



Oslo K er et passivhus med mørkegrønn energiklasse A og er sertifisert BREEAM-NOR Excellent. Foto: OBOS

01-02-2023 08:46 CET

Månedens prosjekt: Oslo K

Oslo K er et passivhus med mørkegrønn energiklasse A og er sertifisert BREEAM-NOR Excellent. OBOS viser med Oslo K-prosjektet viktige løsninger for å få til redusert energibruk og bidra til naturmangfold.

Med sine 30 000 kvadratmeter næringslokaler fordelt over 11 etasjer, er Oslo K et av de største kontorbyggene i Oslo. Målet i byggeprosessen har vært å levere et stort kontorbygg under passivhus-kravet for energibruk, som er 90 kWh per kvadratmeter per år.

- Det har vært et krav fra OBOS Eiendom at Oslo K skulle bygges med de strengeste miljøkrav. Med beregnet energibruk på 88,44 kWh per

kvadratmeter per år, har vi omtrent halvert energibruken sammenliknet med et gjennomsnittlig næringsbygg i Norge. Det frigir kraft som kan brukes for grønn omstilling i samfunnet og reduserer driftsutgifter i en tid hvor strømprisene er rekordhøye, sier prosjektsjef for Oslo K, Tore Humberstet i OBOS Eiendom.

Fra innsiden av Oslo K. Foto: OBOS

Utslippene er kuttet med nær 40 prosent

Det totale klimagassutslippet for Oslo K er 700 kg CO₂-ekv/m² oppvarmet BRA som tilsvarer en reduksjon i utslipp på 38 prosent målt mot OBOS' grenseverdi. OBOS sammenligner klimagassutslippene fra prosjekter med referanseverdier for ulike bygningstyper, som er basert på referanseverdiene BREEAM-NOR v 6.0 samt minimumskrav til energibruk i teknisk forskrift (TEK 17).

Dette tilsvarer maks tillatt energibehov for ulike bygningstyper og oppvarming med el-kjel. De to grepene som har ført til reduserte klimagassutslipp er bruk av materialer med lavere klimagassutslipp og optimaliserte løsninger for energibruk i bygg. Det er blant annet benyttet hulldekker med lavere utslippsfaktor som bidrar til reduksjonen.

- I tillegg til byggtekniske faktorer, er det mulig å oppnå dette fordi vi har oppført et smartbygg som bruker 5G data til å optimalisere elementer som strømbruk, belysning, varme og ventilasjon. Vi er svært fornøyde med dette, sier Humberstet.

Den beste lekkasjefaktoren

Humberstet lister flere konkrete tiltak som er satt inn for å redusere den totale miljøbelastningen til Oslo K, både i byggeprosess og når bygget er i drift:

- 10.000 kvadratmeter av fasaden er med glass, og klimaveggene er kortreiste for å minimere frakt. Fasaden har en lekkasjefaktor så lav som under 0,4, som er noe av det beste som kan oppnås på slike bygg. I ventilasjonsanleggene er det installert spjeld som sikrer at luften kan gjenbrukes utenfor normal åpningstid. Det reduserer energibruken vesentlig fordi man da hele tiden slipper å varme opp kald inneluft.

Miljødirektør i OBOS, Birgitte Molstad forteller at erfaringene fra Oslo K er

viktig i OBOS sitt bærekraftsarbeid:

- Oslo K er det første av OBOS Eiendoms kontorbygg som er bygget etter selskapets miljøstrategi om å levere BREEAM-NOR Excellent og minimum energimerke A. Erfaringen fra Oslo K er viktig for OBOS Eiendom når vi nå jobber med utvikling av nye kontorbygg. Både ved det nye hovedkontoret for Veidekke på Ulven og Construction City tar vi strategien ett steg lenger. I tillegg til å levere et BREEAM-NOR sertifisert bygg har vi også høye ambisjoner for å redusere klimagassutslipp, bygningsintegreert kraftproduksjon med solceller, samt ombruk og gjenbruk, forteller Molstad.

Brukte frøbanker for å gjenskape lokalt naturmangfold

Oslo K har i sertifiseringsprosessen mot BREEAM-NOR Excellence hentet mange poeng innen flere emner. Innen emnet forurensning har bygget oppnådd maksimalt antall poeng. Ledelse og arealbruk og økologi er to andre emner de scorer svært høyt på.

- Vi har jobbet tett opp mot entreprenøren for å nytte maskiner, biler og utstyr drevet med fossilfritt drivstoff som var det beste miljøtiltaket på den tiden. Vi knyttet også provisorisk fjernvarme til bygget for oppvarming i anleggsperioden. Kildesortering var også en viktig prioritet, forteller Humberstet.

Tomten Oslo K ligger på var et gammelt gårdsbruk. OBOS har imidlertid gjennomført flere tiltak for å bevare både kulturarv og økologi i området:

- Det ble brukt mye ressurser på å ivareta det som var av gammel plastring (erosjonssikring) inn mot Konows gate og gjenskape dette. Vi tok også vare på biomangfoldet og samlet inn dette og plasserte det i frøbanker og sådde dette tilbake til tomten, sier Humberstet.

Fylles opp med bevisste leietakere

Oslo K består av tre bygg som er koblet sammen. Med 11 etasjer og mulighet for opptil 3 500 kvadratmeter per etasje, kan virksomheter leie mindre eller større arealer ut fra behov. Alle de tre byggene.

- Det er et bygg som lever opp til de forventninger vi hadde da vi prosjekterte det og vi klarte det innenfor de kostnadsrammer vi la. Nå fylles Oslo K opp med leietakere og det er spesielt hyggelig at offentlige virksomheter som

NAV har fått øynene opp for klimasmarte bygg utenfor Oslo sentrum og blir leietaker i Oslo K, avslutter Humberset.

Byggherre: OBOS Eiendom

Arkitekt: Arcasa

Totalentreprenør: Veidekke Bygg

Les mer om Oslo K på <https://oslo-k.no/>

[Les mer om bygg21s kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder.](#)

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 Nordskag

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskag@byggalliansen.no

901 800 27



Mie Fuglseth
Pressekontakt
Daglig leder
41440904