



Det rehabiliterte Rebel-bygget ruver over Tullin-kvartalet. Entra har brukt eksisterende bygningsmasse til å lansere et nytt kontorkonsept.

01-02-2022 06:00 CET

Månedens prosjekt: Rebel

I Universitetsgata 2 har Entra utviklet moderne kontorlokaler i Televerkets gamle hovedkvarter.

– Cirka halvparten av bygget er det jeg kaller skreddersøm. Det vil si at det er veldig lite kopieffekt. Bygget er bygget i en helt annen tidsalder, for en annen bruk og i forskjellige byggetrinn, forklarer Fredrik Helmen.

Han er innleid som prosjektsjef for Entra, fra SQM, og har vært involvert fra starten på det som blir kalt et nytt kraftsenter for teknologer i Oslo sentrum.

Da kontrakten fra Helsedirektoratet løp ut uten å bli utvidet, måtte Entra tenke nytt rundt det 17 etasjer høye bygget som ruver over St. Olavs plass i Oslo.

– Det er ca 15.000 kvadratmeter som er helt unike hver kvadratmeter. Det gjør det veldig komplekst i forhold til prosjektering og planlegging, forklarer Helmen.

I de øverste etasjene har leietagerne godt utsyn over hovedstaden.

Transformasjonsprosjekt

Rebel er allerede nominert til Cityprisen 2022. Den massive betongblokka i Universitetsgata 2 har en lang historie og ble ferdigstilt i to ulike byggetrinn – ett i 1962 og ett i 1971. Den gangen var det hovedkvarteret til Televerket, som hadde lokaler der operatører satt på rekke og rad og viderekoblet samtaler.

Det sjette av de ti kvalitetsprinsippene er at: «Gode bygg og områder har lang levetid». Å rehabilitere og legge opp til fleksibel bruk i framtiden sikrer nettopp dette.

Entra vurderte mange ulike caser, blant annet å rive og bygge noe helt nytt, men endte opp i et samarbeid med utleiekonseptet Rebel.

– Det var ganske mye areal i basen, som var lite kommersielt gode arealer. Vi klødde oss veldig i hodet over hva vi skulle gjøre med dem, forklarer Helmen.

Fredrik Helmen fra SQM er prosjektsjef for Entra-prosjektet Rebel i Universitetsgata 2.

Løsningen ble at parkeringskjelleren ble omgjort til sykkelparkering og garderobes for de ansatte, samt vinbar, expo, kjøkken og bar åpen for både publikum og leietakere i bygget.

– Vi har bevart alt det vi kan og vi har transformert parkering og mørke kjellere om til bruksareal slik at både vi og Oslo by får nytte av det.

Helmen pleier å forklare at prosjektet har jobbet på lag med bygget og se muligheter rundt begrensninger som for eksempel eksisterende søyler og bygningsskall.

– Entra og prosjektgruppa har vært veldig flinke å legge riktig funksjoner på riktig sted. Det hadde vært mye lettere å rivd hele bygget, sånn prosessmessig. Vi har ikke jobbet slik, men sett på de unike egenskapene i bygget. Med transformasjon og utnytting av arealet har vi spart både økonomisk og miljømessig, forklarer Helmen.

Korte kontorkontrakter

Alle kontorlassene i det 17 etasjer høye kontoret er leid ut til ulike bedrifter, der de minste kan ha en kontorplass og de største rundt 60.

– Vi har korte leiekontrakter, ofte seks måneder, så her må bygget fungere 100 % fra dag en. Det gjør at det er stort fokus på brukerkvalitet, forklarer Helmen.

Han mener at grepet med felleskostnader inkludert i leien, bidrar til at man fokuserer på et optimalt energiforbruk og økonomisk bærekraft fra utleiers side.

Rebel har i tillegg til kontorlokaler og møterom satset på flerbruk slik at bygget skal kunne brukes også på ettermiddag- og kveldstid. I tillegg er det både kantine, kafé, bar og vinbar som er åpent for publikum.

Kjøkkenet har fått mer dagslys og en futuristisk retrobil er et naturlig blikkfang.

Skråplanet design

– Jeg pleier å si at vi jobba på lag med bygget. Vi så på rommene og det som var der, og tenkte: Hva kan vi skape her. En del av konseptet er at man må ta de særegenhetene man får, forklarer Helmen.

Han viser stolt fram det originale betonggulvet med fargesprang, gamle toalettdører og hakk i søyler som er fremhevet med bladgull.

Kanskje mest unikt i bygget er de tre nederste etasjene. Under bakkenivå var det opprinnelig parkeringsplasser med en sirkulær nedkjøring. Når bygget skulle transformeres var ikke det skråstilte gulvet en fordel, men med kreativt design og plassbygd interiør har dette blitt til garasjebaren Skråplanet.

– Funksjonen til bygget er endret, men i alle de tre fasene har man greid å skape et unikt produkt på byggets premisser. Det er det jeg synes er ganske unikt. Det er mange man ser som river og starter med blanke ark, som kan være fint, men jeg tror det er viktig at man jobber mye med eksisterende bygningsmasse, for det er den det er mest av, avslutter Helmen.

Både sykkelgarasjen og baren Skråplanet har skrått bygg, da de ligger i byggets gamle parkeringskjeller.

Rebel:

Adresse: Universitetsgata 2

By/sted: Oslo, Tullin-området

Funksjon/Bygningstype: Kontor og servering

Oppvarmet BRA: ca. 25 500 BTA , BRA areal er dermed noe lavere

Byggherre/utvikler: Entra

Prosjektledelse: SQM og Aase Prosjekt

Entreprenør: Skanska

Arkitekt: Mad Arkitekter

Interiørarkitekt: Krohnark

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgelige valget i

bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.

Vi er en uavhengig og non-profit medlemsforening for offentlige og private virksomheter fra hele verdikjeden.

Kontaktpersoner



Morten Nordskog

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskog@byggalliansen.no

901 800 27



Mie Fuglseth

Pressekontakt

Daglig leder

41440904