



Fabrikken i Urtekvartalet sett ovenfra. Bilde: Vedal

01-12-2022 14:38 CET

Månedens prosjekt: Fabrikken i Urtekvartalet

Den gamle fabrikken i Urtekvartalet var først planlagt ombygd som et vanlig kontorbygg, men da Høyskolen Kristiania meldte sin interesse, endret oppdraget seg. Høsten 2021 kunne hele avdelingen for kunstoff, design og media starte undervisning i et topp moderne undervisningsbygg med sertifiseringsnivå BREEAM-NOR Excellent. [Bygningen svarer ut alle av Bygg21s 10 kvalitetsprinsipper.](#)

Urtekvartalet består av tre bygninger - to rehabiliterte bygninger – Fabrikken og Drivhuset, samt Veksthuset som er et nybygg. Fabrikken ligger på

Grønland, sentralt i Oslo og har en visjon om å være et dynamisk studiested for Høyskolen Kristiania med et åpent og energisk miljø, røft interiør og en tydelig bærekraftig profil. Bygningen har et samlet areal på cirka 17.000 kvadratmeter.

Det er god takhøyde i lokalene, noen steder på hele 5,2 meter, som gjør at bygningen egner seg veldig godt for arrangementer som foredrag, konserter, bokbad og elevoppvisninger. Fabrikken har også en stor takterasse med utsikt over hele Oslo. Her er det også etablert grønt tak som en del av overvannshåndteringen i bygningen. Samlet oppfyller dette kvalitetsprinsippene 1- 3, samt 5 og 7.

Et av Norges best klassifiserte rehabiliteringsprosjekt

Det er Eiendomsspar som eier Fabrikken og har i samarbeid med Vedal rehabilitert Fabrikken i Urtekvartalet til et av Norges høyest klassifiserte rehabiliteringsprosjekt, BREEAM-NOR Excellent. Vedal Prosjekt har hatt prosjektledelsen gjennom hele prosjektet og Vedal Entreprenør har gjennomført byggingen som en totalentreprise. I utgangspunktet var ambisjonen å sertifisere Fabrikken etter standarden BREEAM-NOR Very Good, men underveis i prosjektet ble ambisjonen oppjustert til BREEAM-NOR Excellent. Minstekravet for Excellent er 70 prosent og Fabrikken i Urtekvartalet endte godt over med en score på 76,8 prosent. Fabrikken er et av få rehabiliteringsprosjekter i Norge som har oppnådd dette sertifiseringsnivået.

Prosjektleder i Vedal Entreprenør, Christopher Simonsen, er veldig fornøyd med utfallet av rehabiliteringsprosjektet:

– Da vi så at vi kunne oppnå BREEAM-NOR Excellent, ble vi veldig innstilt på å få dette til. Gjennom å dokumentere grundig både prosessen og de gode kvalitetene i bygningen, oppnådde vi nesten 14 prosent mer enn forutsatt i preanalysen og godt over kravet til Excellent. Det har vært en veldig god og oversiktlig prosess, og sammen med byggherre, leietaker, rådgivere og underentreprenørene våre har vi greid å dra dette i land, forteller Simonsen.

Ombruk av eksisterende bygningsmasse ga lavt CO2-fotavtrykk

Utviklingsdirektør Jon Kaasa i Eiendomsspar understreker at det har vært viktig for dem å gi den gamle bygningen et nytt og moderne utseende samtidig som de ville stille strenge krav til miljø og bærekraft i det nye undervisningsbygget:

– Fabrikken har vært nøye planlagt fra første spadetak. Bygningen var opprinnelig benyttet som listefabrikk og høvleri og hadde solide bærekonstruksjoner med god kapasitet på rømning i eksisterende trappeløp. Det ble derfor lagt vekt på å utnytte og bygge videre på bygningens opprinnelige kvaliteter og tilpasse planløsninger til dette fremfor å gjøre store ombygginger, sier Kaasa.

Ved å beholde bygningsstrukturen så reduserte Eiendomsspar CO₂-utslippene betraktelig. Grepet med å beholde bæresystemet var det viktigste bidraget til å oppnå et mønstergyldig nivå, hvor LCA-analyse viste 47 prosent reduksjon av CO₂-ekv/60 år sammenlignet med referansebygg. Sorteringsgraden for avfall i byggeprosjektet ble imponerende 96,7 prosent.

Kaasa forteller videre at tett dialog i prosjektteamet og tidlig involvering av driftsavdelingen var viktig for å realisere de høye miljøambisjonene i prosjektet:

– Det har vært klare mål fra byggherrens ledelse og det ble tidlig gjort valg med tanke på ambisjonsnivå og hva man ønsket å oppnå innen miljø og bærekraft. Driftsavdelingen av bygningen ble involvert i prosjekteringsfasen, ved valg av tekniske underentreprenører og har deltatt aktivt i utvikling av anleggene de selv skal drifte. Det har vært en viktig suksessfaktor, forteller Kaasa.

Løsningene som er valgt innfrir flere kvalitetsprinsipper, og spesielt nummer 4,6 og 10.

Bygd for å leve lengst mulig og bruke minst mulig energi

Det er gjort bevisste valg av robuste materialer som er tilpasset bruken av Fabrikken. Kapasitet på de tekniske anleggene er dimensjonert for å møte den økende elevmassen uten å måtte bygge om anleggene. Det er valgt

smarte styringssystemer for å overvåke og hele tiden forbedre energibruken i bygningen ved systematisk oppfølging. Bygningen er i dag energimerket B – grønn.

Det er valgt fjernvarme som oppvarmingskilde. Kjølebehovet for bygningen er stort da det er mange dansesaler og undervisningslokaler med høy aktivitet og mange mennesker. For å redusere energibehovet er det utelukkende valgt utvendig solavskjerming på alle solutsatte fasader. Det er valgt tekniske anlegg med høy gjenvinningsfaktor. Lavt lekkasjetall for å redusere energitapet har vært viktig. Gode bygningsmessige detaljer sammen med god utførelse og tett oppfølging fra byggeplass ga målinger på meget gode 0,24 luftvekslinger per time, mens kravet ligger på 0,59. Løsningene innfrir kvalitetsprinsippene 8 og 9 på en god måte.

Tiltakshaver: Eiendomsspar

Prosjektleder: Vedal Prosjekt

Totalentreprenør: Vedal Entreprenør

Arkitekt: A-lab

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgelig 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