



For byggeier Nordea Liv Eiendom var det viktig at prosjektet måtte ivareta det opprinnelige postmodernistiske tidsuttrykket, samtidig som rehabiliteringen ble utført med en sterk miljøprofil. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

31-03-2025 10:58 CEST

Månedens prosjekt: Olav Kyrres gate 22

Rehabilitering og transformasjon av Olav Kyrres gate 22 i Bergen viser at det er fullt mulig å oppnå et energieffektivt bygg som innfrir nyere tids krav til funksjonalitet, inneklima, universell utforming og som gir økt verdi til bygulvet. Transformasjonsprosjektet er også et bevis på at slike bygg som ofte blir revet kan tilføres meget gode miljøkvaliteter. Bygget har oppnådd miljøsertifiseringen BREEAM-NOR Very Good, noe som bidrar til å gjøre det attraktivt for leietakere og lønnsomt for byggeier.

Olav Kyrres gate 22 ligger i et historisk område i Bergen. Bygget er opprinnelig tegnet av Arkon og er oppført i 1989. For byggeier Nordea Liv Eiendom var det viktig at prosjektet måtte ivareta det opprinnelige postmodernistiske tidsuttrykket, samtidig som rehabiliteringen ble utført med

en sterk miljøprofil.

Stor oppmerksomhet om energiltak

I rehabiliteringen har det vært viktig å utforske og utnytte alle muligheter til å redusere energibruk i bygget. Alle tekniske anlegg er fornyet. Oppvarming er konvertert fra helelektrisk til termisk via fjernvarme. Et moderne SD-anlegg er på plass, og det er etablert solceller på tilgjengelig takareal som produserer ca. 7 000 kWh årlig.



Bygget har fått elektrokromatiske glass i takvinduer og enkelte steder i fasaden. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

To tiltak som er særlig verdt å fremheve er bruk av elektrokromatiske glass og sorptiv kjøling. Bygget har fått elektrokromatiske glass i takvinduer og enkelte steder i fasaden. Glasset regulerer solinnstrålingen, noe som gir redusert behov for kjøling og gir et mer behagelig inn klima for de som oppholder seg i bygget. Bygget har i stor grad byttet ut klimaskadelige kjølemedier og benytter nå sorptiv kjøling. I korte trekk benyttes spillvarme til å kjøle ned bygget. Inneluften tørkes med varme, og luften blir deretter fuktet med nettvann. Resultatet er tilført friskluft med samme luftfuktighet som uteluften, men med lavere temperatur. Miljøgevinstene er reduserte klimagassutslipp, bedre energiutnyttelse, og redusert bruk av høyverdig

elektrisk strøm som ellers ville gått til en tradisjonell kjølemaskin.

Bærekraft som premiss

Med tiltakene som er gjennomført har byggeier lyktes svært godt med å redusere energibruken og kan tjene som inspirasjon for andre transformasjonsprosjekter. Bygget har gått fra en rød E til en grønn C, der energibruk er redusert fra 153 kWh per kvadratmeter (2019) til 118 kWh per kvadratmeter (2024).



Fellesarealene er oppgradert for å gi bygningen en ny identitet og stolthet. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

Tone Tveit Storheim er eiendomssjef i Nordea Liv Eiendom og hun forklarer at for Nordea er redusert miljøpåvirkning og bidrag til bærekraftig utvikling et premiss når bygg skal rehabiliteres:

– Som selskap har vi forpliktet oss til et netto null mål i klimagassutslipp for investeringsporteføljen innen 2050. Vi har satt et porteføljemål på 10 prosent

reduksjon i energiforbruk og 20 prosent reduksjon i karbonutslipp innen 2025. I Nordea Liv Eiendoms miljøstrategi har vi besluttet at alle bygg som skal gjennomgå en større rehabilitering skal BREEAM-NOR vurderes. Dette fordi BREEAM-NOR som styringsverktøy kan sikre en bevisstgjøring og fokus på bærekraftige grep gjennom hele byggeprosessen, forteller Storheim.

Med energitiltakene og miljøsertifiseringen kan de nå vise til betydelige miljøforbedringer og et grunnlag for byggets fremtidige lønnsomhet:

– Vi har merkbart lavere energikostnader og driftskostnadene er nå lavere enn før rehabiliteringen. I tillegg har miljøsertifisering gjort bygget mer attraktivt for leietakere, vi opplevde faktisk at dette var en forutsetning for enkelte leietakere, legger Storheim til.



I rehabiliteringen av Olav Kyrres gate 22 har gjenbruk av eksisterende bygningsmaterialer vært et viktig premiss. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

Bevart og utformet for fremtiden

Arkitektoppdraget for rehabiliteringen gikk til Mad arkitekter. Åshild Wangenstein Bjørvik er arkitekt og partner i Mad og forteller at endringene som er gjennomført har hevet opplevelsen av bygget for brukerne. Designprosessen i prosjektet har handlet mye om små, enkle grep, som har gitt stor effekt:

– I første etasje er fasaden trukket ut til fortauet, noe som gir bedre kontakt mellom bygget og bygulvet. Øverste etasje har fått enkle takopplett, som gir

utsyn og dagslys og stor kvalitet til rommet innenfor. Yttervegger er bevart, men det er gjort noen justeringer for å bedre romforløp, åpenhet og dagslys, noe som har løftet kvaliteten betraktelig. Vi fokuserte også på å oppgradere fellesarealene for å gi bygningen en ny identitet og stolthet. Fellesarealene er nå mye i bruk, og er blitt svært viktige for bygget, både til hverdag og spesielle anledninger, sier Bjørvik.



Det ble bestilt spesiallagde eikerammer for å gjenbruke tidligere vinduer til møteromsfronter. I dag er bygget gjort klart for å forenkle fremtidig ombygninger. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

Med sin plassering i Bergen sentrum har prosjektet handlet om å finne den rette balansen mellom bygningen, kvartalet og byen – og mellom nytt og gammelt. Bjørvik forklarer at bygninger fra denne tidsperioden ønskes ofte revet, fordi de oppfattes som foreldet, og at de derfor kanskje ønskes erstattes med noe nytt og moderne. En viktig grunn til at slike bygg rives er at det er vanskelig å innfri nyere tekniske krav:

– Noe som kan gjøre ombyggings- og gjenbruksprosjekter ekstra utfordrende, er at man jobber med regelverk og forskrifter utformet for nye bygg, med for eksempel høyere krav til lydisolering, utslipp og så videre. Samtidig arbeider man ut fra strukturer utformet for en historisk bygnings- og levestandard, forteller Bjørvik.

Imidlertid var det nettopp disse utfordringene som Mad likte med prosjektet:

– Debatten om bevaring eller riving har fått oss til å tenke annerledes. Vi så bygningen og dens originalitet som en del av kulturarven. Den representerer tiden den ble bygget, og er dermed en del av Bergens historie. Det krevde at vi dykket ned i de estetiske og funksjonelle reglene fra en historisk epoke, for deretter å kombinere det med fremtiden på en måte som ga respekt for begge epoker, forteller Bjørvik.



I første etasje er fasaden trukket ut til fortauet, noe som gir bedre kontakt mellom bygget og bygulvet. Foto: Kyrre Sundal/Mad Arkitekter

I rehabiliteringen av Olav Kyrres gate 22 har gjenbruk av eksisterende bygningsmaterialer vært et viktig premiss. Både himlinger, systemvegger og parkett er gjenbrukt. Det ble bestilt spesiallagde eikerammer for å gjenbruke tidligere vinduer til møteromsfronter. I dag er bygget gjort klart for å forenkle fremtidig ombygninger.

Eieren Nordea Liv Eiendom er svært fornøyd med hvordan bygget fremstår i dag:

– Vi er svært fornøyde med de arkitektoniske valgene som er tatt for å sikre det historiske uttrykket, samtidig som rehabiliteringen og de tekniske løsningene har gitt oss og brukerne et moderne og attraktivt bygg, sier Storheim.

For Mad har det vært særlig gledelig at resultatet er tatt godt imot:

– Det er gledelig at dette blir godt mottatt av både fagfolk, byantikvaren og folk flest. Olav Kyrres gate 22 har blitt et forbildeprosjekt for disse halvgamle byggene, som trenger en ny giv, avslutter Bjørvik.

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