk.

Som en sluttreplikk vil jeg hevde at den grunnleggende arkitektoniske kvaliteten på en leilighet i et bygningsanlegg med boliger som oftest er proporsjonal med fasadelengden den aktuelle leiligheten er tilgodesett med. Oppholdsrom med større fasadelengde vil gi de aktuelle beboerne flere muligheter for ulik møblering og bruk, og det blir jo oftere og oftere et savn i mange nye boliganlegg.



Rett fra fabrikken (øverst): Høyhus i tre er den store arkitektoniske megatrenden i 2018. Og en industri som kan levere konkurransedyktig på pris og pragmatiske løsninger er en forutsetning for utviklingen. *Top: Tall timber buildings are all the rage in 2018.*

Nei til gips (over): Det er ikke et gram gips i leilighetene. *Above: No plaster in the apartments.*

Huitfeldtsgate 15, Oslo

Architects: Jensen & Skodvin

Review by Bente Kleven

Jensen & Skodvin's apartment building at Huitfeldtsgate 15 replaces an old brick building which had been deteriorating for years. Infill projects are often in stark contrast to their neighbours, but JSA have adapted Huitfeldtsgate 15 well.

However, the choice of material for

the facade, unevenly grey and weathered timber, seems odd in such an urban environment, as it belongs in more natural and rural surroundings. It is beautiful, but does not fit in.

The robust and beautiful interior material palette that JSA have discussed, detailed and negotiated with the client, entrepreneurs and craftsmen, is an admirable piece of architectural work, and makes the apartments especially well suited as rentals.

Prosjektets navn: H15

Adresse: Huitfeldtsgate 15, Oslo

Ferdigstilt: 2017

Oppdragsgiver: Huitfeldts gate 15 AS

Arkitekt: Jensen & Skodvin Arkitekter AS

Arkitektmedarbeidere: Børre Skodvin (PL), Sivilarkitekt MNAL; Torstein Koch, Sivilarkitekt MNAL, Thomas Knigge, Dipl.Ing. Arkitekt; Sigrid Moldestad M.Arch.; Frida Engh M.Arch.

Landskapsarkitekt med medarbeidere: Jensen & Skodvin Arkitekter AS; Børre Skodvin (PL), Sivilarkitekt MNAL; Thomas Knigge, Dipl.Ing. Arkitekt
Medvirkende kunstnere: Guttorm Guttormsgaard (utsmykking av inngangsområde)

Konsulenter: RIV Rør; Moe; RIV Vent;

NTI; RIE; Hoel Elektro; RIB; Haug og

Blom-Bakke; RIB Prefab; Prefab design;

RIG; Norconsult; RIA; Brekke & Strand;

RIBfy; Rambøll; RIBr; Egil Berge; RIB

Fasader: Finn-Erik Nielsen

Hovedentreprenør: Backe Stor-Oslo AS

Brutto areal: 3439 kvm

Kostnader: 96 mill NOK ekskl. mva

Foto: Arkitekten, Finn Arne Johannessen

Miljøopplysninger

Prosjektets navn: Huitfeldts gate

Beregnet energiforbruk: 1006,6 kWh/

kvm pr.år

Kvm BTA pr. beboer: 3439 kvm

Byggekostnad: 96 mill. NOK ekskl.

MVA pr. kvm BTA

Gjennomsnittlig U-verdi (W/kvM): iht, TEK 10

Energikilder: Fjernvarme

Ventilasjon: Felles mekanisk ventilasjonsanlegg

Materialbruk: Fasadeelementer i furu

limtre, hvor utsiden er 100 prosent kjerneved (malmfuru). Utvendig overflate

er uimpregnert og uten olje e.l. Den er

behandlet med jernvitrol for å gi jevn

gråning

Entrepriseform: Totalentreprise