

BJERKE EIENDOM AS → GRØNNEGATA 6 → OSLO

MONN INTERIOR ARCHITECTS AS

Prosjektansvarlig → Birgitte Breimo, interiørarkitekt MNIL

Prosjektmedarbeider → Trond Ramsøskar, interiørarkitekt MNIL

KREDITERING → SIDE 177



Kjøkkenet er plassert i gangsonen mellom entre, bad og soverom i de nybygde leilighetene. På den måten unngikk de å tape verdifulle kvadratmeter på gangareal. Det er plass til snurektangel mellom benk og vegg.



Bakgård mellom byggene: Materialene som ble brukt i fasaden er sandfarget tegl, eik og varmgrå profiler. Disse danner utgangspunktet for fargepaletten i fellesarealene, supplert med sort som kontrast.



Plantevegg i hovedinngang: Grønne vekster har god effekt på akustikk, samtidig som de er en miljøskapende faktor. Veggene har fått egen lysskinne med bredspektrert lys som lyser opp plantene fra morgen til kveld og gir gode vekstvilkår selv langt inne i rommet.

Attraktive kompakte leiligheter

Monn interiørarkitekter ble våren 2020 engasjert av Bjerke Eiendom for å bistå ved utvikling av utleieleiligheter i Grønnegata 6. Mad Arkitekter hadde utarbeidet skisseprosjekt og rammesøknad for rehabilitering av 69 boenheter i et eksisterende bygg samt oppføring av et nybygg med 12 leiligheter i bakgården. Monns oppdrag var å utforme leilighetene og fellesarealer i tråd med forventningene til selskapets styre og en svært kvalitetsbevisst målgruppe.

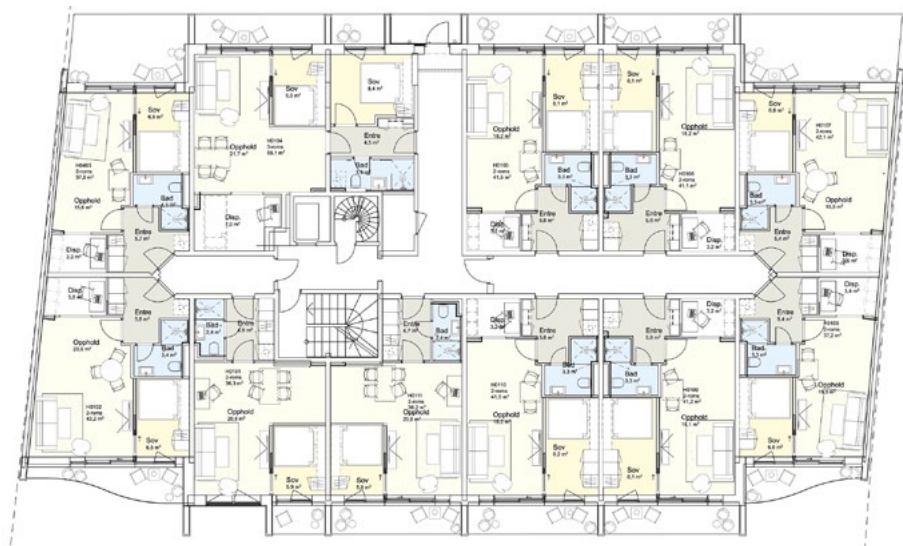
Bjerke hadde en visjon om å gi beboerne i Grønnegata 6 hotellfølelse allerede ved inngangsdøren. Beliggenheten rett ved Slottet betyr potensielt høye leiepriser, og atmosfæren skulle derfor være eksklusiv. Den typiske målgruppen var single profesjonelle, pendlere samt større aktører som Stortinget og Universitetet i Oslo.

Leilighetene i det eksisterende bygget var svært kompakte, og høy bokvalitet på begrenset plass forutsetter maksimal utnyttelse. Som et grep i renoveringen av det gamle bygget hadde Mad foreslått å flytte fasaden ut i flukt med eksisterende balkonger for å øke innvendig boareal. Et absolutt krav fra byggherre var at det skulle være plass til 160-senger, vaskemaskin og gode oppbevaringsløsninger i alle leiligheter. Man la derfor mye tid i uttegning av garderobe- og kjøkkeninnredninger som sikrer at beboerne får mest mulig ut av kvadratmeterne.

I nybygget ble nær sagt alle enheter utført med universell utforming. Disse leilighetene kompenserer for at det rehabiliterte bygget ikke lot seg tilpasse når det gjelder heisstørrelse, størrelse på badetrom og adkomst fra korridor.

Det ble lagt stor vekt på å utvikle smarte, arealeffektive løsninger også i nybygget. Lysinnslipp ble høyt prioritert, og sammen med arkitekt kom man frem til at soveromsdør skulle plasseres tett mot glassfasaden. I kombinasjon med skyvedører gir dette opplevelsen av et større oppholdsrom, fordi man får kontakt med begge vindusfeltene, og unngår et dørblad som blokkerer lyset når døren står åpen.

I arbeidsmøter med byggherre ble det stilt tydelige krav om at materialbruken skulle ta særlige hensyn til drifts- og vedlikeholdskostnader, samtidig som uttrykket skulle være innbydende, lunt og raffinert. Siden leilighetene er for utleie, ble korridorene derfor utformet med tanke på hyppig ut- og innflytting. Det ble valgt å benytte Bolon som brystning for å redusere risikoen for hakk og sår ved flytteaktivitet.



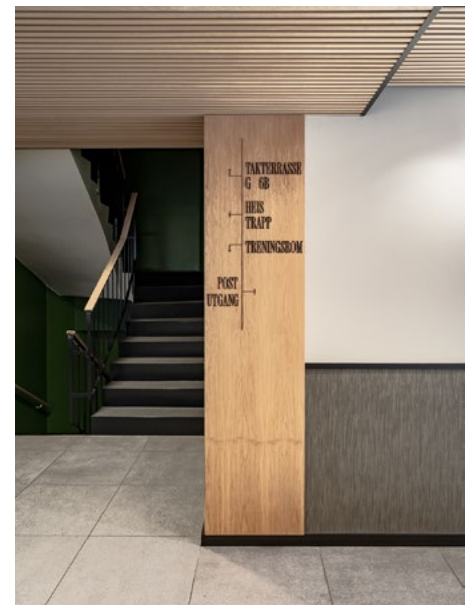
Prosjektering på stedet: De små badene var i utgangspunktet vanskelige å møblere. Sjøktplussing og -størrelse ble et komplisert puslespill, som det var helt kritisk for interiørarkitektene å være med på å løse.



Taklyset er montert på bevegelsessensor, som et energibesparende tiltak. Dekorlampene lyser hele tiden og gjør at korridoren aldri er helt mørk, noe som øker trygghetsfølelse.



Skilting beboerdør: Skiltingen er basert på Kartverkets H-nummer. Med stadig flere som handler på nett, er nummering av leilighetene viktig. For å skape en illusjon av bredere inngangsdører er skilt, lampe og ringeklokke montert på et sidefelt. Her er det også plass til beboers eget navneskilt.



Fordi man må gå via det gamle bygget for å komme til det nye, ble skilting svært viktig i prosjektet. Skiltprogrammet, som Monn har utformet, er brukt som dekorelement i interiøret.

Materialets vevde overflate bidrar dessuten til en lun og behagelig atmosfære i fellesarealene. Bolon ble også benyttet på gulvet for å skape inntrykk av bredere korridorer. Kombinert med eik og mørk himling gir dette korridorforløpet et elegant uttrykk. Skiltprogrammet tydeliggjør byggets funksjoner og bidrar til enklere orientering – og tilfører en estetisk prikk over i'en.

Inne i leilighetene ble det brukt vinylgulv med høy slitestyrke, som kan overleve flere leieforhold. Fargepaletten er holdt relativt nøytral for å passe til leietakernes egne møbler. De fargesatte kjøkkeninnredning, vegger på bad og soverom i en sval grågrønn tone, for å unngå at helheten ble for monoton. Rikelig med fast innredning i leilighetene fordrer gjennomgående materialbruk. Den lyse trelaminaten tilfører helhet og bidrar med taktilitet samtidig som den er slitesterk og varig i uttrykket.

Monn tok aktivt del i prosjektet fra innsendt rammeavtale til ferdigstillelse. De samarbeidet hele veien tett med Mad arkitekter og AF Byggfornyelse gjennom felles befaringer og jevnlig prosjekterings- og byggemøter. Monn sto for leveranse av møbleringsplaner for alle boenheter, uttegning av fast inventar og valg av materialer og overflater i leilighetene og fellesarealer som inngangsparti, korridorer, trimrom og takterrasse. De tegnet ut skisser til belysning og skjema for alle bad og satte sammen en møbelpakke som kan leies av beboerne ved behov.

Rehabiliteringsprosjekter krever forståelse for at enkelte utfordringer må løses på stedet, fremfor på tegning. Fortløpende kontakt med utførende håndverkere under riving og gjenoppbygging var nødvendig for å møte de utfordringene man støtte på underveis. Bl.a. utbedre

ventilasjonen i det eksisterende bygget, og sjaktføringer var spesielt krevende å løse.

Sluttresultatet er gode kompaktleiligheter med attraktive fellesarealer. Prosjektet har satt en ny standard for byggherrens øvrige bygningsmasse og tilfredsstillende kravene til et kvalitetsbevisst markedssegment. Målgruppen som var rettesnor under konseptutviklingen, har i ettertid vist seg å dreie mot en høy andel unge par og studenter. Det er altså en vesentlig yngre brukergruppe som har inntatt leilighetene enn det de jobbet mot fra start. Tilbakemeldingene er gode; spesielt populære er takterrassen på det eksisterende bygget og treningsrommet som ble bygget i det gamle vaskeriet i kjelleren.