



Det viktigste bærekraftstiltaket Ved Vollsveien 13H har vært å ta vare på, og rehabilitere gammel bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt. Foto: Mustad Eiendom

29-02-2024 12:55 CET

## Månedens prosjekt: Vollsveien 13H

**Vollsveien 13H ligger i et stort gammelt industriområde på Lysaker. Gjennom omfattende rehabilitering har Mustad Eiendom klart å transformere Vollsveien 13H fra å være et lukket kontorbygg til å bli et moderne, fleksibelt og sosialt bygg som er åpnet opp for publikum.**

– Det viktigste bærekraftstiltaket har vært å ta vare på, og rehabilitere gammel bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt. Totalt sett viser klimagassregnskapet at vi har en reduksjon på 58,5% sammenlignet med et nytt kontorbygg med referanseverdier fra BREEAM-NOR v6.0 – det synes vi er bra, sier Alexander Almeland, prosjektdirektør i Mustad Eiendom.

Denne månedens prosjekt oppfyller alle av [Bygg21s kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder](#).

I Vollsveien 13h finner du et klatresenter av internasjonal klasse som både tiltrekker seg aktive idrettsutøvere så vel som barnefamilier. Foto: Mustad Eiendom

### **Størst mulig grad av ombruk**

Rundt 80% av klimafotavtrykket til et nytt bygg ligger i de tunge materialene. Dette er typisk betong og stål i bæresystemet, og fasadematerialer som stein og tegl. Ved Vollsveien 13H har Mustad Eiendom tatt vare på det eksisterende bæresystemet:

– Vi har forsterket bæresystemet med karbonbånd og stål der det har vært nødvendig og skiftet ut der det har vært for dårlig. Vi har demontert teglfasader ved at vi har forsiktig revet fasadene, renset teglsteinene for mørtel, testet den og brukt den på ny tilbake i bygget som ny utvendig eller innvendig fasade. Det har vært nytt, innovativt og krevende, men har gitt svært gode resultater. Det vi har tilført av ny tegl, har vært tilsvarende ombrukstegl fra et donorbygg i Tyskland, som også er demontert, renset og testet, forteller Almeland.

Teglsteinene fra fasaden ble demontert og møysommelig renset for mørtel, testet og brukt på ny. Foto: Ohmy

### **Redusert energibehov**

Alle tekniske anlegg i bygget er nye, men to ventilasjonsaggregater av nyere årgang er tatt vare på for videre bruk. Det tekniske anlegget ligger åpent, og er organisert på en slik måte at det enkelt kan gjøres endringer uten at man må «rive alt».

Bygget var opprinnelig oppvarmet med ren elektrisitet. I dag er Vollsveien 13H oppvarmet via energibrønner og varmepumper med høy virkningsgrad. I tillegg er det montert solcelleanlegg på taket. Solcelleanlegget er montert i kombinasjon med grønt tak, der det grønne får spire mellom, rundt og under solcellene.

– Før rehabiliteringsprosjektet hadde bygget energimerke F med svært dårlige energiprestasjoner og beregnet levert energi på 253 kWh/m<sup>2</sup>. Etter prosjektet er beregnet levert energi redusert til 113 kWh/m<sup>2</sup>, sier Almeland.

Musatd Eiendom har tilbakeført fasadene med høye, ranke fabrikkvinduer. Foto: Einar Aslaksen/Kima Arkitektur

### **Historisk tilbakeføring og synlige spor**

Almeland forteller at effekten av å se at dette er et rehabilitert bygg er stor, og forteller mye i seg selv:

– Gjennom prosjektet har vi gjort historisk tilbakeføring av gamle teglfasader fra 1860-tallet. Vi har tilbakeført fasadene med høye, ranke fabrikkvinduer og teglfasadene som er murt opp igjen har tilsvarende ornamentering som det opprinnelige bygget. Vi har gjort det vi kan for at uttrykket skal fremstå så likt som mulig som opprinnelig, samtidig som det skal fylle dagens krav til funksjon. Det er satt igjen mange «spor» i bygget som skal vise til at det har vært endringer over tid, men at det er et gammelt bygg som er tatt vare på.

Mustad Eiendom har gjort det de kan for at uttrykket skal fremstå så likt som mulig som opprinnelig. Foto: Ohmy

### **Åpnet opp for publikum**

Vollsveien 13H var opprinnelig en papirfabrikk fra 1860-tallet og frem til 1970-tallet. På 1980-tallet ble bygget endret til kontorbruk. I dag er halvparten av bygget bevart som kontorlokaler, mens arealene i den andre halvparten er rettet mot publikum. Hovedleietaker Norrøna har hatt sitt hovedkontor i bygget siden 2015, og har nå også åpnet en stor butikk med tilhørende restaurant og event-lokaler. I tillegg har bygget et klatresenter av internasjonal klasse som både tiltrekker seg aktive idrettsutøvere så vel som barnefamilier.

– Publikumstilbudet i bygget er et viktig grep i å øke tilgjengeligheten til Granfoss og denne delen av Lysakerelven, men også et positivt tilskudd for aktivitet for nærområdet og brukere av bygget, sier Almeland.

Hovedleietaker Norrøna har åpnet en stor butikk med tilhørende restaurant og event-lokaler i bygget. Foto: Einar Aslaksen/Kima Arkitektur

Almeland forteller at suksesskriteriene bak Vollsveien 13H har vært at alle som var involvert i prosjektet var forent om en felles bærekraftsvisjon:

– Det er svært viktig å sette målene tidlig, ellers kan de fort fremstå som store hindre underveis i prosjektet. Det må være en «selvfølgelighet» at tiltakene skal gjennomføres ellers blir det veldig enkelt å gå for «slik vi alltid har gjort det». Man møter stadig på utfordringer når man gjør nye ting, men det viktigste har vært å få med alle. Det vil si at folk vet hvorfor vi gjør ting annerledes i dette prosjektet. Det er lettere å motivere folk til å gjøre noen annerledes enn de pleier om de forstår effekten av å gjøre det.

---

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

901 800 27



**Katharina Th. Bramslev**

Pressekontakt

Daglig leder

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

+47 977 58 897