



Øvre Vollgate 11

Gamle bygningsmasser har fått nytt liv og nye påbygg midt i Oslo sentrum. Mange tonn er ombrukt, og på toppen av 150 år gamle konstruksjoner er splitter nye etasjer i limtre og massivtre blitt løftet inn.

Sindre Sverdrup Strand

sss@bygg.no

Like rundt hjørnet for Stortinget, omtrent så sentralt man kommer i Oslo, har Anthon Eiendom total-rehabilitert moderne lokaler med historie i både vegger og gulv. Byggherren har utviklet prosjektet i samarbeid med et team bestående av Perspektiv, MAD arkitekter, Iark, Fabian og Heiberg/Tveter, og gjennomført det i byggherrestyrte delentrepriser med entreprenør Perspektiv i spissen.

To gamle bygg fra henholdsvis 1875 og 1919 er strippet ned til gamle, bærende elementer, og byggene er utvidet både oppover og nedover med ny kjeller og to nye etasjer i toppen, bygget med splitter nye elementer i limtre og massivtre.

Ombruksprosjekt

Anthon Eiendom kjøpte eiendommen i 2021, og satte i gang med arbeidet på tomten så snart de fikk rammetillatelsen i 2024. Da hadde allerede et omfattende forprosjekt gitt svar på tilstanden til bygningsmassen, samt hvor mye prosjektet kunne ombruke.

– Det var ganske mye, og det vi ikke kunne bruke selv, har vi gitt bort til andre prosjekter, Gjenbruksfabrikken, eller på Finn. Vi har brukt mye tid på å rive minst mulig og bygge mest mulig med det bygget vi hadde fra før, sier prosjektutvikler Kjetil Melfald Hafredal i Perspektiv.

– Det var mye i det eksisterende bygget som var funksjonelt. Vi har kartlagt over 70 ombrukssaker, som tilsvarer 87 tonn. 10 tonn av disse er gjenbrukt andre steder utenfor prosjektet, og hele 77 tonn har vi

ombrukt i prosjektet, legger daglig leder Henrik Standnes i Perspektiv til.

Ved å bevare store deler av bygningsmassen er det i tillegg rundt 1900 tonn betong, 2700 tonn teglstein og 750 kvadratmeter bjelkelag ombrukt i konstruksjonen. Systemvegger i stål er gjenbrukt som elementer, alle de gamle vinduene har fått nytt isolerglass, eller har blitt glasset inn for å innfri miljøkrav, og enkelte elementer fra de gamle byggene har fått nytt liv og nye oppgaver i det nye.

Et godt eksempel er glassdører i stål som nå tjener som rekkverk i flere etasjer, de to hoved-trappene og mange hundre meter med EL-kanaler.

Gammel prakt

Øvre Vollgate 11 er en del av et større sentrumskvartal som byggherren

har transformert. De totalt 4.400 kvadratmeterne med rehabiliterte og nye arealer i akkurat dette prosjektet er utviklet som moderne kontorlokaler hvor brukerne også får tilgang til fellesfunksjonene i nabobygget.

– Det har blitt et godt miljøbygg. Vi hadde ambisjoner om Excellent, men på grunn av vern søker vi om Very Good i Breeam-Nor og energiklasse B. Det er et energigjerrig prosjekt med tanke på CO2-avtrykket, understreker utviklingsdirektør Fredrik William Baumann i Anthon Eiendom.

Bygget har som mål å oppnå 50 prosent klimagassreduksjon under rehabiliteringen. Prosjektet har blitt gjennomført fossilfritt (med unntak av utgravingen, utført på miljødiesel) og med en sorteringsgrad på over 91 prosent. Alt kranarbeid og henting av avfall er utført med EL-maskiner.



Inne i gårdsrommet har de gamle byggene fått et moderne løft med et nytt, buet tilbygg.



Gamle fasader er løftet til nytt nivå.

Den eldste bygningsmassen i prosjektet stammer fra andre halvdel av 1800-tallet, og ble bygget som trykkeri for Morgenbladet.

– Vi har skrellet ned til de gamle tregulvene og tatt frem de gamle, flotte støpejernsøylene som hadde blitt kledd inn lag for lag, forteller prosjekteier Lars Engebretsen i Perspektiv.

Høy standard

De ferdig rehabiliterte lokalene har mange røffe overflater og mye

gammel industriell sjarm å by på. Fredrik William Baumann i Anthon Eiendom understreker at en viktig del av miljøarbeidet deres er å insistere på én standard når det gjelder innredning.

– Når nye leietakere kommer med sine spesifikasjoner, legger vi det til side og forklarer at det er dette som er vår leveranse. Når leietakerne byttes ut etter hvert, slipper vi store ombygginger. Det er et av de viktigste miljøpunktene vi har, sier Baumann.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Rehabilitering Næringsbygg

Bruttoareal: 4.400 kvadratmeter

Byggherre: Anthon Eiendom

Byggherrerådgiver/Entreprenør: Perspektiv

ARK: Mad

IARK: IARK

Rådgivere: RIB: Stabil | KU/KP: WSP | RIV: Fremje, Fabian | Breeam: Asplan Viak | RIAku: Brekke & Strand | RIE: Heiberg & Tvetter | RIBfy: Norconsult | RIBr: Fokus Rådgivning | ITB: Viam

Underentreprenører og leverandører: Maler: Malermester Dema | WC-garnityr: Indunor | Kjøkken og garderobe: Treprosjekt | Systemvegger og himling: CreoNordic | Tømrerarbeider: Byggmontasjen | Rør: Eriksen & Jensen | Stålbæring, trapper, rekkverk: EK Mekaniske | Trekonstruksjon: Moelven Limtre | Grangulv og lister: Parkettpartner | Riving og grunnarbeid: NRC Kept | Brannetting: Bygg og Brannsikring | Avretingsmasse: Gulvavretting | Ventilasjon: Randem & Hubert | Solskjerming: Kvint Blendex | Elektro: Xpert Installasjon | Utomhus, beplantning og marktegl: Vidar Østre | Flis: Ellingard | SD-anlegg: Nordomatic | Taktekking og blikkarbeid: Buskerud Blikk | Lås og beslag: Certego | Sliping av eksisterende gulv: Gulvmesteren | Oppmåling: Geoplan 3D | Teppe og beleg: Issas Gulv | Heis: Uniheis | Tetthetskontroll: Termografi og måleteknikk | Stillas: Finstad Stillas | Glassarbeider | Murer: Murpartnern | Foliering: Solvangs

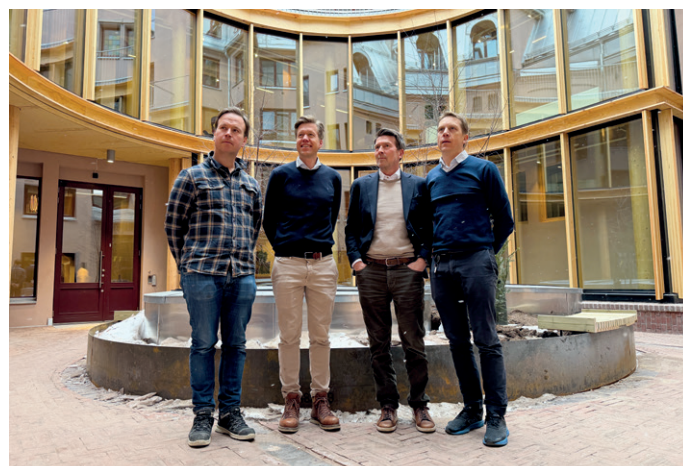
PERSPEKTIV

VI BYGGER FOR FREMTIDEN
MED FOKUS PÅ BÆREKRAFT
OG VARIGE VERDIER

perspektivas.no - tlf. 977 52 569



Gamle vinduer har latt seg gjenbruke blant annet ved å gi dem ekstra innglassing.



Prosjekteier Lars Engebretsen i Perspektiv (fra venstre), prosjektutvikler Kjetil Melfald Hafredal i Perspektiv, utviklingsdirektør Fredrik William Baumann i Anthon Eiendom og daglig leder Henrik Standnes i Perspektiv.

Med de gode kvalitetene som prosjektet har skrellet frem i de gamle byggene, har det vært lett å insistere på en ren og enkel standard.

– De 150 år gamle gulvene synes vi er ganske kule, og når vi har hatt folk inne for å se på lokalene, har de også syntes dette er veldig stilig, sier Baumann.

Nye etasjer

Stilige er også de helt nye delene

av rehabiliteringsprosjektet. Under bakgården har Perspektiv gravd ut nye kjellerarealer, bygget ut et nytt, krummende tilbygg inn mot gården, samt heist inn to nye toppetasjer som hviler på de bærende ytterveggene.

Takene er kunstferdig tekket med sink.

– Vi har brukt massivtredekker og store fagverk i limtre, som vi har heist inn med kran. Vi hadde ikke lyst til å tilføre mer last på de midt-

Rådgivende ingeniør byggeteknikk -
limtrekonstruksjoner



STABIL

Oslo - Tønsberg - Ålesund - Fredrikstad
✉ post@stabil.as ☎ 91 90 90 46



Moderne kvaliteter og historisk sus kombineres i bygget.

NRC  Kept

Rivearbeidene
er utført av oss

Tlf 90 40 70 97 – post.nrckept@nrcgroup.no
nrckept.no

**Rådgivende ingeniør
elektroteknikk**



HEIBERG & TVETER
RÅDGIVENDE ING. ELEKTRO

Støperigata 7 G, 3040 Drammen
Telefon 400 00 320 - post@htrie.no



Tregulv med lang industrihistorie er tatt fram i lyset igjen.



Et nytt, lettvektig tilbygg har gitt prosjektet to ekstra etasjer i toppen.

re søylelekkene, så vi har fordelt all den ekstra massen rundt ytterveggene. RIB har løst dette veldig elegant, forteller Kjetil Melfald Hafredal.

De største massivtredekkene veier rundt 2,2 tonn, og limtre-elementene som gir toppetasjene formen, veier rundt ett tonn hver. Påbygget har et bruksareal på rundt 300 nye kvadratmeter i toppen av bygget, men på grunn av en lett konstruksjon, har ikke utbygger

vært nødt til å gjennomføre noen omfattende styrking av bæreevnen til bygget.

– Nøkkelen i dette prosjektet har vært å komme i mål med økonomien. Med en løsning i limtre, fikk vi budsjettene til å gå opp, og vi slapp å utfordre andre løsninger, forteller daglig leder Henrik Standnes i Perspektiv.

Handler om mennesker
Prosjektorganisasjonen sier seg



Selv om den knapt er synlig for noen, er også baksiden på bygget flott utført.
Foto: Perspektiv



Ellingard

**Flisarbeider er
utført av oss**

E post@ellingard.no
W ellingard.no



Treprosjekt

EKTE HANDVERK

Vi har levert fast inventar og spesialinnredning

Tlf 51 78 98 80 – post@treprosjekt.no – www.treprosjekt.no



Det buede tilbygget inne i bakgården skaper både en portal inn i bygget og flotte fellesarealer.

godt fornøyd med hvordan totalrehabiliteringen har blitt gjennomført. Utviklingsdirektør Fredrik William Baumann i Anthon Eiendom understreker at et godt prosjekt starter med et godt team.

– Det er jo personene det handler om. Det utgjør kanskje 50 prosent av hva som gjør et prosjekt vellykket, og i dette prosjektet har det vært særdeles vellykket. Det har vært et veldig bra samarbeid. Selve bygget har blitt slik vi ønsket det. Nøkkelen har vært å åpne opp og finne verdiene i bygget, sier Baumann.

Kjetil Melfald Hafredal i Perspektiv ikke bekreftende.

– Vi har også brukt mye tid på prosjektteamet. Alle sine innspill har vært veldig viktige, og vi brukte også mye tid på det i kartleggingsfasen. Det er mye som kan gå galt i et prosjekt, og da er det teamet som må dra det inn i den retningen vi ønsker, understreker Hafredal.



Vakkert utformede stålsøyler får skinn igjen i det rehabiliterte bygget.

Trapper, rekkverk og øvrige stålarbeider er utført av

EINAR OG KARES MEKANISKE

E.K.Mekaniske a/s



Lindebergv. 1, 2016 Frogner - Tlf. 63 86 86 60
ek@ekmekaniske.no - www.ekmekaniske.no