

Fabrikken i Urtegata 9





Illustrasjon av Fabrikken til høyre, Drivhuset i midten og Veksthuset til venstre. A-LAB

En kreativ høyborg

Fra byggeplass til kreativitetens hus

I august 2021 flyttet 1 800 engasjerte studenter og 70 kunnskapsrike faglærere inn på Norges kanskje mest kreative studiested – Høyskolen Kristiania. Fra Urtekvartalet skal høyskolen klemme ut unge talenter innen musikkteater, film/foto, scenekunst, dans og Retail Design – på det som en gang var en listefabrikk og et høvleri.

Røft interiør

Interiørarkitekturen i bygget er tilpasset høyskolens tempo og bruk. Her skal studenter jobbe og skape, nær sagt døgnet rundt. Det krever et røft interiør og solide materialer, og det har høyskolen fått. Kjølige toner og stramme linjer går igjen i alle byggets etasjer. Varmen er det menneskene som representerer.

God takhøyde preger store deler av bygget, noen steder er den på hele 5,2 meter. Det har gjort det mulig å utforme spesialrom som blant annet hovedscenen. I tillegg bidrar takhøyden til at bygget egner seg godt som arena for blant annet foredrag, konserter, bokbad – arrangementer som er med på å øke den dynamiske atmosfæren på skolen.

Et annet særpreg ved det nye høyskolebygget er de store vindusflatene med dype karmen. De er som Oslo-malerier på veggene, men fungerer utmerket som sittested for studentene når de trenger en pause eller noen minutter for seg selv.

Unike undervisningsrom

De unike undervisningsrommene, som er spesialtilpasset til de kreative linjefagene, gjør at studentene får utfolde seg under optimale forhold. Blackboxer, dansesaler, hovedscene og filmstudio er rom faglærerne er spesielt stolte av å kunne tilby studentene.

Et samlet fagmiljø

Noe av det Høyskolen Kristiania verdsetter høyest med Fabrikken, er at de har fått samlet mange fagmiljøer i ett stort bygg, i stedet for å ha dem spredt rundt på flere adresser. Det gjør det enkelt å samhandle på tvers av studier, og det gir bedre undervisningsutbytte.

Bærekraftig takterrasse

Fabrikken har også en stor, attraktiv takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo. Her kan ansatte og studenter nyte lunsj med egendyrkede grønnsaker og urter på tallerken (se side 97).

Fabrikkens øvrige fasiliteter:

- resepsjon
- chambre séparé
- lounge og auditorium
- kaffebær og restaurant for elever og ansatte
- garderobes
- sykkel- og bilparkering



■ ■ ■ fabrikk ble ferdigstilt før tiden, under budsjett og med en unik miljøprofil. I tillegg har bygget bidratt til et stort løft for bydel Gamle Oslo. Det er lov å være stolt av et slikt byggeprosjekt.

Jon Kaasa
Utviklingsdirektør

Yrende studentliv på Fabrikken i Urtekvartalet

Det var med stor glede og en solid porsjon stolthet vi overleverte nyrestaurerte Fabrikken til Høyskolen Kristiania i juni 2021 – det første av tre byggetrinn i Urtegata 9 (Urtekvartalet).

Fabrikken har vært nøye planlagt og prosjektert fra første spadetak. Selve byggeprosessen har tatt to år. På denne tiden har vi forvandlet det som en gang var en gammel listefabrikk og et høvleri, til et flott studiested på Grønland i Oslo.

Noe av det som har preget rehabiliteringen er de mange gode valgene vi tok i en tidlig fase, blant annet det å bygge videre på flere av byggets opprinnelige kvaliteter.

En annen ting som har preget prosjektet er det gode samarbeidet mellom alle involverte parter: byggherre, entreprenør, arkitekter, underleverandører og prosjektledelse, Høyskolen Kristiania og Toma som driver kaffebaren og studentrestauranten. Godt samarbeid er rett og slett gull verdt.

Som ved alle byggeprosjekter har det vært utfordringer underveis, men disse har blitt løst på en konstruktiv og god måte. Da vi overleverte Fabrikken til høyskolen sommeren 2021, var det ingen uavklarte punkter, verken mellom byggherre og entreprenør, eller mellom byggherre og leietaker. Det er unikt.

Det er mange ting vi er stolte av når det gjelder Fabrikken. Høyt opp på listen er det faktum at vi oppnådde BREEAM NOR Excellent sertifikat. Det betyr at bygget kan dokumentere fremragende miljømessige kvaliteter. Det er ikke vanlig å oppnå en slik klassifisering i forbindelse med rehabilitering.

Så er det jo slik at bygg er til for mennesker. Derfor er vi veldig stolte av at Fabrikken har blitt et flott og solid bygg som studenter og ansatte trives i. Vi har fått mange gode tilbakemeldinger.

I forbindelse med utviklingen av Urtekvartalet har vi også øye for lokalbefolkningen. Før Fabrikken ble ferdigstilt, var kvartalet fylt med parkeringsplasser, rufsete bygninger og et belastende miljø. Nå er vi med på å løfte en bydel og gi et nytt tilbud til lokalbefolkningen. Helt konkret har vi samarbeidet med beboerforeninger, bydelen, Frelsesarmeen og Områdeløft Grønland Tøyen. Dette har foreløpig resultert i utlån av sportsutstyr, dugnader for nabolaget og belysning på Elg-sletta. Det gode arbeidet fortsetter parallelt med at vi jobber videre med å utvikle de neste byggetrinnene i Urtekvartalet.

Nysgjerrig på hvordan det ser ut på innsiden av Fabrikken? Velkommen inn!

Fra høvleri til kreativ høyskole

Fabrikken i det 18. og 19. århundre

Utbyggingen av tomten mellom nåværende Urtegata og Norbygata, hvor Fabrikken ligger, startet etter en eksplosiv storbrann i 1896.

Brannen var av en slik dimensjon at den ikke bare rev med seg Christiania Guldlistfabrik og Høvleri, men også Frelsesarmeens dampkjøkken og herberge, i tillegg til de 20 år gamle leiegårdene i Urtegata 18, 20 og 22.

Guldlistfabrikken kom seg etter hvert på bena, og det ble oppført store nybygg på tomta i 1887 og senere. Disse ble med tiden revet til fordel for hovedbygningen, som i 1914 ble kjøpt av Emil Mostue. Hans prosjekt var å bygge opp et trykkeri på eiendommen. Dette bygget ble gradvis utvidet gjennom flere påbygninger i 1959, 1963 og i 1970. Det relativt store trykkeriet talte hele åtte etasjer etter siste utvidelse.

I 1977 ble bygget solgt til Borregaard, som senere fusjonerte med Orkla. I 1991 kjøpte Eiendomsspar eiendommen fra Orkla, og etter en totalrenovering ble eiendommen utleid til Securitas (1998). Da vaktelskapet tjue år senere bestemte seg for å flytte, besluttet Eiendomsspar å gjøre noe helt nytt, og dermed var "prosjekt Urtekvartalet" født.

Urtegata er sannsynligvis oppkalt etter gartner Julius Siebkes hage, som lå i enden av gaten.



Foto: Oslo Museum



Foto: Norsk Teknisk Museum



Foto: Oslo Museum



Fabrikken anno 2021

Prosjekt Urtekvartalet er et unikt og pågående byutviklingsprosjekt i Oslo som binder sammen Grünerløkkas pulserende byliv med det som er på vei til å bli en kunnskaps- og næringsklynge langs østsiden av Akerselva.

Fabrikken er det første av tre bygg som nå er ferdigstilt. Det samlede arealet til bygget er på 17 000 kvadratmeter. Med sine nøyte planlagte og inspirerende arealer, er det grunn til å tro at Høyskolen Kristiania vil bidra til å gjøre Urtekvartalet til en ny og spennende destinasjon i Oslo, som mange vil ha glede av.



Fakta om Fabrikken

Byggherre: Urtegata 9 S1 AS

Prosjektledelse: Vedal Prosjekt

Marked/utleie: Malling & Co

Arkitekt: A-Lab

Totalentreprenør: Vedal Entreprenør

Fase 1 av byggeprosjektet omfattet lettriving og innebar riving av tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var bærende.

Fase 2 omfattet arbeid med bærende konstruksjoner, nye tekniske anlegg og oppbygging av nye moderne skolelokaler. Bygget ble overlevert til Høyskolen Kristiania i juni 2021, og var innflyttingsklart til skolestart høsten 2021.





Høyskolen Kristiania

- er en stiftelse hvis formål er undervisning og forskning
- bruker det økonomiske overskuddet til å styrke høyskolens fag- og læringsmiljø
- leverer forskning og utdanning på fagskole, bachelor, master og doktorgradsnivå innen ledelse, organisasjon, markedsføring, kommunikasjon, informatikk, helsevitenskap, innovasjon og kunsthøgskole
- har over 18 000 studenter, 800 ansatte
- har utdanningstilbud i Oslo, Bergen, og på nett
- skal bidra til Norges sosiale og økonomiske utvikling gjennom problemdrevet og anvendt kunnskapsutvikling og -formidling, i nært samarbeid med arbeidslivet, basert på det fremste innen forskning og kunstnerisk arbeid
- jobber for å bli akkreditert som Norges første uavhengige universitet
- kjøpte i 2017 Westerdals Oslo ACT, og i 2018/2019 innlemmet de Norges dansehøgskole og Musikkteaterhøgskolen som en del av miljøet som i dag utgjør «School of Arts, Design, and Media»

Kilde: Høyskolen Kristiania



I byggets første etasje kan studenter, ansatte og besøkende kose seg med både mat og drikke. Atmosfæren er hjemmekoselig noe blant annet møblene og tekstilene sørger for.

Et eget alfabet

Høyskolen Kristiania er opptatt av fenomenet transformasjon, og har med det som utgangspunkt utviklet et eget skriftspråk – *Kristiania transform*. Dette danner grunnsteinen i høyskolens visuelle profil. Ved å ta utgangspunkt i grunnformene for bokstavkonstruksjon er uttrykket redusert til en balanse mellom lesbarhet og grafisk mønster. Det «Kristianske alfabetet» gir et uendelig antall muligheter for å skape ulike mønstre, og er utgangspunktet for symbolet i logoen til høyskolen.





For studentene på musikkteater har det å komme inn i Urtegata 9 vært som en drøm som har gått i oppfyllelse. Det å få tilgang til spesialrom som fyller alle våre behov, både for studentene og underviserne, oppleves som helt fantastisk. Jeg har ikke hørt om klager, verken fra studenter eller kollegaer, på noe som helst, utover småting som måtte gå seg til. For et bygg!!!

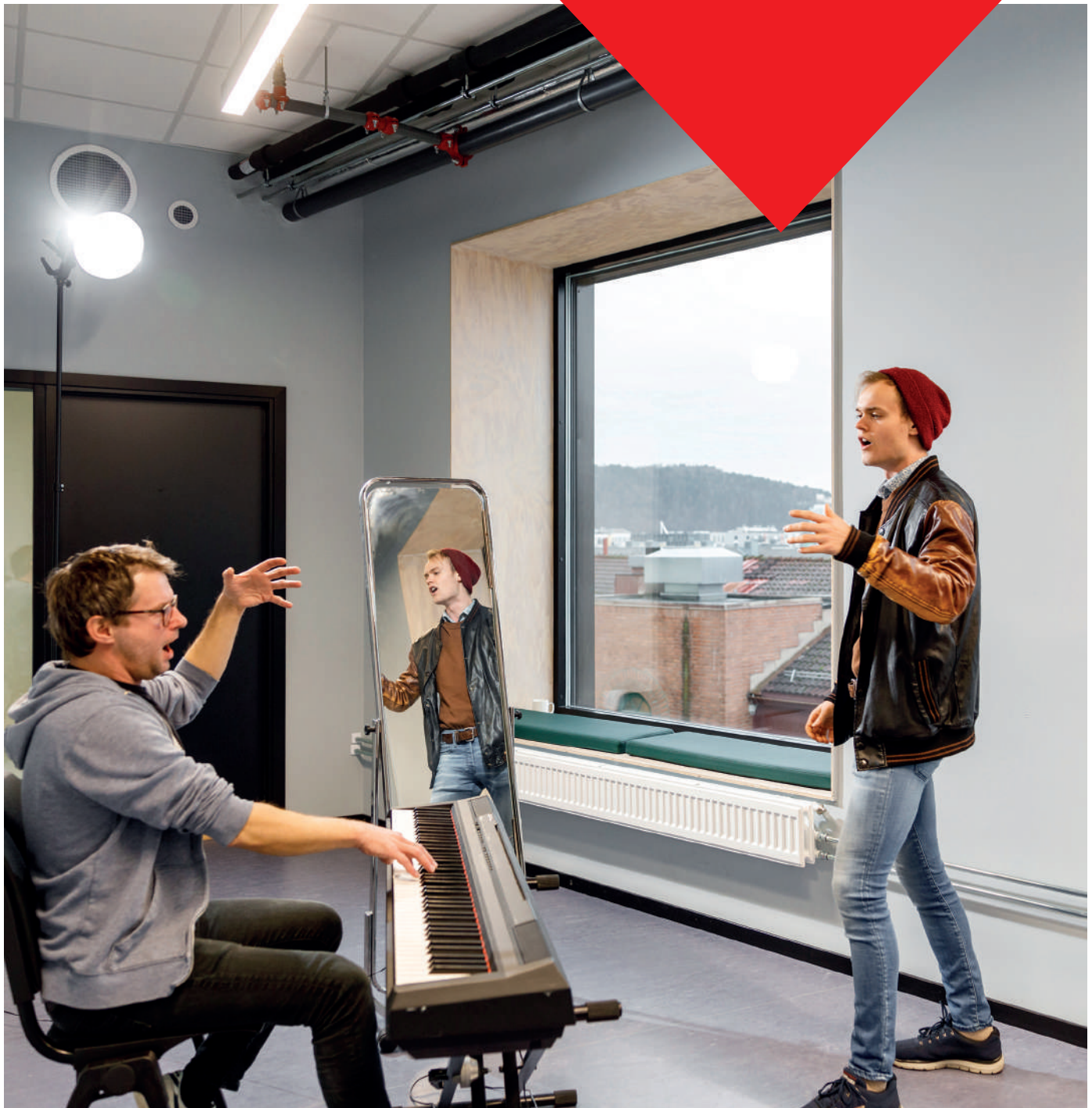
David Fielder, førsteamanuensis



Institutt for usikkteater

Jeg er veldig fornøyd og takknemlig for at vi har tilgang til flere rom med forskjellige funksjoner. Det er deilig at det er god plass i dansesalene, men jeg setter ekstra stor pris på at det er litt størrelse på noen av sangrommene ettersom min kunstform krever at jeg kan danse og synge samtidig.

Eirik Rese, student musikkteater





Vi på dans er godt fornøyd med de nye fine fasilitetene, slik som garderober, kantine, antall danse-studioer, gruppe-rom og teorirom. Det er et hyggelig miljø i ansatte-området og flott utsikt fra arbeidsplassene. Dansesalene er fine og lyse, med bra lydanlegg.

Irene Velten Rothmund, førsteamanuensis



Dette skolebygget gir meg motivasjon og inspirasjon til å jobbe og å utvikle meg. Lokalene føles profesjonelle og åpne – og inviterer til å bli brukt.

Astrid Marie Lillehagen, student dans





Skuespillerutdanningen er først og fremst et studiobasert arbeid. Det stiller særskilte krav til rommene vi kan arbeide i. Fabrikken har black-boxer, dansesaler og sangrom som gir oss gode hverdager. Hovedscenen er en arena for å møte publikum utenfra. Fabrikken har lokalene en god scene-kunstscole trenger.

Audny Chris Holsen, førstelektor/studieprogramleder skuespill



Jeg synes det nye bygget er helt fantastisk! Før Urtegata var vi på skuespillinja spredt rundt på ulike campus i Oslo. Det gjorde at vi aldri følte noe tilhørighet til undervisningsstedet. Nå har vi endelig fått et samlingssted der det er plass til alle og som er bygget for våre behov – en campus å føle tilhørighet til. Jeg er veldig glad for at vi har såpass mange øvingsrom og blackboxer som gjør at vi skuespillere får utfolde oss kunstnerisk – og at mangel på passende lokaler ikke lenger er et problem.

Mathias Høyland, student skuespill





Det fine med bygget er at det syder av liv og aktivitet blant studenter og ansatte. En konsekvens av det er at vi er i ferd med å få i gang mer samarbeid mellom ulike fag, og det kommer til å bli vår styrke. For Film & TV har vi fått designet våre egne spesialrom, som klipp-suiter og studioer for lydarbeid. Det gjør at undervisningen blir mye bedre.

Frode Søbstad, studieprogramleder Film & TV

Det er veldig fint å ha mange klasserom å jobbe i. Kinoen er også et fint sted å fikse lyden på filmene vi produserer.

Lotte Grytten, student Film & TV





Fabrikken er et flott nytt bygg som vi trives godt i. Retail Design-studentene jobber mye praktisk og retail-området fungerer supert til våre behov.

Ellen Orpen Simonsen, Faglærer



Jeg synes at den nye skolen er sykt koselig og lun. Samtidig er den delt inn i gode arbeidssoner slik at jeg får jobbet godt med det praktiske jeg gjør.

Live Sørum, student Retail Design



Rehabilitering på miljøets premisser

Eiendomsspar jobber målbevisst for å redusere eget klima-fotavtrykk. Bærekraft har derfor vært en nøkkelfaktor i rehabiliteringen av Fabrikken. Det har gitt svært gode resultater.

Excellent-sertifisering

Et bygg kan sertifiseres på fem nivåer: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. For hvert nivå øker bærekraftsnivået i bygget. Grønn Byggallianse (NGBC) har sertifisert Fabrikken til Excellent nivå. Resultatet ble en score på hele 76,8 prosent, noe som er unikt for et rehabiliteringsprosjekt. Kravet til Excellent er 70,0 prosent.

Sentrale faktorer som førte til Excellent-sertifiseringen er:

- Omfattende gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Bygget ble opprinnelig benyttet som trykkeri og hadde solide bærekonstruksjoner. Blant annet var det god kapasitet på rømning knyttet til eksisterende trappeløp. Dette ble derfor beholdt, men med noen tilpasninger.

- Vektlegging av resirkulering gjennom hele byggeprosessen. Hele 96,7 prosent av avfallet i byggefasen ble sortert før det ble fraktet bort.
- Fokus på gode og energiriktige løsninger, energieffektivitet (ENE01) og energimerke B - Grønn.
- Forbedring av energieffektivitet målt mot energikarakter C, noe som ga et løft fra 5 til 7 poeng i ENE01 underveis i prosjektet.
- Gode bygningsmessige detaljer, sammen med god utførelse og tett oppfølging på byggeplassen. Dette resulterte i en tetthet på bygget på 0,24 luftvekslinger per time, noe som er meget godt. Kravet var 0,59.
- Lavt CO₂-fotavtrykk. Ved å beholde bygningsstrukturen reduserte Eiendomsspar CO₂-utslippene betraktelig.
- Beholdt byggets bæresystem noe som førte til at vi oppnådde et mønstergyldig nivå, hvor LCA-analyse viste 47,0 prosent reduksjon av CO₂-ekv/60 år i forhold til referansebygg.

Eiendomsspar har opptrådt svært profesjonelt i hele prosessen knyttet til ombyggingen og tilpasningen av Fabrikken til undervisningsformål. Høyskolen Kristiania, ved ansatte og studenter, er svært opptatt av bærekraft. Vi er derfor veldig glade for å samarbeide med Eiendomsspar som også har fokus på bærekraft. Vi er stolte av at vi leier et bygg som møter de strenge kravene til BREEAM Excellent sertifisering.

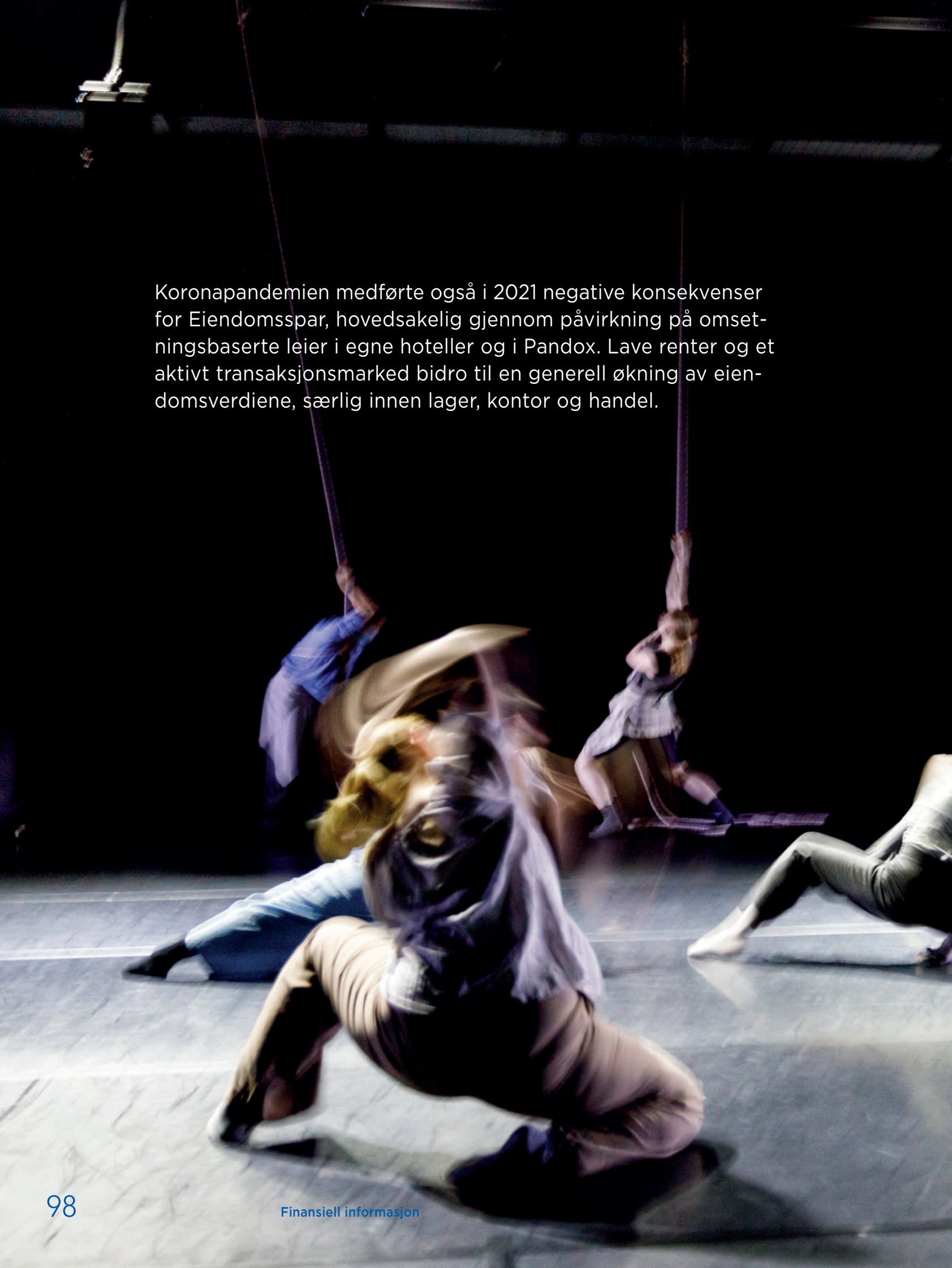
Pål Wæraas, drift- og sikkerhetssjef, Høyskolen Kristiania



Takhage med grønne fristelser

I 2020 arrangerte Høyskolen Kristiania en klimakonkurranse blant studentene. Prosjektet som juryen kåret som vinner var oppbyggingen av en takhage. Arbeidet er allerede godt i gang, og skjer i regi av en studentgruppe, i samarbeid med Eiendomsspar. I tillegg til dyrking av grønnsaker og urter, blir matavfallet fra byggets kantine kompostert i takhagen. Tanken er at gjennom et godt samarbeid med kantinen, skal takhagen fungere som et eget kretsløp. Det blir også satt ut bord og stoler, slik at studenter og ansatte kan kose seg i de grønne omgivelsene på taket – med eller uten mat.





Koronapandemien medførte også i 2021 negative konsekvenser for Eiendomsspar, hovedsakelig gjennom påvirkning på omsetningsbaserte leier i egne hoteller og i Pandox. Lave renter og et aktivt transaksjonsmarked bidro til en generell økning av eiendomsverdiene, særlig innen lager, kontor og handel.