



Månedens prosjekt for juni legger godt til rette for kontakt, opplevelser og aktivitet. Foto: Inger Marie Grini.

29-06-2020 06:00 CEST

## Månedens prosjekt juni 2020: Nordre gate 20-22

I Nordre gate 20-22 i Oslo har Aspelin Ramm bygget for fellesskap og trivsel. Målet er å bygge hjem som holder gjennom ulike livsfaser. Månedens prosjekt i juni treffer godt på [Bygg21s kvalitetsprinsipp](#) om at gode bygg og områder stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser og at arealene er smart utnyttet. Ved å bygge i massivtre ble aktørene dessuten utfordret til å finne nye løsninger.

Nordre gate 20-22 er et boligprosjekt med 37 leiligheter på Grunerløkka i Oslo, der fokuset på deling står sterkt.

– Beboerne har en felles takterrasse med plener, planter og pergola, samt sandkasse og trampoline. Her kan de trene på utegym, avkjøle seg i utedusjen eller dyrke noe kortreist i eget bed. Her er det også en liten takstue bygget av ombruksmaterialer fra denne byggeplassen og andre som disponeres av beboerne, forteller prosjektleder i Aspelin Ramm Kenneth Harstad.

I 1. etasje er det dessuten bygget en fellesleilighet med rom for alt fra familieselskaper og barnebursdager til overnatting og hobbyvirksomhet. Den eies i felleskap av alle beboerne, og kan brukes på mange ulike måter. Der er kjøkken, terrasse, allrom med langbord, gjesterom og hobbyrom.

– Jeg håper vi får se mer av slike fellesarealer som beboerne kan bruke ved behov. Med dagens boligpriser i Oslo kan man ikke kjøpe større enn man har behov for, og slike fellesarealer gir en fleksibilitet som man trenger fra tid til annen, sier Harstad.

### **Satser på å holde barnefamilier i byen**

Boligprosjektet består av 12 toromsleiligheter og 25 større leiligheter med tre soverom. I de større leiligheten er det lagt inn skyvedørseflater, slik at man kan velge å beholde rommene som adskilte rom eller åpne dørene og knytte de sammen med stuen. Slik kan rommene fylles med ulike funksjoner, avhengig av hvilken livsfase man er i.

– Vi prøver å finne ut hvordan man kan leve godt med barn midt i byen, og i Nordre gate ønsker vi å lage et alternativ til småbarnsfamilier som føler de må flytte ut av byen når de får barn. Vi har bygget kompakte og effektive leiligheter med barnerom, og i tillegg den fleksibiliteten som den ekstra fellesleiligheten gir. Med den store takterrassen med jord, takhage, skjermede sittegrupper, plenareal, dyrkingskasser med mer, gir vi et alternativ til hagen, forteller prosjektleder i Aspelin Ramm Kenneth Harstad.

Han tror mange trives godt med å bo sentralt, med kort vei til arbeid og mulighet for et urbant og miljøvennlig liv med sykkel fremfor bil. Selv om mange flytter ut av bykjernen når de får barn, vil mange gjerne tilbake til sentrale områder når barna er store igjen.

– Eppersom boligprisene øker mer i sentrale områder, blir det en terskel å kunne flytte tilbake. Men har du vært bosatt sentralt hele tiden, så har du vært med på prisstigningen, sier Harstad.

*Første etasje av Nordre gate 20-22 er tilgjengelig for alle. Foto: Inger Marie Grini.*

## **Gi tilbake til byen**

På bakkeplan er det to gårdsrom med lekeplass, benker, sykkelparkering og bed. Ut mot gaten huser bygget en klesbutikk med kafe og vinbar, og en japansk restaurant.

– Et sentralt premiss for oss er at vi alltid skal gi tilbake til byen. Vi er opptatt av byliv. Høy tetthet av folk gir et godt næringsgrunnlag, mer byliv og igjen en bedre by. Når vi fyller første etasje med utadretta virksomhet av god kvalitet som bidrar til økt liv i gata, så er det positivt for både beboerne, naboer og andre, sier Harstad.

## **Egen energisentral og god tilgjengelighet**

Prosjektet har også en rekke andre bærekraftige tiltak. For eksempel er det et lavenergibygg, og har egen energisentral og varmegjenvinning fra gråvann. Takhagen har dessuten en jorddybde som skal virke fordrøyende på regn.

Fra Nordre gate er dessuten adkomsten til kollektivtransporten god, og det er godt egnet for sykkel og gange. I prosjektet er det lagt ekstra vekt på tilgjengelighet for sykkel og barnevogn. Automatiske åpnere gjør det mulig å trille helt inn og parkere i svalgangen før du tar av tingene. Der kan også barnevogna eller sykkelen bli stående trygt.

## **Tenkte nytt for å redusere materialbruken**

Den bærende konstruksjonen er i massivtre, og betongen som er brukt er lavkarbon. Det er ikke noe bærende stål i bygget.

Fasadene er av termofuru laget uten bruk av kjemikalier. Mot gaten er det brukt malmfuru, som er karbonisert eller brent. Det gir en askehinne som gjør at overflaten får et annet PH-nivå for å holde sopp og organismer unna.

– Vi har gode erfaringer med inneklime i massivtrebygg. Det lukter godt og gir en behagelig følelse, sier Harstad.

For å tilfredstille brann- og lydkrav i massivtrebygg, kan en løsning være å kle treet inn i andre materialer. Aspelin Ramm ønsket ikke dette og utforsket alternativer.

– Vi har jobbet mye med å få sprinkelanlegget svært stabilt og endte med et anlegg med høyere kapasitet og mindre risiko for svikt, som gjorde at vi kunne la være å montere branngips på store flater. Dette sparte oss for 56 tonn gips, som vi ellers måtte ha kledd treet med, og vi kunne for eksempel ha treoverflater i svalgangen, forteller Harstad.

Han mener det både er behov for mer innovasjon og tilpasninger i regelverk og veiledninger når det kommer til løsninger for massivtreprosjekter.

– For å kunne bruke massivtre og samtidig ivareta brannsikkerhet, er det behov for enklere løsninger. En massivtrevegg har ferdig overflate i seg selv, og dersom man må kle den med gips er det fordyrende, tar tid og er dårlig for miljøet, sier han.

### **Felles ønske om å lære**

Et godt samarbeid med entreprenøren Veidekke var avgjørende for å få et godt resultat.

– Vi hadde et felles ønske om å lære og finne bedre løsninger enn hva som var tilgjengelig. Vi startet med en samarbeidsfase hvor vi jobbet frem løsninger som var byggbare, og når prosjektet var kartlagt og forventninger og muligheter avstemt, gikk vi over i en totalentreprise, forteller Harstad.

*Aspelin Ramms Infill-prosjekter er prosjekter av begrenset skala der selskapet tester ut om gode ideer fungerer i praksis.*

### **Fakta om prosjektet:**

**Adresse:** Nordre gate 20-22

**By:** Oslo

**Bygningstype:** Bolig

**Oppvarmet BRA:** 3379

**Byggherre/utvikler:** Aspelin Ramm

**Entreprenør:** Veidekke

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](mailto:Morten.Nordskog@byggalliansen.no)

901 800 27



**Katharina Th. Bramslev**

Pressekontakt

Daglig leder

[katharina.bramslev@byggalliansen.no](mailto:katharina.bramslev@byggalliansen.no)

+47 977 58 897