



Mellomila 79-81

Det startet som et fabrikkbygg for sild for 111 år siden. Nå har Mellomila 79 blitt til boliger.

Svein Inge Meland
redaksjonen@bygg.no

Bygget er det siste store utbyggingsprosjektet i vestre IIsvika i Trondheim. I løpet av de siste 25 årene er det gamle industriområdet transformert til et boligområde. Okergule Mellomila 79 er et ikonisk bygg med sin langstrakte fasade og rekker av like småsprossevinduer. Rehabiliteringen har vært omfattende og byantikvaren har engasjert seg sterkt i prosjektet.

Ikke kjedelig

– Det har vært utfordrende, men

faglig spennende og lærerikt, forteller Erik Grannes, daglig leder i Trh Utvikling AS, som er byggherrens representant.

– Å bygge en standard boligblokk er ganske rutinemessig. Men her har det aldri vært kjedelig. Beslutninger måtte tas hele tiden, og det måtte skje fort for ikke å tape tid. Parallelt med rehabiliteringen bygde vi en ny boligblokk med 12 leiligheter på tomte foran den gamle fabrikkbygningen. Byggene ble overlevert til samme tid, men sammenlignet med nummer 79, var nybygget ren plankekjøring, sier han.

Lang historie

Det var AS Nordisk Fisk Export Co. som fikk reist fabrikk i 1913. Men silda forsvant, og etter et par år kastet firmaet kortene. To kjemiske bedrifter holdt det gående i kortere perioder inntil 1932 da Norges Kooperative Landsforening overtok. NKL brukte anlegget til lager og kontorer. Fra 1970-tallet kom en rekke nye leietakere, og i tiden frem til rehabiliteringen hadde Rambøll sine kontorer i bygget som da var eid av Ulvan Eiendom.

Samarbeid med eier

Trh Utvikling AS er rent et prosjekt- og eiendomsutviklerselskap som

initierer, styrer og leder prosjektene fra start til mål på vegne av oppdragsgivere.

– Trh Utvikling og en gruppe investorer inngikk i 2019 en avtale med Ulvan Eiendom om å utvikle nummer 79 til boligformål. Prosjektet omfattet rehabilitering av den gamle fabrikkbygningen og bygging av den mindre boligblokka Mellomila 81, forteller Erik Grannes.

Arbeidet startet i oktober 2022 og begge byggene ble overlevert i april 2024.

Spennende riving

Mellomila 79 er 80 meter langt



Nordfasaden av Mellomila 79 med nybygget Mellomila 81 foran den gamle fabrikkbygningen.

Foto: H5 Property

og 17 meter bredt bygg i tre fulle etasjer, en loftetasje og en sokkeltasje. Før rehabiliteringen sto det tilbygg på 1100 kvadratmeter ut fra vestre del av fasaden mot nord. For å få til en fornuftig løsning med boliger, ble tilbygget revet.

– For å konvertere bygget til boliger, rev vi praktisk talt alt innvendig og sto igjen med bare skallet. Fasaden måtte vi bevare, det var både vi og byantikvaren enige om.

Rivingen var ikke problemfri, forteller Grannes.

– To trappesjakter, to heissjakter, tre store ventilasjonskanaler og en gammel skorstein måtte rives. Sjaktene utgjorde bærende elementer, og det var krevende å sikre stabiliteten i bygget når disse ble revet. Til erstatning bygde vi ei ny heissjakt og to nye trappesjakter. Fasaden i rivesnittet ble en utfordring. Her ble det tillatt å gjøre endringer fordi rivingen uansett ødela uttrykket da innvendig vegg ble til yttervegg.

Høyt under taket

Før oppdelingen i leiligheter og fellesområder måtte gulvet rettes opp.

– Gulvnivået varierte opptil 17 centimeter. Mellom tredje og loftsetasjen var gulvet for svakt og måtte fjernes. For å heise på plass nye hulldekker, ble taket revet.

Utbyggeren var uheldig med timingen. Da taket var revet, kom et snøfall på 50 centimeter, fulgt av uker med streng kulde. Byggingen av nytt isolert tak bidro til en langt bedre U-verdi.

På gyngende grunn

Under rivingen dukket en lei overraskelse opp:

– Gulvet begynte plutselig å gyngje under bobcaten. Det viste seg at det var gjort en utsparring i betongen som ikke framkom på noen tegning. Heldigvis skjedde det ikke noe uhell, og vi måtte til med forsterkning. Utfordringene med å fjerne de gamle sjaktene

Fakta

Sted: Ilsvika, Trondheim

Prosjekttype: Rehabilitering

Bruttoareal: 5.000 kvadratmeter

Byggherre: Mellomila 79, 81 AS

Organisering: Delte entrepriser

Omsetning: 335 millioner kroner

Arkitekt: Skibnes Arkitekter

Landskapsarkitekt: Plan Arkitekter

Rådgivere: Rambøll, Multiconsult, Harboe og Leganger

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Buvik

Elektro | Rør: Rørfunn | Ventilasjon: Ventøk | Maling: Sverresborg

Malerservice | Blikk: Mælen Blikk og Ventilasjon | Fundamen-

tering: Northwest Fundamentering | Grunn- og utomhusarbeid:

Fossli Maskin & Transport | Mur: SKS Mur og Fliservice |

Badekabiner: Norac | Tak og bærevegger loft: Støren Treindu-

stri | Systemhimling: Molven Modus | Betongarbeid: Gauldal

Betong | Betongelementer: Heidelberg Materials Prefab |

Smedarbeider: DBC Group | Heis: Kone | Kjøkken: HTH |

Parkett: Parkettgruppen | Lås og beslag: Beslag-Consult | Riving:

SG Entreprenør | Glass og alu: Glassbygg | Energimåling: Ista |

Kjerneboring og brannisolering: Seac

MELLOMILA 79-81



Da tilbygget ble revet oppsto store hull da innervegg ble yttervegg.



Den langstrakte sørfasaden med sprossevinduene gir bygget særpreg.



Byantikvaren tillot etablering av balkonger og vestvendte karnapper i dette feltet.



Fasaden mot nord og felles uteområde.

visste vi om på forhånd, svakheten i gulvet ante vi ingenting om. Det er slike overraskelser gamle bygg kan by på. Da må man holde hodet kaldt og finne gode løsninger, sier Grannes.

Ikke like effektivt

Mellomila 79 rommer 57 leiligheter. Størrelsen varierer fra 55 til 170 kvadratmeter. Leilighetene i tredje går over to etasjer og er i størrelsen 100 kvadratmeter og oppover.

– Hadde dette vært et nybygg

ville vi delt inn i flere og mindre leiligheter. Men her måtte vi forholde oss til bærevegger, søyler og en rekke forhold som gjorde at plassutnyttelsen ikke ble så effektiv som i et nybygg.

Sokkeletasjen har bodarealer og tekniske rom på én side, og seks leiligheter mot siden som vender ut mot det fri.

som er annerledes enn i et nybygg. Stilen innendørs i Mellomila 79 er også rustikk med malt, slemmet teglsten på yttervegg og i tak. Store betongdragere i taket, like sprossevinduer og rikelig takhøyde er ekko av gammel fabrikk. Takhøyden varierer fra 250 centimeter til 310. Ytterveggene er 45 centimeter tykke og består av massiv teglstein.

Flott oppgang

Leilighetene har kjøkken fra HTH, énstavs eikeparkett i de store leilighetene og trestavs i de mindre. Badene er ferdige kabiner i de tre første etasjene og plassbygde i loftsetasjen. Hovedoppgangen skiller seg ut med en rausere plassbruk enn normalt i nye boligprosjekter. Trappegelderne i svart smijern peker tilbake til en industriell fortid.

Smak av industrihistorie

Det er ikke bare plasseffektiviteten

Antikvaren tett på

Byantikvaren i Trondheim krevde av den opprinnelige fasaden skulle bevares mest mulig, vinduene skulle se likeens ut, være koblete og smårutete med sprosser i tre.

– Vi ønsket å bevare preget til bygget, men var ikke så glad i kravet for vinduene. Prisen ble det dobbelte. Byantikvaren hadde satt strenge føringer som vi måtte forholde oss til. Det var bestemt hvor mange takvindu vi fikk etablere, samt 16 takterrasser. Ellers

TAKK FOR SAMARBEIDET

SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL

Kongens gate 60, 7012 Trondheim | Tlf.: 73 51 58 30
skibnes.no | arkitekt@skibnes.no | Org.nr.: NO 999 147 704



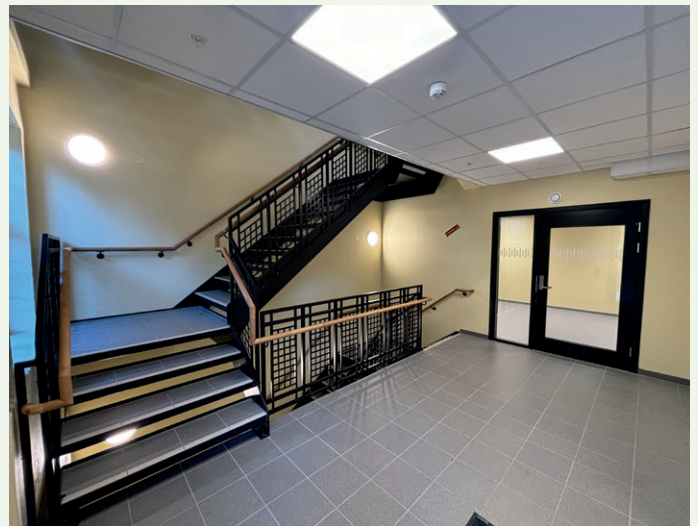
Stua i en leilighet mot sør.



Alle kjøkken er fra HTH.



Soverom i leilighet mot sør.



Trappegelenderet i hovedtrappen er påkostet og gir assosiasjoner til et eldre fabrikkbygg.

skulle bygget være som opprinnelig i formen, med unntak av rivesnittet på nordveggen som vi fikk frisket opp med båndteking og karnapper, forteller Erik Grannes.

Bevare så mye som mulig

Sunniva Huus Nordbø og Stein Audun Jenssen hos Skibnes Arkitekter sto for samarbeidet med Byantikvaren.

– Eksteriøret er vernet og de som flytter inn får boliger med særpreg og historie i veggene. Vi har forsøkt å bevare så mange av særtrekkene og kvalitetene som mulig. Jeg synes også at nybygget spiller sammen med gammelbygget i farger og materialer, og underordner seg i høyde, sier Nordbø.

Uisolerte yttervegger

Bygget er tilknyttet fjernvarmesentralen i Trondheim og opp-

varmingen skjer via radiatorer og ventilasjonen. Utbyggeren valgte å ikke isolere ytterveggene.

– Vi ønsket det rustikke preget samtidig som det var lite å vinne på å isolere på innsiden. U-verdien på de tykke ytterveggene er ikke dårlig. Den årlige besparelsen for boligeierne ville vært marginal, sier Erik Grannes.

Begge hender på rattet

Trih Utvikling styrer prosjektene selv, bruker ikke totalentreprenør og har bare delkontrakter.

– For Ilsvika Vest hadde vi tre totalunderentrepriser, inkludert prosjektering, fordelt på elektro, rør og ventilasjon. Til sammen hadde vi 29 kontrakter, og for å sy det hele sammen bruker vi BIM.

Grannes synes erfaringene er gode.

– Vi er godt fornøyde med entreprenørene og leverandørene vi har brukt. Sammen har vi kom-

met frem til gode løsninger på tidvis ganske store utfordringer. Resultatet er blitt bra, og vi har heller ikke hatt personskafer. Det er også artig å se at de som kjøper leilighetene ønsker å bo her. Vi har sett lite til investorer.

I skrivende stund er syv leiligheter usolgt i nummer 79, mens alle 12 leilighetene i nummer 81 er solgt.

Kjøkken er levert av



**HTH Kjøkkenforum
Trondheim AS**

Haakon VII's gt. 11B, 7041 Trondheim
73 58 50 50 - info@trondheim.hth.no
www.hth.no