



Stortorvet 7 er sertifisert BREEAM-NOR Very Good og BREEAM In-Use Excellent og var én av finalistene til BREEAM-prisen 2024.  
Foto: Einar Aslaksen

28-11-2024 12:46 CET

## Månedens prosjekt: Stortorvet 7

**Stortorvet 7 er et kvartal i Oslo sentrum bestående av fem bygg med ulike kvaliteter og konstruksjonsprinsipper, og med byggeår som spenner fra 1880 til 1970. Gjennom omfattende rehabilitering er kvartalet i dag koblet sammen og åpnet opp for publikum på bakkeplan og på taket. Prosjektet er sertifisert BREEAM-NOR Very Good og BREEAM In-Use Excellent og var én av finalistene til BREEAM-prisen 2024.**

– Rehabiliteringen har ikke bare redusert klimagassutslipp, energiforbruk og energikostnader, men også forvandlet Stortorvet 7 til en unik eiendom som kombinerer historiske kvaliteter, spennende arkitektur og moderne teknologi, sier Tarjei Sandnes, eiendomssjef i Schage Eiendom.

## Rydding og omorganisering

Stortorvet 7 er et av de større transformasjonsprosjektene i indre Oslo by i nyere tid og består av nesten hele kvartalet mellom Stortorvet, Nedre Slottsgate, Karl Johans gate og Grendsen. Totalt består prosjektet av fem ulike bygg fra ulike tidsepoker og det totale arealet er på 32.700 kvadratmeter fordelt på ni etasjer og tre kjelleretasjer.

DARK har vært arkitekter for hele prosjektet og Vedal har vært totalentreprenør.

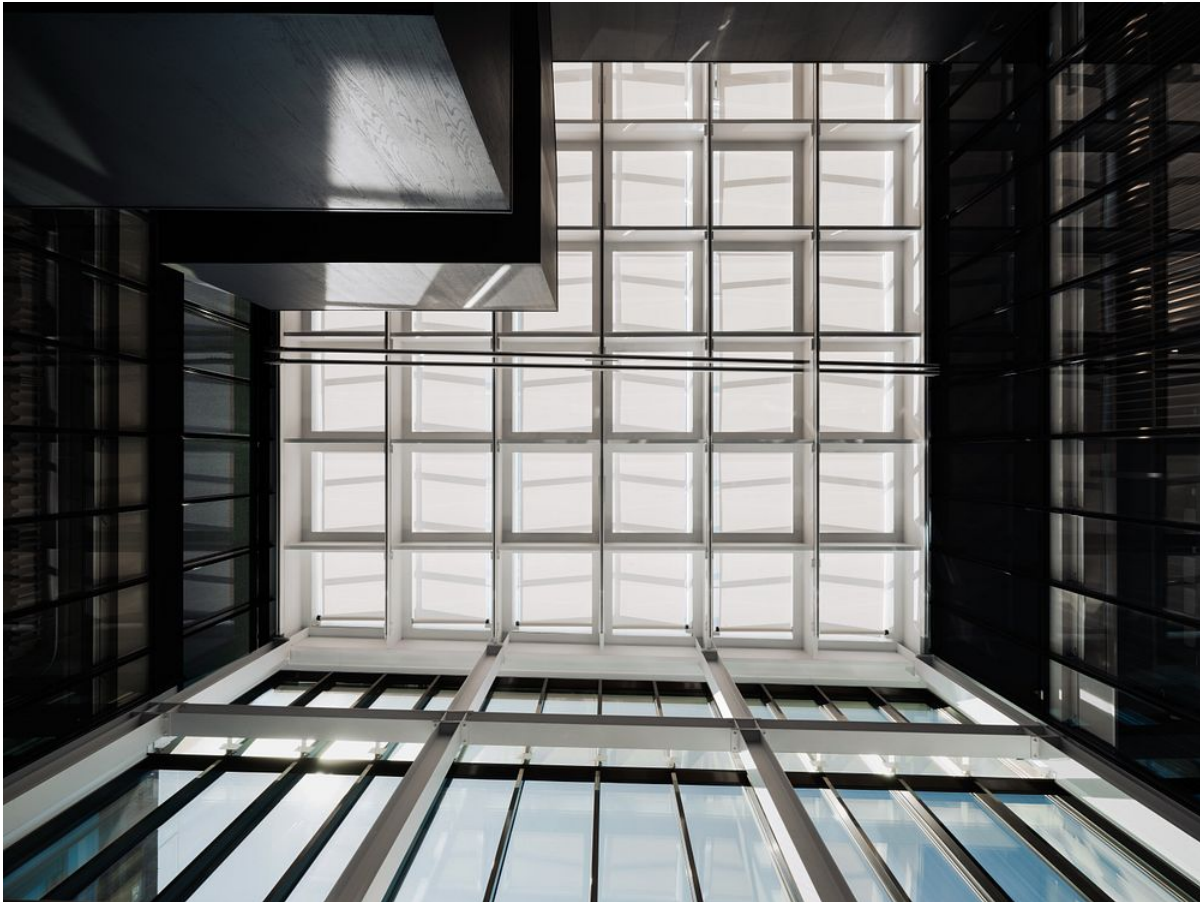


Etter rehabiliteringen er byggene forent innvendig, og bindes sammen av et nytt stort atrium.  
Foto: Einar Aslaksen

Prosjektet har omfattet totalrehabilitering av den eksisterende bygningsmassen, etablering av nytt påbygg i niende etasje og infillbygg mot Karl Johans Gate og Grendsen. Etter rehabiliteringen er byggene forent innvendig, og bindes sammen av et nytt stort atrium.

– Prosjektet har i stor grad handlet om å omorganisere og rydde i eksisterende planer for å effektivisere eksisterende arealer til fordel for økt

utnyttelse. Infill- og onfillbygg er først og fremst kompletterende for å gi nye innganger til bygget, eller erstatte tidligere tekniske areal med arbeidsareal, sier Sandnes.



Taket i atriets sørger for godt med lysinnslipp. Foto: Einar Aslaksen

### **Fleksibilitet og ombruk**

Hvert plan er utformet slik at det kan huse opptil fem leietakere uten å måtte utføre store bygningsmessige endringer. De tekniske anleggene er desentraliserte og er lagt i et grid som gjør at rom og etasjer enkelt kan slås sammen eller inndeles mer ved behov. Det er også klargjort for interntrepper mellom etasjene. Dette gir kvartalet en fleksibilitet både vertikalt og horisontalt for å imøtekomme ulike behov over tid:

– Vi har lagt stor presisjon i både utforming av rom og etasjer, tekniske prosjekteringsarbeider, materialvalg og andre kvaliteter for å sikre mest mulig fleksibilitet og ombruk, sier Sandnes.



Prosjektet har hatt som mål å dyrke byggenes egenidentitet og kvaliteter. Foto: Einar Aslaksen

### **Reduksjon av klimagassutslipp**

Klimagassregnskapet i prosjektet viser en klimagassreduksjon på 68 prosent sammenlignet med et referansebygg. Energikarakteren er forbedret fra E til C for kontordelen og fra E til B for forretningsdelen.

– Det er utfordrende å sammenligne, da både utforming og bruk har endret seg betydelig i det nye kvartalet. Likevel har tiltak som etterisolering av fasader, forbedrede vinduer og nye tekniske anlegg hatt en betydelig effekt på energiforbruket. Med tanke på at dette var et rehabiliteringsprosjekt med omfattende vernekrav, er vi svært fornøyde med energibesparelsene vi har oppnådd, sier Sandnes.

### **Drive-in sykkelparkering**

I prosjektet er det lagt til rette for bærekraftig transport. Det som før var bilparkering, er gjort om til sykkelparkering, sykkelvask, verksted og garderobe. Det som tidligere var nedkjøring til bilparkering er omgjort til sykkeladkomst.



Det som tidligere var nedkjøring til bilparkering er omgjort til sykkeladkomst. Foto: Einar Aslaksen

### **Grønt tak i Oslo sentrum**

Taket på Stortorvet 7 har et omfattende system av fallforhold som leder overvann til plantefelt som fungerer som fordrøyningsareal. Til sammen er det etablert 1300 kvadratmeter med plantefelt. Plantene som er valgt er

stedegne og karakteristiske for Oslo-regionen. På takene som ikke er tilrettelagt for opphold er det etablert semi-intensive sedumtak.

Det grønne taket bidrar til regulering av lokalklima, rensing av luft og økt biologisk mangfold, samtidig som det fungerer som en sosial møteplass. De grønne takene har også en isolerende evne og bidrar til å redusere varmetap om vinteren og kjølebehov om sommeren.



Til sammen er det etablert 1300 kvadratmeter med plantefelt på takflatene. Foto: Einar Aslaksen

### **Rustet til å møte fremtidens krav og forventninger**

Utvikler Schage Eiendom har som en del av sin bærekraftstrategi å BREEAM-sertifisere alle sine prosjekter:

– I dette prosjektet ga sertifiseringen sikkerhet for at vi utviklet eiendommen med gode løsninger og god kvalitet, og dermed godt rustet til å møte fremtidens krav og forventninger. Videre ga BREEAM-NOR bedre prosjektgjennomføring i form av krav til god planlegging og begrunnelse for valg av løsninger. Sertifiseringen har resultert i lavere driftskostnader, og

krav til godt inneklima, lysforhold, giftfrie materialer og andre helsefremmende tiltak og bidratt til at Stortorvet 7 er blitt et bra bygg å være i, sier Sandnes.

### **Forsterket bærekraftsprofil med BREEAM In-Use**

Schage Eiendom solgte Stortorvet 7 til KLP Eiendom i mars 2024. Den nye eieren har i tillegg gjennomført en BREEAM In-Use-sertifisering for å ytterligere forsterke bærekraftsprofilen til Stortorvet 7:

– Stortorvet 7 var ikke BREEAM In-Use-sertifisert ved kjøpstidspunkt, og vi la raskt en plan for sertifisering av kontordelen av bygget. Ved sertifisering kunne vi gjenbruke en del av dokumentasjonen fra BREEAM-NOR som bidro til en god prosess. Arbeidet Schage Eiendom allerede hadde gjort, sammen med god hjelp fra drift og leietakere bidro til at vi kunne løfte karakteren til en velfortjent Excellent. Vi er stolte over å ha en flott eiendom som Stortorvet 7 i vår portefølje med EY, Spaces og Huddly som kontorleietakere, sier Marianne Algrøy, rådgiver energi og bærekraft i KLP Eiendom.





Stortorvet 7 er både BREEAM-NOR-sertifisert og BREEAM In-Use-sertifisert. Foto: Einar Aslaksen

### **Klima- og miljøhensyn var viktig for leietaker**

Stortorvet 7 er hovedkontor for EY i Norge. De forteller at klima- og miljøhensyn var en viktig del av beslutningsgrunnlaget når de skulle velge kontorbygg. Noen av klimahensynene EY Norge vurderer ved bytte av

kontorer er:

- Å velge kontorer som er renoverte eller bygget på «grå» tomter fremfor nye areal hvor natur blir påvirket
- Å prioritere bygg som er sertifiserte (men tar med i beregningen at renoverte bygg kan ha lavere score rett og slett fordi de har ivaretatt eldre bygningsstrukturer)
- Nærhet av knutepunkter for offentlig transport
- Byggets soliditet knyttet til klimarisiko som økt sannsynlighet for ekstremvær og flom
- At gårdeier har satt et vitenskapsbasert klimamål for egen virksomhet

– Miljøpåvirkning på både klima og natur har vært en viktig del av beslutningsgrunnlaget under flyttingen. EY Norge ser på potensielle gårdeiere som mulige partnere og vurderer alltid om de har samme profil og ambisjonsnivå knyttet til klima og miljø, sier Marita Hagerup Vogt, Corporate Sustainability Lead i EY Norge.

---

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 Nordskag**

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskag@byggalliansen.no

901 800 27



**Mie Fuglseth**  
Pressekontakt  
Daglig leder  
41440904