

En hvit, nyrestaurert perle på Egertorget

**Eiendomsspar kan glede seg over nok et nyrestaurert, historisk bygg i Oslo
– Øvre Slottsgate 12. Restaureringen har vært omfattende, krevende og spennende.
Den har vært opphav til mange følelser, i begge ender av skalaen.**

Den sentrale lokaliseringen har vært én av mange utfordringer. Inn- og uttransport fra hjertet av Karl Johan er ikke for nybegynnere. Refundamenteringen av bygget, med nye peler til fjell, nye fundamenter og nye bæresøyler tvers gjennom bygget, har krevd sitt. Det samme gjorde også utgravingen av full kjeller fra takhøyder på gjennomsnittlig 1,8 meter til ny takhøyde på 3,2 meter.

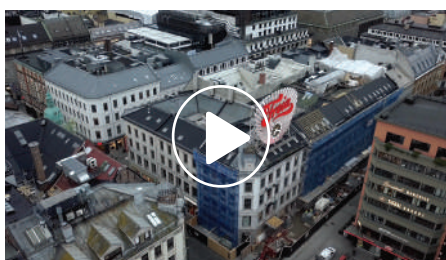
Gitt byggets unike karakter og historie, var det et krav fra Byantikvaren at den ene lysgården i bygget skulle beholdes fra plan fire og opp. Dette ga oss betydelige statiske utfordringer i gjennomføringen. I tillegg skulle etasjeskillene bevares, noe som blant annet skapte utfordringer med hensyn til skjevheter og oppretting. Prosjektet ble derfor gjennomført i etapper. Forsterkninger ble gjort gradvis slik at vi til enhver tid opprettholdt byggets opprinnelige struktur og bæreevne.

I byggets kjerne skulle det plasseres ti nye rulletrapper som skulle danne en vertikal kommunikasjon mellom butikketasjene. Rulletrappene ble heist inn med heisekran, fra taket og ned. Operasjonen ble gjennomført over to netter og krevde innsats fra mer enn 30 personer. Nervepirrende mens det stod på, fantastisk da alt var på plass.

Det tok oss 20 måneder å ferdigstille det unike byggeprosjektet. Deretter var det Zaras tur. De brukte fem måneder på å fullføre arbeidet med interiøret samt fylle butikken med lekre klær, sko og accessories.

For oss i Eiendomsspar er det en stor glede å vite og å se at bygget er rehabilitert på beste måte, vel rustet til å møte fremtiden sammen med Zara, som har inngått en langvarig leieavtale. Vi er også glade for at bygget er åpnet opp og tilgjengelig for alle.

Velkommen inn i Øvre Slottsgate 12!



Se film fra
rehabiliteringen
via QR-koden



Bygget, tidsepoken og arkitektene

Bygget

Øvre Slottsgate 12 er en hjørnegård som ligger ut mot Karl Johans gate. Bygget ble oppført i 1860 og ombygd i 1874 for gullsmed Nilius M. Thune. I 1903 åpnet Promenade-cafeen i byggets andre etasje. Den ble etter hvert et svært populært lunsj- og middagssted.

I dag er Øvre Slottsgate 12 mest kjent for sin lysende Freia-reklame og klokke. Den opprinnelige versjonen ble montert lille julaften 1909 og var Freias julegave til byen. Det var den første elektriske lysreklamen i Kristiania, og bestod av ca. 800 glødelamper. Reklameskiltet har blitt redesignet flere ganger opp gjennom årene. Da den fikk ny logo i 1991, fikk uret satellittstyring. Uret skal ha en feilmargin på fem sekunder pluss/minus gjennom ti tusen år. Dagens lysreklame veier ca. åtte tonn og holdes på plass av bjelker som går ned i gårdens kjeller. Den er Nord-Europas største taklys-reklame, og inneholder ca. 10.000 lysdioder.

Tidsepoken

Øvre Slottsgate 12 er fra 1860. Arkitektonisk ble 1800-tallet kalt for stilforvirringens tid, men perioden frembrakte en rekke byggverk av ypperste kvalitet, og helt nye bygningstyper som fabrikker, salgs- og utstillingshaller og jernbanestasjoner.

Øvre Slottsgate 12 er en karakteristisk representant for sin tid, men skiller seg fra omkringliggende gårder ved å ha den lengste sammenhengende fasaden fra sin tid, i Oslo. Bygningen utgjør Karl Johans gates høyeste punkt.

Arkitektene

Thune-gården ble bygget om ved arkitekt **Ove Ekman** i 1874. Ekman (1847–1921) var én av de mest ansette og benyttede arkitektene på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Mange av forretningsgårdene som er oppført i Kvadraturen i Kristiania omkring århundreskiftet, er tegnet av ham. Ove Ekman var elev ved Den kongelige tegneskole i Kristiania i årene 1862–66, før han fortsatte sin utdannelse i Tyskland.

Tor Erik Kristiansen er ansvarlig arkitekt for den siste rehabiliteringen av Øvre Slottsgate 12. Han er utdannet ved Kingston University i London og Royal Academy of Fine Arts arkitektur i København. Etter å ha fullført studiene jobbet han for Alliance arkitekter i Oslo og Stavanger hvor han ledet prosjekter i flere skalaer og omfang. Han er i dag partner ved arkitektkontoret Skapa i Oslo.





Øvre Slottsgate 12 anno 1964. Foto: Wilhelm Råger/Oslo Museum

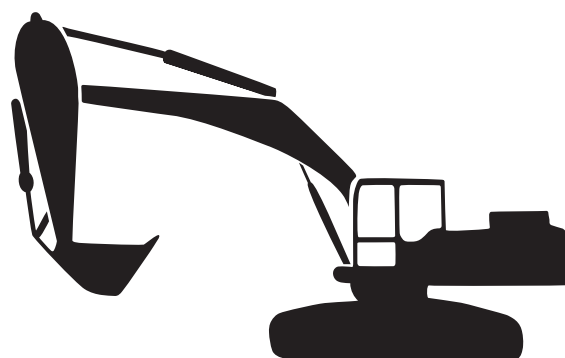




Entreprenøren

Oslo Entreprenør AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av Øvre Slottsgate 12. Selskapet har spesialisert seg på totalrehabilitering av næringsbygg, men jobber også sammen med byggherrer om mindre jobber. Som navnet antyder, er deres primære markedsområde i hovedstaden. Allsidig virksomhet gjennom flere år har resultert i en variert prosjektportefølje. For Eiendomsspar har de tidligere hatt ansvaret for rehabiliteringen av Folketeateret.

Det er tatt ut ca.
6.000 tonn teglstein
og betong i Øvre
Slottsgate 12





Fakta om oppussingen

1

To dedikerte ansatte i Eiendomsspar har jobbet med prosjektet, i tillegg til innleide fagkonsulenter.

2

Byggetiden var på 20 måneder, i tillegg brukte Zara fem måneder på å fullføre interiøret.

3

Samlet har byggherreteamet bestått av 8–10 personer, avhengig av intensiteten i prosjektet.

4

Det er montert ny belysning på alle nymalte fasader.

5

Hele bygget er refundamentert i grunnen på nye stålpelekjerner og med nytt innvendig bærestål. Det har gått med ca. 150 tonn stål.



6

Det var et krav fra Byantikvaren at den ene lysgården i bygget skulle beholdes fra plan fire og opp.

7

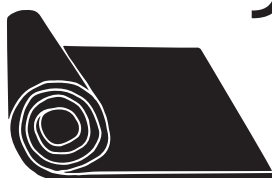
Nærmere 50 arbeidere, fra ca. 12 nasjoner, har deltatt i ombyggingen.

8

Det er tatt ut ca. 6.000 tonn teglstein og betong, noe som tilsvarer 500 containere.

9

Det er revet opp ca. 6.000 kvm gulv og lagt tilsvarende nytt.



10

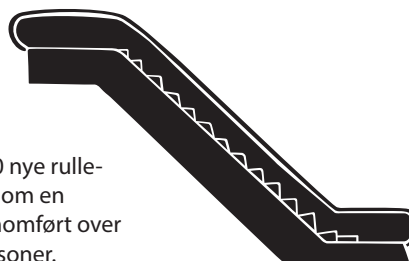
Gammel teglstein fra Øvre Slottsgate 12 er brukt i forbindelse med gjenoppbyggingen av Nedre Foss Gård.

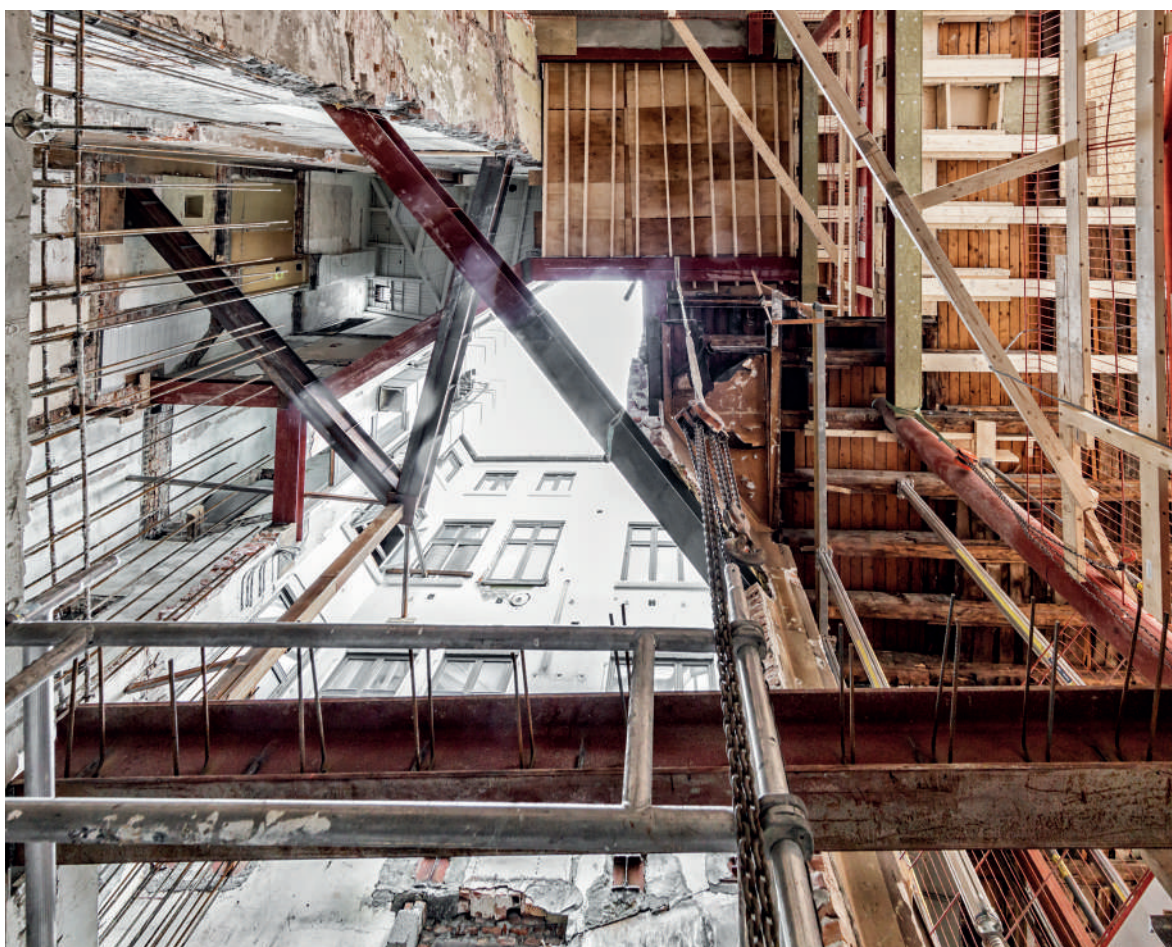
11

Det har vært gjennomført full utgraving av kjeller, og takhøyder på gjennomsnittlig 1,8 meter ble økt til 3,2 meter.

12

I byggets kjerne er det plassert 10 nye rulletrapper. Disse ble heist ned gjennom en åpning i taket. Arbeidet ble gjennomført over to netter, og involverte ca. 30 personer.





Eksisterende bjelkelag
med stubbloftleire er beholdt,
etter krav fra Byantikvaren.
Resterende er byttet ut med
nye stålsøyler og bjelker





Takhøyder i kjeller, som tidligere
var gjennomsnittlig 1,8 meter,
er økt til 3,2 meter









Det er revet opp ca.
6.000 kvm gulv og lagt
tilsvarende nytt





Det tok 20 måneder å ferdigstille det unike byggeprosjektet. Deretter var det Zaras tur. De brukte fem måneder på å fullføre arbeidet med interiøret og å fylle butikken med lekre klær, sko og accessories





Det er utstrakt bruk av energibesparende LED-belysning i den nye Zara-butikken.

LEED Gull

Bygget er sertifisert med LEED Gull, som er nest beste LEED-nivå. LEED står for «Leadership in Energy and Environmental Design», og er en verdensomspennende miljøsertifisering.

Reduksjon av energiforbruket i eiendommen er estimert til ca. 40 prosent, i forhold til bygging i henhold til TEK10.

Bygget kan tilpasse luftmengder i alle soner, basert på bruk og CO₂-nivå.

Bygget har utvidet energimåling og overvåker en lang rekke funksjoner, som for eksempel kjølemaskiner og elektrisk forbruk til heiser.

Vannbesparende armaturer reduserer vannforbruket med minimum 55 prosent sammenliknet med TEK10-bygg.

Det er benyttet energibesparende LED-belysning i hele bygget.

Det var høyt fokus på avfallssortering i byggeprosjektet. Målet for sorteringsgrad var 91,5 prosent, realisert sorteringsgrad endte på 94,5 prosent.



Stålplater sortert og klare for resirkulering.



Stephen John Henneberry har ordet

Zaras prosjektleder for byggeprosjektet

Zara-butikken i Øvre Slottsgate 12 er et resultat av mye hardt arbeid. Den største utfordringen, som også ble en styrke, var prosjektets internasjonale karakter. Som naturlig er, startet vi med litt ulike meninger. Fordi vi hele tiden har hatt respekt for hverandre, og en vilje til å forstå nye prosedyrer og metoder har det gått bra, uansett hvor store utfordringene har virket.

Noe av det spesielle med prosjektet har vært beliggenheten, den urbane konteksten kombinert med et ikonisk bygg, og ikke minst Oslo-befolkningens natur.

Eiendomsspar har vært profesjonelle, oppmerksomme, fleksible, kommunikative, og – de har hele tiden hatt som utgangspunkt at et prosjekt som dette må være et partnerskap mellom utleier og leietaker.

Ved å se sluttproduktet som et felles mål, kom vi oss gjennom de utfordringene vi møtte underveis, og snudde dem til gode løsninger, noe dagens butikk er et bevis på.





12 ting du kanskje ikke visste om Zara

1

Zaras morselskap, Inditex, er en av verdens største klesforhandlere.

2

Zara er én av åtte merkevarer som eies av Inditex.

3

Zara het opprinnelig Zorba, men måtte endre navn da en lokal bar i A Coruña het det samme.

4

Zara har et designteam som stadig skaper og redesigner klær, blant annet basert på tilbakemeldinger fra kundene.

5

Den første butikken ble etablert i 1975. Det skjedde i kystbyen A Coruña i Nordvest-Spania.

6

Ledetiden, fra Zara designer et plagg til det er til salgs i butikken, kan være så lav som 3 uker.

7

I 1988 ble den første Zara-butikken utenfor Spania etablert. Det skjedde i Porto, Portugal.

8

Zara lanserer omtrent 12.000 nye designvarer hvert år.

9

Zara Home ble lansert i 2003.

10

Det er 6 Zara-butikker i Norge. Den første kom i 2006.

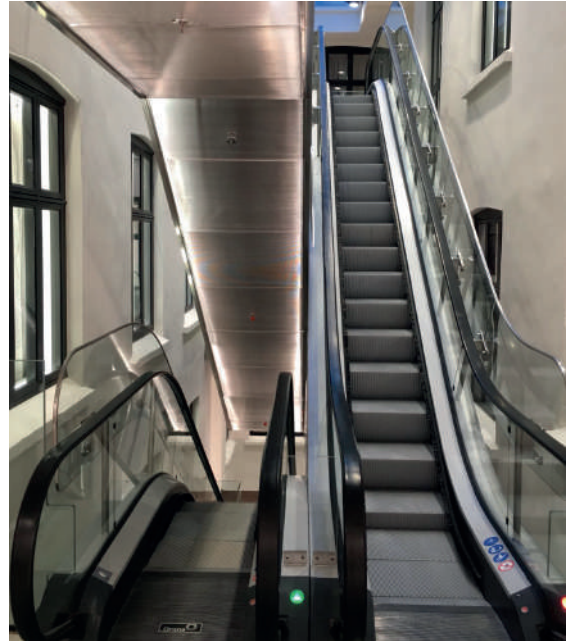
11

September 2010 begynner Zara å selge sine produkter på nett. Ved utgangen av 2010 når online-plattformen 16 europeiske markeder.

12

Zara har 2.259 butikker. I Inditex-systemet er det 7.490 butikker, verden over.

Zara lanserer omtrent 12.000 nye designvarer hvert år



Butikken har mange vakre utstillinger og varene presenteres på en innbydende måte.





Zara i Øvre Slottsgate 12 fremstår som en svært delikat og ryddig butikk med god oversikt over varene.



Hos Zara finnes det både betjente og ubetjente kasser. Prøverommene er mange, noe kundene gleder seg over.



Ledetiden, fra Zara
designer et plagg til det
er til salgs i butikken, kan
være så lav som 3 uker



Lokalene har et eksklusivt preg med en gjennomført design.

Fem om Zara



Geir (53)

Jeg liker Zara-butikken. Inngangspartiet gir meg en wow-følelse, og selve butikken har en gjennomført og stilig design, med hvite vegger, speil og gulldetaljer. Etasjene fremstår som åpne og oversiktlige.

Tonje (16)

Jeg synes Zara-butikken er veldig fin. Jeg liker de hvite veggene, «gangene» og rommene. Butikken føles åpen og mer moderne enn den forrige butikken (på Karl Johan, red.anm.).



Victoria (17)

Zara-butikken har en veldig lekker og eksklusiv innredning. Butikken er ryddig og oversiktlig, og den har en fin belysning. Lyset er ikke så intenst og går derfor bra sammen med dagslyset.

**Lise (50)**

Zaras nye butikk har en flott fasade. Inne er det lyst og luftig med lekre utstillinger. Butikken er veldig oversiktlig og ryddig. Mange prøverom er også et stort pluss.

**Sara (17)**

Denne Zara-butikken har et eksklusivt preg, et rent design, mye luft og lys – og gode prøverom. Varene synes godt. Jeg liker også at butikken har ulike kasser, både med og uten personale.





