



Rådhuspassasjen

Skanska har totalrehabilitert den nesten 90 år gamle bygningsmassen mellom Olav Vs gate og Fridtjof Nansens plass, midt i hjertet av Oslo.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

– Jeg er ufattelig stolt over det som har blitt gjort her. Det har vært en meget kompleks rive- og forsterkningsjobb midt i bybildet og all det hensyn til HMS og logistikk som inngår i det. Det er et krevende prosjekt, og det dukker jo opp mye i rehab, men vi er veldig fornøyde. Det var en glede å se de første menneskene gå gjennom passasjen. Du kommer inn et gårdsrom hvor det nå åpner seg opp med en fin pussfasade og to trær. Det er en liten oase midt i byen – et lite tilfluktssted, forteller prosjektleder Alexander Ehn i Skanska.

Skanska har totalentreprisen for rehabilitering av Rådhuspassasjen i Oslo sentrum for byggherre Nordea Liv Eiendom med prosjekt- og byggeledelse fra Malling & Co Eiendomsutvikling.

Tilbake til 30-tallet

Entreprenør, byggherre, arkitekt og underentreprenører gikk først sammen for å kna ut prosjektet i en samspillsfase frem til desember 2023. På grunn av mange runder med naboklager og innsigelser fra Byantikvaren, tok det en stund før prosjektet kom ordentlig i gang etter endt samspillsfase, så Skanska startet opp med mindre arbeider og lettriving på tomten.

– Vi avdekket mye mer i denne fasen, så vi fikk kvalitetssikret tilbudet som vi leverte i mars 2024. Kontrakten ble offisielt signert i juni det året, men da var vi allerede godt i gang med tilriggingen, forteller Ehn.

Rivefasen har også blitt brukt til å finne frem til de opprinnelige fargene i bygget. Prosjektlederen forteller at tilbakeføring har vært et grunnleggende tema for prosjektet.

– Arkitektene har gått inn i gam-

le historiske foto og funnet ut hva fasadeuttrykket var, og så har vi fulgt det uttrykket. Underveis i rivingen kom også de opprinnelige fargene frem. Alle vinduer er byttet ut, men vi har brukt de historiske bildene for å erstatte dem med nye trevinduer, forteller Ehn.

En historisk fargepalett og tidløse materialer går igjen både uten- og innendørs.

Excellent

Fasadene har blitt etterisolert på innsiden med blokker av lettporbetong. Prosjektlederen forteller at de har hatt krav om en tetthetsgrad på 0,6 i prosjektet, men at målingene ved overlevering er 0,48.

Prosjektet skal sertifiseres til Excellent i Breeam-Nor og tilfredsstillende kravene til etterlevelse i henhold til EUs taksonomikrav.

Når det gjelder ombruk vil Ehn

særlig trekke frem gjenbruk av fasadekledning.

– En ting vi har lyktes med, er å gjenbruke kledningen fra Olav Vs gate, som var kledd i rød granitt. Den har vi tatt vare på, og den er nå brukt i gulvet i midten av passasjen, forteller han.

To byggeplasser

Selv om den eldste bygningsmassen i rehabprosjektet stammer fra 1938, fikk Rådhuspassasjen også en utvidelse oppover på 80-tallet. Sjuende, åttende og niende etasje i det maksimalt ni etasjer høye bygget ble bygget på de opprinnelige seks etasjene. Samtidig ble store deler av et eget bygg i midten av passasjen bygget i denne fasen.

I prosjektet vurderte man lenge å også rehabilitere dette midtbygget, men blant annet på grunn av avvikende etasjehøyder fra resten av bygningsmassen falt valget på



Rådhuspassasjen er gjenåpnet i ny prakt.



Kontorlokalene i det rehabiliterte bygget kombinerer historiske kvaliteter med moderne fasiliteter.



Inn mot Fridtjof Nansens plass og rådhuset har fasaden også fått et løft.

å rive midtbygget og heller reise en helt ny bygning midt inne i rehabiliteringen.

– I praksis har vi sittet med to separate byggeplasser, altså ett bygg på hver side av rivingen, hvor vi startet med forsterkningstiltak. Da vi startet opp inne i byggene, ble det tydelig at det var gjort veldig mye leietakertilpasning underveis, eksempelvis større utsparinger i bæring som på ingen måte hadde fått gjennomslag hos en RIB. Det har vært en stor og komplisert jobb med mye stål-

og karbonforsterkning. Samtidig har vi revet et helt bygg etasje for etasje og heist alt ut over det ene bygget vårt og ut til Olav Vs gate, forteller Ehn.

Stål i ben og armer

En detalj ved byggeteknikken på 30-tallet som har komplisert forsterkningen av bygget ytterligere, er at man på denne tiden ikke brukte kamstål til armering, men glattarmering som måtte sveises. I de eldste delene av bygget har Skanska derfor måttet sveise ny

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Næringsbygg Rehab/Nybygg

Bruttoareal: Ca. 10.000 kvadratmeter

Byggherre: Nordea Liv Eiendom

Byggherrerrepresentant: Mallings & Co Eiendomsutvikling

Totalentreprenør: Skanska Norge

Kontraktsum: 472 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Mad

IARK: Sane

LARK: Lala Tøyen

Rådgivere: RIB: Aas-Jakobsen (nå Norconsult) | RIE: Fremst |

RIV: Norconsult | RIBr: Intec | RIAku: Efterklang | RIVA: Afry |

RIBfy, RIE: Rambøll | BREEAM AP: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Assemblin

| Rør: VVS Comfort | Ventilasjon: Haaland Klima | Grunn-

arbeider: Martinsen og Duvholt, Seabrokers Fundamen-

tering | Karbonforsterkning: R-Bbygg | Tømmer- og betong-

arbeider: Skanska | Prefab: Heidelberg Materials Prefab |

Stålkonstruksjoner, metallarbeider: Skar industriservice,

EMVC | Murerarbeid: Arctic Bolig | Flisarbeider: AK Grup-

pen | Naturstein, terrazzo: Ellingard | Snekkerarbeid, fast

bygginnredning: Hoff Snekkerverksted | Vinduer: Skaara

Spesialvinduer | Dører: Daloc | Lås og beslag: Låshuset |

Tekkearbeid: Hesselberg Tak | Blikkenslager: Norderhaug

Blikk | Glassarbeider: Profilteam | Maling, byggtapetse-

ring: Malermester Buer | Himling og systemvegger: Oslo

Bygginnredning | Parkett: Parkettpartner | Riving: Bevar |

Anleggsgartner: ABT Anleggsgartner | Tekkearbeid

passasjen: Isotak Bygg | Sykkelstativer: Haniss

Sweco har bidratt som
rådgiver BREEAM NOR AP,
samt LCC- og klimarådgiver.

Vi takker for oppdraget!

SWECO 



Passasjen er åpnet opp, og byggene er tilbakeført til et mer historisk korrekt uttrykk.



Den gamle fasadekledningen i rød granitt er knust og gjenbrukt i bakken i midten av fasaden.

armering direkte til eksisterende armering ved nye betongstøp.

– Hver gang vi har tettet en utsparring, har vi måttet sveise. Det betyr at all lapping tar vesentlig mye lengre tid, forteller Ehn.

Selv med omfattende forsterkninger og utbedringer, har de eksisterende dekkene hatt begrenset kapasitet, og i rehabiliteringen har Skanska og underentreprenørene vært nødt til å ta i bruk eksisterende utsparringer for å få teknikken gjennom bygget.

– Du får litt krevende føringer

med tanke på ventilasjon, for eksempel. Det krever gode UE-er som kan være fleksible og finne løsninger. Når RIB sier at den drageren ikke kan røres, da må man kunne snu seg rundt og løse det, sier prosjektlederen.

Nytt og gammelt

Midtbygget er revet ned til kjelleren under passasjen, og samtidig har Skanska refundamentert hele Rådhuspassasjen med jetepler til fjell.

– Vi har jobbet mye med risi-

Vi er stolte over å ha
bidratt til å realisere
prosjektet
Rådhuspassasjen

SKANSKA



De historiske fasadene er etterisolert på innsiden, og vinduene er byttet ut i tråd med Byantikvarens innspill.

Norconsult har hatt
ansvar for prosjektering
av konstruksjonsteknikk.

norconsult.no

Norconsult

BEVAR

Vi har utført miljøkartlegging, miljøsanering,
demontering for ombruk og omfattende riving av
lette og tunge konstruksjoner.

Vi takker Skanska for oppdraget og samarbeidet.



66 79 68 00 post @ ngbevar.no

Norges største aktør innen riving og sanering



De nye trevinduerne gir god lufttetthet samtidig som det understøtter historien i veggene.

ko i dette prosjektet, og vi måtte endre planene om å videreføre en duplekshus ned til kjelleren, rett og slett fordi vi ikke ville risikere å grave så tett inntil en nabovegg, samt at det lå en kritisk pel der. Logistikk, HMS og koordinering har vært store og krevende oppgaver som jeg føler vi har løst veldig bra, sier Ehn.

– Det har vært krevende, men jeg mener fortsatt vi har lyktes bra med å jobbe sikkert eller ikke i det hele tatt, som er det vi sier i Skanska. Potensialet for alvorlige konse-

kvenser har ligget der hele tiden, og vi har hatt dag-til-dag-koordinering av HMS på et bra detaljnivå. I tillegg til daglige morgenmøter har vi hatt daglige særmøter for koordinering av spesielt krevende operasjoner, og det har vært innprentet i alle at alle kan stanse en arbeidsoperasjon. Det har vi fått til bra, legger Ehn til.

High-end

Midtbygget er reist med prefabrikerte betongelementer og stål, med murte fasader i Ytong og murpuss.



Gjennom riveprosessen har man også funnet frem til de opprinnelige fargene innendørs i byggene.

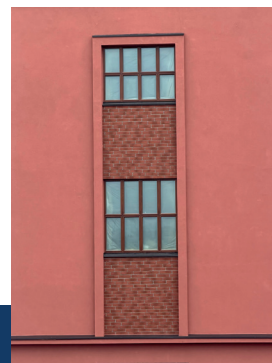


Arctic Bolig
mur & puss

VI HAR HATT ALT AV INNVENDIGE OG UTVENDIGE MUR- OG PUSSARBEIDER

Arctic Bolig AS er en erfaren byggherre og byggmester basert i Oslo, etablert i 2013.

Vi er spesialisert i mur- og pussarbeid innenfor Porebetong/Ytong.



Tlf 930 42 422 • kan@arcticbolig.no • www.facebook.com/arcticbolig



Svært mange av kontoretasjene har egne terrasser.



Flere eksisterende leietakere på bakkeplan fortsetter i den ferdig rehabiliterte Rådhuspassasjen.

Etasjene er, i motsetning til det opprinnelige midtbygget, bygget for å harmonere med den opprinnelige bygningsmassen mot Fridtjof Nansens plass og Olav Vs gate.

I tillegg til å bygge et mer moderne og tilpasset bygg inne i kvartalet, har prosjektet også fjernet glasstaket som ble satt opp over Rådhuspassasjen på 80-tallet.

Prosjektleder Frode Seglem i Malling & Co Eiendomsutvikling

forteller at byggherre Nordea Liv Eiendom er spesielt fornøyd med den nå åpne passasjen.

– Med tilbakeføringen av passasjen og med fargene som er hentet fra slik det var her på 1930-tallet, har det blitt ekstremt fint. Det har vært viktig for byggherre å få et oppdatert bygg som tilfredsstillers dagens standard og forventningene til området vi befinner oss i. Prosjektet har pågått ganske len-

REBYGG-AS

Takk for oppdraget og samarbeidet, vi har utført;

- Karbonforsterkning
- Betongrehabilitering

www.forsterkning.no

Malerarbeidene er utført av



Malermester Buer

post@mbhvam.no • Tlf 63 88 15 00 • malermesterbuer.no





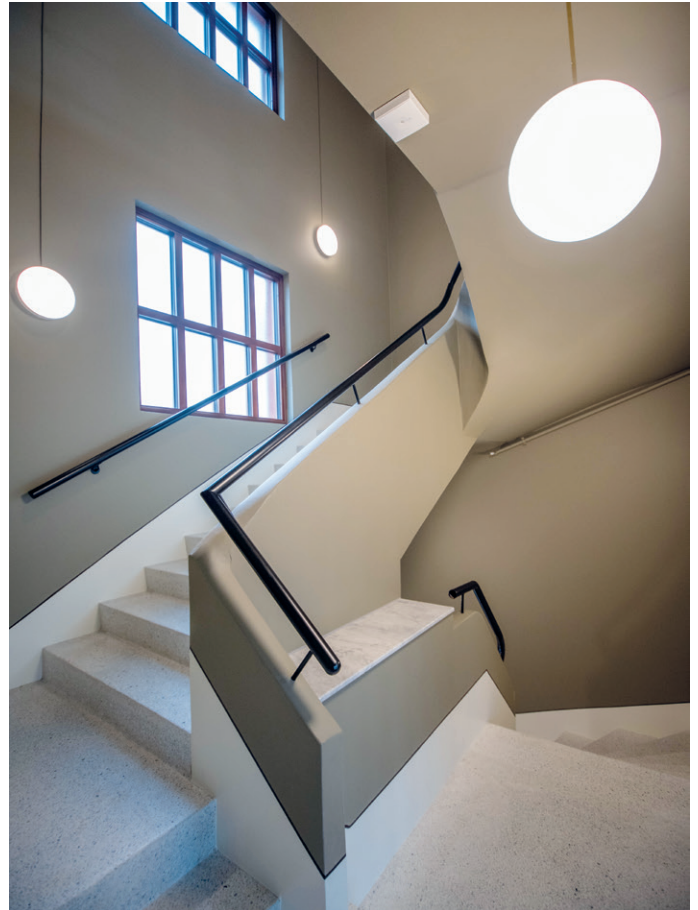
I andre etasje er det etablert en stor leietakerrestaurant.

ge, og fikk blant annet en stans på grunn av naboklager, men vi har alltid hatt et mål om et bra, miljøvennlig og high-end produkt. Man har klart alle de miljømålene vi satte i begynnelsen av prosjektet, standarden er ekstremt bra, og bygget har blitt utrolig flott, sier han.

Så langt er omtrent 40 prosent av det rundt 10.000 kvadratmeter store prosjektet leid ut. Seglem forteller at leietakerne er fornøy-

de og forventningsfulle til de nye lokalene.

– De kan ikke vente på å flytte inn. Bygget har fått inn alle fasiliteter som leietakerne etterspør, en flott personalrestaurant, treningsrom, garderober, stor sykkelparkering, felles takterrasser i andre og tredje etasje, og private takterrasser i sjette til niende etasje.



Det er lagt mye arbeid i den antikvariske rehabiliteringen.

TAKTEKKINGEN ER UTFØRT AV:



Tlf: 23 03 90 00 • www.isotakbygg.no StartBANK



Vi har utført flisarbeider



Tlf 930 15 395 | post@akgruppen.no
| akgruppen.no

Leverandør:

fagflis.no



FAGFLIS

Proffenes
førstevalg

**Fast innredning
er levert av**

post@hoffsnekkerverksted.no
www.hoffsnekkerverksted.no

HOFF

SNEKKERVERKSTED AS