



30-09-2025 09:54 CEST

Månedens prosjekt: Strømsø Torg 4 – Grønn rehabilitering i Drammen

Et rehabilitert Strømsø Torg 4 har resultert i reduserte klimagassutslipp, energibruk, driftskostnader og høyere leietakertilfredshet. Byggherre sier at BREEAM-NOR-sertifiseringen har muliggjort både miljømessige gevinster og fornøyde brukere.

Strømsø Torg 4, tidligere kjent som Tollbugata 2, ligger sentralt i Drammen med torget og jernbanestasjonen som nærmeste nabo. Bygget fra 1974, opprinnelig i seks etasjer pluss kjeller, har gjennomgått en omfattende rehabilitering og transformasjon til et moderne kontorbygg med åtte etasjer og teknisk rom på taket.

Totalt areal er 8 800 kvadratmeter, inkludert serveringssted på gateplan og takterrasse på den fremskutte delen av tredje etasje.

– Vi er veldig stolte av å kunne være et foregangseksempel som viser at eksisterende bygningsmasse kan løftes til et høyt nivå innen miljø, energi og brukskvalitet. Ved å rehabilitere fremfor å rive, har vi både bevart og videreutviklet bygget for fremtidige behov. Rehabilitering av bygget, selv med påbygging av to nye etasjer, har gitt oss et langt lavere klimagassavtrykk enn tilsvarende nybygg i området, sier Øyvind Telum, daglig leder i Dpend Næringsbygg.



For å møte økte krav til dagslys ble de eksisterende fasadeåpningene utvidet, og noen nye ble etablert. Foto: Dpend

Store kutt i energibruk

Bæresystemet – inkludert søyler, dekker og store deler av fasadene – i det

eksisterende bygget besto av betong. Lite isolasjon og gjennomgående dekker førte til kalde randsoner, risiko for muggdannelse, stort varmetap og dermed høy energibruk.

For å møte økte krav til dagslys ble de eksisterende fasadeåpningene utvidet, og noen nye ble etablert. Utover dette ble den eksisterende betongkonstruksjonen beholdt. Tiltak som etterisolering av tak og fasader, nye tekniske anlegg og en ny tett fasade har gjort bygget mer energieffektivt.

– Ved å beholde så store deler av den opprinnelige betongkonstruksjonen, ble en av det eksisterende byggets store svakheter snudd til en fordel, forteller Serge van Nes i SPIR, som har vært arkitekt og interiørarkitekt i prosjektet.



Fleksible løsninger gjør at arealene kan tilpasses ulike behov, mens større vinduer gir mer dagslys og bedre innemiljø. Foto: Henrik Thrapp

Før tiltakene ble gjennomført hadde bygget et energiforbruk på 256 kWh/m² per år. I 2024 var dette redusert til 113,7 kWh/m² – en nedgang på nærmere 56 prosent.

En livsløpsanalyse fra Multiconsult viser at rehabiliteringen har gitt betydelige klimagassreduksjoner. Gjenbruk av eksisterende bæresystem har redusert utslippene med omtrent 19 prosent sammenlignet med et standard referansebygg med bæresystemer i stål og betong, og med 10 prosent sammenlignet med et bygg med bæresystemer i massivtre.

– Dette viser at ombruk er et effektivt klimatiltak, i motsetning til å rive og bygge nytt. Selv når bygget utvides med to nye etasjer, sier Telum.



Situasjonsbilde før og etter rehabiliteringen

BREEAM som rammeverk

Strømsø Torg 4 er BREEAM-NOR-sertifisert til nivå Excellent. Dpend forteller at de valgte BREEAM for å sikre en strukturert tilnærming til bærekraft og dokumentere kvalitet for brukere og eiere:

– Erfaringene våre med BREEAM-NOR er at verktøyet gir tydelige mål, fremmer tverrfaglig samarbeid og bidrar til løsninger som gir miljømessige gevinster og fornøyde brukere, sier Telum.

Erfaringene har vært så gode at de planlegger å bruke samme rammeverk i de kommende prosjektene på Strømsø Torg.

– Fremtidige planer i området omfatter 40.000–50.000 kvadratmeter med rehabiliteringer og nybygg, alle med bærekraft som styrende prinsipp. Dpend har gjennomført en BREEAM Communities-preanalyse som forberedelse til de

kommende sertifiseringene forteller Telum.



Sosial sone i byggets første etasje. Foto: Henrik Thrap

Arkitektonisk tilbakeføring og oppdatering

– Vi ville gjenskape den eksisterende fasadens uttrykk og særtrekk, men gjennom en «oppdatert fortolkning» tilpasset gjeldende forskriftskrav og byggematerialer, forteller arkitekt van Nes.

Et viktig arkitektonisk grep var å rive påbygget fra 1996, som brøt med byggets opprinnelige proporsjoner. Dermed kunne bygningen tilbakeføres til hovedkomposisjonen fra 1974, samtidig som den ble utvidet med to nye etasjer og et teknisk rom. Resultatet er en tydeligere arkitektonisk helhet, en lavere og mer åpen gatefasade mot torget, og en fasade som gjenskaper det opprinnelige uttrykket.



ellesområdene er tilrettelagt for brukernes velvære, med blant annet lounge, kjøkken og fleksible sosiale soner. Foto: Henrik Thrap

Fleksible løsninger for helse og miljø

Prosjektet har lagt stor vekt på miljøvennlige og robuste materialer med lavt klimagassavtrykk, kombinert med energieffektive løsninger for drift og vedlikehold, samt gode dagslys-, ventilasjons- og akustikkløsninger som fremmer helse og trivsel.

Fleksible løsninger gjør at arealene kan tilpasses ulike behov, mens større vinduer gir mer dagslys og bedre innemiljø. Automatisk solskjerming bidrar til å holde varmen inne gjennom natten, mens det blå-grønne taket sørger for god overvannshåndtering.

Tiltak for redusert avfall og økt resirkulering gjennom byggets livsløp har også vært sentralt. Fellesområdene er tilrettelagt for brukernes velvære, med blant annet en romslig sykkelparkering med direkte tilgang via sykkelheis, treningsrom, garderober og dusj tilknyttet et møteromssenter med lounge, kjøkken og fleksible sosiale soner.

– Å legge vekt på bærekraft har gitt oss lavere driftskostnader, et mer attraktivt bygg for brukere og leietakere, samt et godt omdømme knyttet til miljø og samfunnsansvar. Vårt beste tips er å integrere bærekraft tidlig i prosjekteringen, og å velge mål ut fra forutsetningene for prosjektet. Tydelige

mål og godt samarbeid fra start gir bedre resultater både for miljø, økonomi og kvalitet, avslutter Telum.

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