

Kvalitetsprogram for Kristian August gate 13

Gårds-/bruksnummer: 209/160
Dato: 22.01.19



Prosjektinformasjon

Prosjektbeskrivelse

Prosjektets navn: Kristian August gate 13

Kort beskrivelse/prosjektets funksjon(er): Kontorbygg

Areal/størrelse: BRA ca. 3665 m²

Geografiske plassering/adresse: Kristian August gate 13, Oslo

Eventuelle delprosjekter: Eksisterende bygg og nytt tilbygg

Prosjektoppstart og -sluttidspunkt: 2018-2020

Prosjektets faser/byggetrinn:

Skissefase-/forprosjekt del 1: Ferdig desember 2018.

Bearbeiding forprosjekt: Vinter 2018

Detaljfase: Vår 2019

Rivearbeider del 1 (Énetasjes bygg i bakgården): Jan 2019

Rivearbeider del 2 (Kjeller): Vår 2019

Byggearbeider del 1 (Fundamenter og kulvert): Vår 2019.

Byggearbeider del 2 (Nybygg og rehabilitering): Sommer 2019 - sommer 2020

Roller og ansvar

Byggherre: Entra v/Inger Aas

Prosjektleder: Insenti v/Rune Pedersen

Prosjekteringsleder: Insenti v/Rune Andersen

Miljøansvarlig: Asplan Viak v/Una Halvorsen

Materialrådgivning/ombruk: Asplan Viak v/Anne S. Nordby og Brita Velken

Energirådgiver: Asplan Viak v/Una Halvorsen

Arkitekt: MAD v/ Catriona Shine

Konstruksjonsrådgiver: Rambøll v/ Asbjørn Christiansen

VVS-rådgiver: Norconsult v/ John Kristiansen

Elektrorådgiver: Heiberg og Tveter v/ Kim Torgersen

Brannrådgiver: Fokus Rådgivning v/ Tor Mittet

Akustiker: Brekke og Strand v/Anders Buen

Prosjekts mål

Følgende mål legges til grunn for prosjektet:

1. Bymiljø og arkitektur

Kristian August gate 13 (KA13) skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og bidra til et godt og robust bymiljø med god livskvalitet.

1.1. Overordnet byplangrep

- Hovedgrepet til Entra for Tullinkvartalet, er å åpne opp kvartalet på bygulvet med åpne passasjer og høye kvaliteter utomhus, og utadrettet virksomhet integrert i omgivelsene.
- KA13 med foreslått tilbygg har en eksponert plassering sentralt i kvartalet hvor det er mulighet til å teste/visе frem et gjenbrukskonsept i et utfordrende bygg (lave takhøyder, 50-tallsuttrykk) i kontrast til historiske bygg og nybygg i et område med mange besøkende.
- Reguleringsplan tillater riving av KA13, men det er likevel valgt å beholde det eksisterende bygget. Sammen med et tilbygg, vil resultatet være et skånsomt prosjekt som ivaretar material- og ressursbruk. Prosjektet blir et pilotprosjekt for ombruk av byggematerialer.
- KA13 ligger inntil fortauet mot Kristian Augusts gate, rett ved en trikkeholdeplass. Bygget er lite i bredden sammenlignet med andre bygg i gaten, og dette, sammen med byggets tydelige 50-talls fasadeuttrykk, bidrar til kvartalets varierte fasade mot Tullinløkka.
- KA13 er en integrert del av regulering og masterplan for Tullinkvartalet: Reguleringsplan S-4936. Masterplan ble utarbeidet av landskapsarkitektene Østengen & Bergo AS den 27.04.18. Tullinkvartalet skal bli et attraktivt og nytt tilskudd til byens liv, med butikker og kafeer på bakkeplan, lokalisert mot indre gårdsrom og snarveier, så vel som mot omkringliggende gater.
- Kvartalets plasser, gater og smug skal være tilgjengelige og innbydende for publikum, med fokus på design på gulv, vegetasjon, belysning og utsmykning.
- KA13 får en ny henvendelse til det innregulerte gatetunet G3f, med glassfasade ut mot passasjen på plan 1, og en stor takterrasse på plan 2 som vender mot gatetunet.
- Tilbygget på KA13, blir på 8 etasjer som eksisterende bygg, og det ligger inntil, men blir lavere enn nabobygget, det Juridiske Fakultet (JFK). Dette tilbygget blir som et lite «tårn» med grunnflate på 50m² som skal bygges av ombrukte materialer og ha et tydelig ombruksuttrykk. Estetikken på fasaden av tilbygget skal synliggjør at dette er et ombruksprosjekt. Fasadekledningen skal helst bestå av ombrukte materialer som benyttes på en ny eller uvanlig måte. Det er med dette ønskelig å vise merverdien som kan oppnås ved å bruke synlige ombrukte materialer, at bygget fremstår som annerledes og viser nytenkning i materialbruk. Dette innebærer f.eks. at fasadene

tillates å ha en kombinasjon av ulike vindusformater og ulike kledninger. Tilbygget skal være et element som bidrar til variasjon i kvartalets nettverk av passasjer og gatetun.

- Det er lagt opp til kobling mellom næringslokaler på plan 1 i KA13 og JFK, noe som kan skape synergi og øke bruk og tilgjengelighet av kvartalets gateplan.

1.2. Kulturmiljø

- KA13 er tegnet av H.J.S. Bakstad Arkitekt på 50-tallet, og ferdigstilt ca. 1960. Bygget har ingen formell vernestatus. Like fullt er bygget et interessant eksempel på arkitektur fra den tiden, samtidig som det bidrar til variasjon i gatebildet. Bygget har, blant annet, originale mosaikkfliser på fasaden, originale trapper i terrazzo og originale radiatorer.
- Nabobygget, Kristian Augusts gate 11, er vernet etter Plan- og bygningsloven. I reguleringsplan er det oppført som «Bevaring kulturmiljø H570». KA13 har samme fasadebredde mot Tullinløkka, noe som har en betydning for opplevelsen på fortauet.
- Bygget ligger også vegg i vegg med nybygget Juridiske Fakultet, som ferdigstilles i 2019. Fakultetet er en del av UiO, med henvendelse over Tullinløkka til det opprinnelige Universitetsbygget. Med OsloMets tilstedeværelse i Pilestredet, blir området som helhet preget av universitetsvirksomhet.
- KA13 er et privat kontorbygg, og det er tenkt brukt som et åpent kontorhotell rettet mot gründere. Bygget er lite til å være et kontorbygg, noe som gjør det mindre aktuelt for en stor bruker, men aktuelt for kontorhotell som består av mindre team-kontorer til fleksibel utleie. Bygget er, med sitt lave fotavtrykk, godt egnet til inndeling i små kontorer. Bygg med store etasjer er gjerne vanskeligere å dele opp i mindre enheter på denne måten, pga. avstand til fasaden. Byggets sentrale posisjon i byen er attraktivt for et bredt spekter av små bedrifter som er aktuelle leietakere i kontorhotellet.

1.3. Naturmangfold og klimatilpasning

- Det er ingen vegetasjon på tomte i dag. Prosjektet ønsker å etablere grøntområder og grønt tak
- Lokal overvannshåndtering avhjelpes av flere grønne flater. I tråd med reguleringen, skal overvann fordrøyes så mye som mulig, gitt eksisterende kapasitet i strukturen. Om det viser seg å være tilstrekkelig bæreevne, kan regnvann samles til vanning av vegetasjon på taket.
- Beplantning skal også brukes for å skjerme og øke trivsel på terrassene.
- Det er ikke mulig med permeable flater pga. kjeller på hele tomte.

1.4. Rekreasjon, komfort og opplevelser

- Gårdsrommet er skjermet mht. støy fra trikken og skjermet mot svevestøv fra bilveien rundt kvartalet.
- Bygget har i dag en smal terrasse ut mot Tullinløkka, på 8. etasje. Denne har særlig fin utsikt over Tullinløkka og Nasjonalgalleriet. Terrassen skal beholdes, og prosjektets uteareal forbedres med ny takterrasse og takvegetasjon over plan 1 og plan 8. Terrassen på plan 2 skal ha direkte adgang fra kontorene, og en utendørs trapp som binder terrassen sammen med bakgården og videre til kvartalets passasjer.
- Ved å beplante takflater bidrar bygget til bedre lokalklima, ved å binde svevestøv og redusere varme som ellers ville blitt absorbert fra sollys av mørke flater. Grønne tak og beplantning er også prioritert for å bidra til økt bruk av byggets utearealer.
- Terrassen mot bakgården ligger særlig skjermet mht. gate, og kan lett tilkobles en kafé/bar i første etasje.
- Takterrassen er et helt suverent utsiktspunkt. Ved å utvide heisen til taknivået skal prosjektet gjøre denne herlighetsverdien tilgjengelig for alle.
- Materialbruk blir kanskje det mest spesielle med bygget. I tillegg til skjulte gjenbrukte materialer som strukturell betong og stål (som utgjør en stor sparing mht. klimagassutslipp) skal byggets overflater også være gjenbrukte. Prosjektet ønsker å beholde så mye som mulig av eksisterende materialer, spesielt det som er særlig karakteristisk fra byggeskikken da KA13 ble bygget. Senere adderte himlingsplater fjernes, og byggets karakteriske bjelker eksponeres.
- Overflater og nye elementer som bestilles til prosjektet skal i all hovedsak være gjenbruk, f. eks fra andre bygg som skal rives eller rehabiliteres.
- En ny lyssjakt er utformet i samspill med byggets eksisterende struktur for å minimere materialforbruk til bjelker. Lyssjakten vil binde etasjene sammen og brukes som en arena hvor ombruk kan synliggjøres.

1.5. Inkludering og mangfold:

- Adgangen fra Kristian Augusts gate og gatetun blir universelt utformet.
- De nye takterrassene vil med utvidelse av heisen bli gjort tilgjengelige for alle.
- Bortsett fra takterrasse og terrasse på plan 8 er byggets utearealer tilgjengelige for offentligheten.
- Det legges opp til pop-up aktivitet på plan 1, med henvendelse mot bakgården. Dette gir en fleksibilitet til bruk av næringslokaler.
- Standard UU (universell utforming) i alle nye elementer.
- Byggets inngangsområde vil bli særlig oversiktlig. Glass i full bredde mot gaten vil gi en åpen første etasje; inngangen leder direkte, i rett linje, mot resepsjon, heis og hovedtrapp.

1.6. Trygghet

- Bakgård og takterrasser på plan 2 og 8 vender alle mot kontor eller næringslokaler. Dette gir trygghet om kveldene. Pga. mye gründervirksomhet blant byggets leietakere, er det forventet bruk av lokalet utover vanlig arbeidstid. Dette øker trygghet i uteområder.
- Passasjene gjennom kvartalet skal ha belysning og kunstneriske installasjoner som skal gjøre at bakgården føles tryggere og mer attraktiv.
- Det er ingen parkeringsplasser eller kjøreveier i prosjektet.

1. Klimagassutslipp

Kristian August gate 13 skal ha minimum 50 prosent redusert klimagassutslipp totalt, fra transport, energi- og materialbruk.

1.7. Transport

- Utviklingen av Tullinkvartalet baserer seg på å åpne gatetun og gangpassasjer for allmennheten og skape snarveier i byrommet. Det er en prioritet at gående og syklende skal få en bedre opplevelse i og rundt bygget og kvartalet.
- Høykvalitets sykkel fasiliteter er plassert i kjeller og gjesteplasser i bakgård
- Prosjektet skal i så høy grad som mulig innenfor rammen av det eksisterende bygget og de regulerte adkomstene, tilfredsstillende FutureBuilt's veileder for sykkelvennlige bygg.
- Det kommer en trikkeholdeplass på fortauet utenfor bygget.
- Bygget er lokalisert nært kollektivforbindelser til både trikk (< 15 m), tog (< 600 m), t-bane (< 400 m) og buss (< 150 m). Det gir bl.a. full uttelling i TRA 01. Det vil ikke være bilparkering i bygget
- Det vil stilles krav til utslippsfri byggeplass og entreprenører/leverandører skal levere løsningsforslag på utslippsfrie transportløsninger for byggeplassen.

1.8. Energi

- Eksisterende bygningsmasse skal oppgraderes med mål om at det sammen med tilbygget skal tilfredsstillende energirammen til TEK17.
- Eksisterende bygg skal tilfredsstillende energimerke C, mens en for tilbygget ser på løsninger for å komme i mål med NZEB iht. FutureBuilt.
- Fjernvarme
- Forenklet ventilasjonssystem, med utnyttelse av passive ventilasjonsprinsipper.
- Bred utnyttelse av termisk masse i eksponerte betongdekker for å redusere behovet for kjøling.

1.9. Materialbruk

- Prosjektet legger opp til arealeffektive løsninger med høy grad av sambruk i fellesfunksjoner.
- Redusere nytt materialforbruk ved å få til omfattende grad av gjenbrukte bygningsdeler fra eksisterende bygg og andre bygg. Spesielt gjelder dette å få til gjenbruk av hulldekker, stål, isolasjon og kledningsmaterialer i det nye tilbygget på 400 m², samt gjenbruk av tekniske installasjoner og innvendige overflater som bygningsplater, tepper, gulvbelegg mm. i begge byggene.
- Derfor er det en premiss å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter
- Prosjektet har som ambisjon å møte FutureBuiltts kriterier for sirkulære bygg som er under utvikling av prosjektets miljørådgiver. Alt som tilføres skal designes for ombruk og gjenbruk/Cradle2Cradle/sirkulærøkonomi.
- Det skal dokumenteres hvor de forskjellige materialene i eksisterende bygning brukes og gjenbrukes, og også hvor tilførte gjenbruksmaterialer kommer fra.

2. Andre miljømål

2.1 Inneklimakonsept

Prosjektet har mål om å få utarbeidet en innredningsløsning for klimatisering som gir høy fleksibilitet, ved enkel demontering og montering ved flytting av vegger, samtidig som den også ivaretar alle krav til inneklima (luftkvalitet, temperatur, lys og lyd) og legger til rette for størst mulig gjenbruksgrad og sirkulær tenkning i innredningen.

Det foreløpige konseptet består av en himlingsløsning hvor man etablerer ventilasjonskammer i en form for bokser som kan legges i en ring rundt taket i rommet. Hele ringen dekker ca. 50 % av dekket, mens 50 % blir eksponert betong. Ved hjelp av den eksponerte betongen, effektiv solavskjerming og luftfordeling med lavt trykk og lav hastighet, ser det ut til at man med denne løsningen kan oppnå tilfredsstillende temperatur og luftkvalitet. Akustikk er et spesielt krevende tema uavhengig av denne løsningen, og vil være en del av premissene det arbeides med i den videre utviklingen av konseptet.

2.2 Entras miljøstrategi for KA13

Fokusområde	Mål for prosjektet
BREEAM NOR	Samlet sertifisering av eksisterende og nybygg til Very Good
Gjenbruk av materialer	Pilotprosjekt på gjenbruk av materialer. Prosjektet skal være et pilotprosjekt når det gjelder å gjenbruke materialer og produkter fra det eksisterende bygget og eksterne prosjekter.
LCA: Materialer med lave klimagassutslipp	Omfattende grad av gjenbrukte materialer. Prosjektet er i samtale med FutureBuilt om å bli et forbildeprosjekt med ambisjon om halvering av klimagassutslipp fra transport, energi og

	materialbruk, med fokus på å få gjennomført et mest mulig sirkulært prosjekt
LCC: Vurdering av livsløpskostnader	Bruke overordnede LCC-beregninger til å understøtte konseptvalg i tidligfase og få oversikt over mer detaljerte livsløpsvurderinger for ulike bygningselementer før valg av produkter eller løsninger.
Prosjektering for gjenbruk	Prosjektet må dokumentere at det ved valg av produkter og løsninger er satt krav til: • Fravær av farlige stoffer. • At produkter skal være demonterbare ved endt levetid • Det skal være mulig å endre planløsning med de valgte materialene/bygningsdelene (overlapp med fleksibilitet) I tillegg skal det kjøpes miljømerkede byggevarer ved kjøp av nye produkter, minst 15 miljømerkede produkter iht. BREEAM NOR MAT 01, hvis dette er mulig antall nyinnkjøpte produkter.
Flerbruk og sambruk	Konseptet forutsetter stor grad av sambruk og muligheter for eksterne til å leie kontorer, møterom og konferanserom i kortere eller lengre perioder.
Elastisitet	Bygget tilrettelegges for fremtidig mulighet til å dele opp bygge i leietaker pr etasje.
Fleksible løsninger	Det er begrenset mulighet for fleksibilitet pga. smale fasadebredder og tilgjengelighet til vinduer. Graden av fleksibilitet er dermed i stor grad gitt av planløsningen. Det er i utgangspunktet radiatorer under de fleste vinduene. For at det skal være enkelt å flytte vegger opprettholdes dette, og tilføres radiatorer der det ikke er i dag. For ventilasjonen tilpasses spredenettet og dimensjoneringen dagens fortettede planløsning. Men det legges opp til lett ombygging ved flytting av vegger. De elektrotekniske anleggene tilpasses det ventilasjonstekniske. Alle gulvbelegg skal kunne gjenbrukes ved bruk av teppefliser, gulv som kan slipes/oppgraderes
Fornybar energi og lavt energiforbruk	Bygget er i dag tilknyttet fjernvarme. Grunnvarme er ikke hensiktsmessig pga. hensynssone for ny metrotunnel. Det undersøkes muligheter for å utnytte varmepumper basert på luft/vann kombinert med kjøling. Energivurderinger for å vurdere tiltak for å oppnå energimerke C for eksisterende bygg og B for tilbygget.
Utslippsfrie byggeplasser	Utslippsfri byggeplass og be entreprenør/leverandører levere løsningsforslag på utslippsfrie transportløsninger.
Avfallsreduksjon på byggeplass	100 % sortering og maksimalt 20 kg/m ² i avfallsmengde.
Avfallshåndtering i drift	Prosjektet skal tilrettelegges med avfallsstasjoner for resirkulering i hvert plan og avfallsrom iht. BREEAM NOR WST 03
Redusert transportbehov	Ingen bilparkering. Sykkelplasser iht. FutureBuilt og midlertidig Oslo-norm og BREEAM TRA 03. Ladepunkter til 10 % sykkelparkering

3. Forbildeegenskaper

Kristian August gate 13 skal være nyskapende og godt egnet for visning og profilering.

Materialbruken blir det mest spesielle med dette forbildeprosjektet. Prosjektet ønsker å beholde så mye som mulig av eksisterende materialer, spesielt det som er særlig karakteristisk fra byggeskikken da KA13 ble bygget. Prosjektet søker omfattende gjenbruk av bygningsdeler både i eksisterende bygg og i det lille nybygget.

Dette pilotprosjektet ønsker dermed å utfordre byggebransjen mht. hva som er mulig å gjenbruke. Prosjektet ønsker også å avklare hvilke deler av lovverket som går imot gjenbruk, og inspirere produsenter og utførende til å tenke nytt rundt rivearbeider og rehabilitering.

Prosjektet er blant de aller første og mest ambisiøse i Norge på sirkulær design og gjenbruk av bygningselementer.