



Nordre gate 12

E C Dahls Eiendom la lista for bærekraft skyhøyt da forretningsgården Nordre gate 12 skulle rehabiliteres. Både byggherre og Veidekke mener målet ble nådd.

Svein Inge Meland
redaksjonen@bygg.no

I 2021 inviterte byggherre E C Dahls Eiendom Veidekke Entreprenør AS til å bli med på Trondheims mest bærekraftige prosjekt.

– Selvfølgelig ville vi det. Og da vi kom i gang ble ambisjonene faktisk løftet enda høyere, sier Ole Morten Skaret, prosjektleder i Veidekke Entreprenør AS.

Skaret vedgår at han ikke hadde sett bærekraft i et så vidt perspektiv som det E C Dahls Eiendom gjorde.

– Jeg er vant til å konsentrere meg om selve bygget og brukerne. Men byggherren var veldig opptatt av hva bygget kunne gjøre for omgivelsene. Hvordan det kunne bidra

til en levende by. I prosjektet ble bærekraftbegrepet definert til å omfatte miljøhensyn, sosial bærekraft og økonomisk bærekraft, sier han.

Samspillsfasen handlet om å kartlegge hva man ønsket seg, synliggjøring av muligheter, innovasjon for å realisere ideene - og et skisseprosjekt. I tillegg til kontrakten med Veidekke (191,5 millioner eksklusive merverdiavgift) som totalentreprenør, ble GK Norge engasjert som teknisk entreprenør, og var med allerede i den tidlige fasen.

Ikke drepe ideer

– Vi ønsket først å få opp alle gode ideer. Om det var mulig å realisere dem, fikk vi se på i neste omgang. Poenget var å ikke skrinlegge ideer som kunne vise seg å være gode,

forteller Marit Sve, prosjektleder for E C Dahls Eiendom.

Underveis har aktørene jobbet svært tett. Veidekke og GK leide lokaler på andre siden av gaten for Nordre gate 12, og Marit Sve fra byggherren hadde kontor sammen med dem. Arkitekten for prosjektet holder også til i et nabobygg.

På byens tak

En av ideene som dukket opp var muligheten for en restaurant i toppetasjen. Midtbyen i Trondheim har en ganske lav bebyggelse. Med sine syv etasjer var Nordre gate 12 blant de høyeste. En restaurant i øverste etasje ville gi gjestene en unik utsikt. Den eksisterende syvendetasjen besto av kontorarealer, men kommunen ga tillatelse til å ta

i bruk taket som en ny etasje, skreddersydd for en restaurant.

Park på taket

En annen sentral idé fra samspillsfasen som også ble realisert var en takterrasse tilgjengelig for alle. En åttende etasje, oppå taket av restauranten. På takterrassen er det lagt til rette for uteservering, mange plantekasser med benker er plassert ut og det finnes et toalett.

Adkomsten til takterrassen og restauranten er via en glassheis i bakgården. Byggherren ønsket å ha heisen på fasaden mot Nordre gate, Trondheims bilfrie og fineste handlegate. Men da satte byantikvaren foten ned. Heisen måtte være i bakgården.

For å få tilgang til heisen fra



Syvende etasje med restaurant er inntrukket.



Med lys farge på betongen og grønt glass i fasaden har Nordre gate 12 fått et langt lysere og lettere preg.



Trivselsområde i arealene til Asplan Viak.



Nordre gate, ble et parti av butikkarealene i første etasje revet. Dermed ble det passasje inn til bakgården. Det innebar også at den gamle forbindelsen mellom Nordre og Vaterlandsveita (veit= smug) ble gjenåpnet. Det passer godt med E C Dahls Eiendoms ambisjon om å gjøre større deler av sentrum tilgjengelig.

Etter rehabiliteringen består Nordre gate 12 av 8.600 kvadratmeter gulvareal.

Mye ombruk

Bygget preges av mye ombruk. Trappeoppgangene har ny maling, men er ellers bevart som de var. Heissjaktene er de opprinnelige, mens heisene er nye. Himlingen i betong og søylene er bevart upusset i stort sett hele bygget. Den gamle fasaden med betongplater med steinoverflate er fjernet. Platene er ombrukt blant annet som belegningsstein i bakgården.

Betongen fra syvende etasje som ble revet ble knust og ombrukt ved Trondheims nye sentralstasjon og som fyllmasse ved Cissi Klein videregående skole. Den nye syvendeetasjen ble oppført i stål, massivtre og med store glassflater hele veien rundt.

Store arealer med teppeflis og flis er ombruk fra samme bygg, andre bygg og restlager. En god del

av møblene er ombruk og også en del av toalettene. Ifølge Skaret har byggeplassen vært 99,6 prosent fossilfri.

Stor steinjobb

Nordre gate 12 er et betongbygg som hadde mange skillevegger i teglstein. Disse ble revet og steinen ombrukt. Rensingen ble gjort av folk fra Stavne inkludering, Dagsverket, et arbeidstilbud for personer som har, eller har hatt, rusproblemer. Arbeidsstyrken kom på byggeplass og all gammel stein ble rensert på stedet. I alt er 22.000 teglstein ombrukt innvendig.

I den gamle fasaden var det to betongsøyler mellom hver hovedpilar i bæringen. Disse ble fjernet under rehabiliteringen og erstattet av smalere stålsøyler. De nye klimaveggene er i bindingsverk, med 25 centimeter steinull isolasjon.

Breem og FutureBuilt

For å nå bærekraftvisjonen ble det klart at målet var å oppfylle kravene både til FutureBuilt og Breem-Nor Outstanding Paris Proof.

– Det har vi klart, men det var mange avveininger. Breem er ikke helt enkelt når det gjelder gamle bygg, og FutureBuilds krav til bærekraft og Breem er ikke alltid lett å forene. Men vi fikk det til, sier Marit Sve.

FAKTA

Sted: Trondheim

Prosjekttype: Rehabilitering

Bruttoareal: 8.600 kvadratmeter

Byggherre: E C Dahls Eiendom

Totalentreprenør: Veidekke Entreprenør

Kontraktsum: 191,5 millioner kroner eks. mva.

Arkitekt: HUS arkitekter

Landskapsarkitekt: Plan

Rådgivere: RIB: Siv. Ing. Danielsen | RIBr: Proveno | RIAku:

Rambøll | RIByfy, Breeam AP: Norconsult | RIG: Multiconsult

| RIVA: Structor | RIM: Multiconsult

Underentreprenører og leverandører: Totalteknisk entre-

prenør: GK Norge | Stikningstjenester: Nidaros Oppmåling

| Riving: Øst-Riv | Grunnarbeider, betongsaging, kjerne-

boring: Tverås Maskin & Transport | Sedumtak: Bergknapp

| Utvendige betonggulv: Støbstad | Byggevarer, kjøkken og

garderobe: Optimera | Stålkonstruksjoner og smedarbeider:

Trondheim Stål | Massivtre: Woodcon | Brannetting,

brannisolering: ARW Brannsikring | Mur, pussarbeider:

Murtec (fasader), Johannesen og Hagen (innvendig tegl),

Trøndermureren (div. murerarbeid) | Flisarbeider: Ivar S.

Moe | Sliping eksisterende terrazzo: Minor Industriplast |

Karbonfiberbånd: Polardome | Lås og beslag: Beslag-Con-

sult | Tekkearbeider: Protan Entreprenør | Blikkenslager:

Olaf Hansen | Glass og aluminium: Daaland | Malerarbeider:

MTG | Gulv i avfallsrom: Acrylicon | Systeminnredning:

Moelven Modus | Taktill merking: Plenum | Kjølerrum: Svalinn

| Sykkelstativ: Haniss | Innvendige heiser: Otis | Glassheis:

Heisplan | Pipeleveranse: STT | Sittebenker med plantekasser

på tak: Skjetlein vgs | Stillas: Ramirent | Byggvask: NRS



Entreen til Handelsbanken.



Kontorlandskap hos Asplan Viak.

Bygget er tilknyttet fjernvarmesystemet i Trondheim og har i tillegg en reversibel varmepumpe. Energiklassen er A. Ønsket om passivhusstandard lot seg ikke oppfylle helt fordi ventilasjonsanlegget ble flyttet fra taket ned til kjelleren for å gi plass til «parken» på taket. Kjelleren hadde ikke nok takhøyde til et ventilasjonsaggregat som ville oppfylle kravet til energieffektivitet.

Tøff utfordring

– For oss har den største utfordringen vært at butikkene i første etasje skulle være i kontinuerlig i drift under byggeperioden. Vann, strøm, data skulle fungere, og butikkansatte og kunder skulle ikke plages av støy eller støv. Ikke lett å forene med tung rehabilitering, sier Skaret i Veidekke.

Han kan likevel melde om et godt forhold til byggherre.

– Tonen har vært veldig fin og

Veidekke

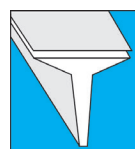
Totalentreprenør for
Nordre gate 12



Veidekke Bygg Trondheim

veidekke.no

Stålkonstruksjoner og
smedarbeider er utført av



**Trondheim
Stål AS**

Hofstadvegen 64, 7224 Melhus
Tlf 73 96 91 91 - firmapost@trondheimstaal.no

www.trondheimstaal.no



Moelven

Moelven Modus AS

Systemvegger er levert
og montert av oss.

Sluppenvegen 12e, 7037 Trondheim
Telefon: 06050 - www.moelven.no



Det sosiale området hos Asplan Viak.



Ombruken av teglstein skaper varme og variasjon.

problemene er løst i fellesskap. Samarbeidet har vært tett, med Marit på plass sammen med oss på anleggskontoret, sier prosjektleder Ole Morten Skaret.

Marit Sve har også bare rosende ord om Veidekke.

– Vi er veldig fornøyde med samarbeidet. Prosjektet oppleves som veldig felles, med like høye ambisjoner hos oss og entreprenøren. Vi har funnet løsninger sammen, og lært mye.

En etasje gjenstår

Bygget er overlevert i etapper. Asplan Viak disponerer tre etasjer, mens Handelsbanken har én. Andre etasje står ennå tom og uferdig, i påvente av å bli skreddersydd for en leietaker som måtte melde seg.

Restauranten og baren skal åpne til VM på ski og har fått navnet Kombo. Mesterkokk Håvard Klempe og Jørgen Dons, vinner av VM for bartendere, er personene bak etableringen.

Fornøyd arkitekt

Hos HUS arkitekter har sivilarkitekt Kjell Bertelsen hatt hovedansvaret for prosjektet.

– For oss var det viktigst å fremheve mulighetene for ombruk og viderefordre kvalitetene til bygget. Fornyingen betyr økt bruk og lengre levetid. Det nye uterommet på taket har fantastisk utsikt og det er flott at det blir tilgjengelig for alle. Bruksmulighetene er uante, sier Bertelsen.

I Trondheim går Nordre gate 12 helst under navnet Gjensidigegården, selv om Gjensidige for lengst har flyttet. Første byggetrinn ble reist i 1954 og andre trinn kom i 1962. Nå er bygget totalrehabilitert med fornyet syvende etasje og en helt ny åttende etasje med takterrasse.

Grunnarbeider, betongsaging og kjerneboring er utført av

TMT TVERÅS
MASKIN & TRANSPORT AS

tveraas.no

Rådgivende ingeniør byggeteknikk

SIV ING Danielsen as

VESTRE ROSTEN 81, 7075 TILLER
TLF: 72 89 42 20 - www.danielsenas.no
E-post: erik@danielsenas.no

GK

GK Trondheim har vært rådgivende entreprenør for tekniske fag

Vi bygger bærekraftige samfunn for generasjoner.

gk.no



Sittegrupper på takterrassen med utsikt til både Våre Frue kirke og Nidarosdomen.

Glass- og aluminumsarbeider er utført av:



SCHÜCO
Partner

Fossegrenda 3b, 7038 Trondheim Tlf. 73825250 daaland.no



Prosjektlederne Marit Sve i E C Dahls Eiendom og Ole Morten Skaret i Veidekke er veldig fornøyd med samarbeidet og prosjektet.

Øst-Riv AS
Vi har utført
rivearbeidene

66 79 68 00 post @ ost-riv.no

RAMIRENT
Totalleverandør
av maskiner og utstyr

Ramirent Trondheim
Tlf 73 84 83 60. E-post: trondheim@ramirent.no

Ramirent Trøndelag Stillas
Tlf 73 84 83 70. E-post: trondheim.stillas@ramirent.no

ramirent.no