

HOVFARET 13



Natural State

R21
ARKITEKTER

Hovfaret 13

En urban katalysator for bærekraftig byutvikling

Fra tradisjonelt næringsbygg til levende møteplass

Hovfaret 13 står foran en transformasjon som utfordrer konvensjonell byutvikling. Dette robuste kontorbygget fra 1989 – opprinnelig dimensjonert for påbygg – skal bevares og videreutvikles til et foregangsprosjekt for sirkulær økonomi og adaptiv gjenbruk i Oslo.

Byggets potensial

- 6.093 m² fleksibel bygningsmasse i 5 etasjer
- Strategisk plassert langs Hoffselva på Skøyen
- Robust betong- og stålkonstruksjon klar for transformasjon
- Under 500m til kollektivknutepunkt

Vår visjon er å skape et mangfoldig bydelssenter med boliger, næring, kultur og fellesfunksjoner. Hovfaret 13 skal demonstrere hvordan eksisterende bygg kan transformeres til levende, bærekraftige destinasjoner som beriker lokalsamfunnet.

Viderebruk fremfor riving – fordi det er smartere, mer økonomisk og bevarer byens karakter.



Prosjektgruppe



Urbania Eiendom

Eier & utvikler

Urbania AS, står bak en rekke nøyne utvalgte prosjekter som favner et bredt spekter av eiendoms-kategorier, inkludert næringseiendommer og boliger.

Urbania Eiendom vektlegger bærekraft og langsiktig verdi i sine investeringer, og gjennom sin virksomhet, bidrar selskapet til utvikling av lokalsamfunnet ved å forvalte og utvikle eiendommer som møter både nåværende og fremtidige behov.



R21 Arkitekter

Arkitekt

R21 ser alltid arkitekturen i sammenheng med den sosiale, kulturelle, økonomiske, geografiske og miljømessige konteksten den er en del av.

R21 har som mål å se etter potensialet i alle faktorer som påvirker resultatet, og å ikke være forpliktet til noen av dem. Våre prosjekter kan med det gi mere tilbake til klientene, samfunnet og omgivelsene.



Natural State

Natural State

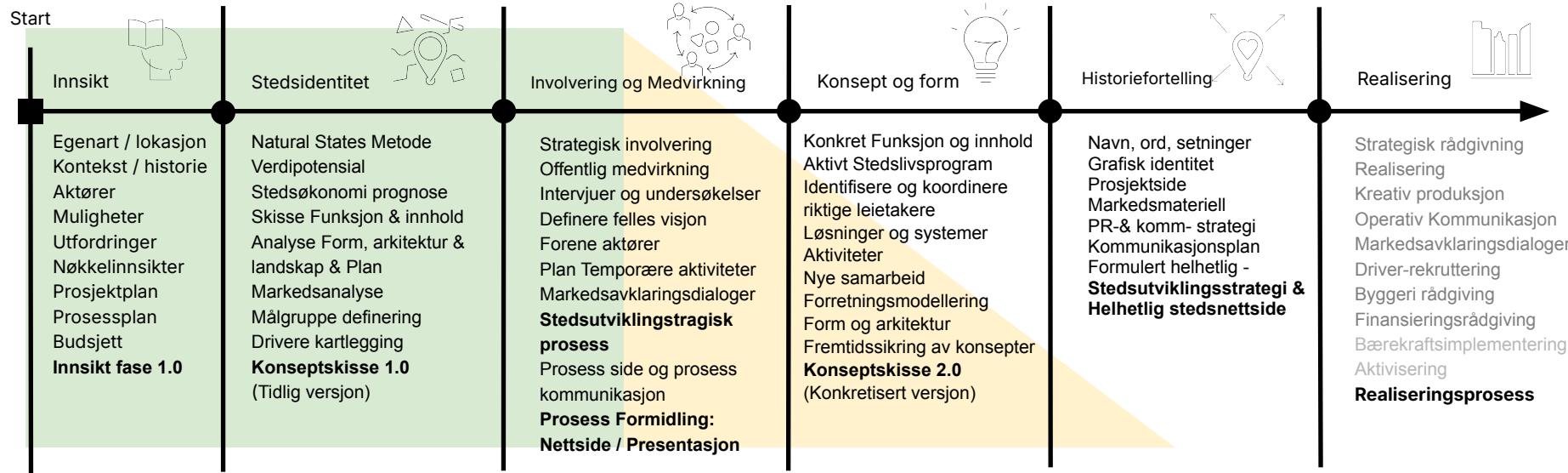
Stedsutvikler

Natural State jobber med verdiorientert stedsutvikling og bærekraftig stedsøkonomi. Selskapet utvikler og realiserer steder med en markedsorientert tilnærming, og vektlegger egenart, stedsidentitet, multifunksjon og formidling. The Natural State Method handler om omtanke og helhetlig verdiskaping, og kombinerer tradisjonell forretningsutvikling med nordisk samfunnsorientert forretningskultur og japansk naturorientert forretningskultur.

Bærekraftig stedsutvikling

Prosessbeskrivelse Natural State Metode

Gjennomført  Påbegynt 



Hovfaret 13

Alternativ 1 Oppgradering av bygget	Foregankseksempel på videre bruk	Aktiv 1.etasje + deler av u.etasje Workshops/kontor 2-5.etasje Fasadegrep for energioptimering
Alternativ 2 Påbygg bolig	1-4.etasje oppgraderes + Påbygg 4 etasje	Foregankseksempel på videre bruk bolig Aktiv 1.etasje + deler av u.etasje Workshops/kontor 2-4.etasje
Alternativ 3 Transformasjon til bolig	Aktiv 1.etasje + deler av u.etasje Boliger 7 etasjer	2-4.etasje transformeres til bolig Påbygg 4 etasjer bolig Alternativt 1.etasje også med bolig
Alternativ 4 Påbygg kontor	Aktiv 1.etasje + u.etasje Workshops/kontor 2-8.etasje	1-4.etasje rehabiliteres Påbygg 4 etasje
Alternativ 5 Omsorgsboliger	Aktiv 1.etasje med fellesarealer og kommunale tjenester 2-4.etasje transformeres til omsorgsboliger	Påbygg 4 etasjer omsorgsboliger Mulighet for kontorarealer til hjemmetjenester og administrasjon



Et fyrtårn for sirkulær Stedsøkonomi

Hovfaret 13

- Ambisjon om å realisere sirkulærøkonomiske prinsipper i alle dimensjoner av prosjektet
- Mål om å demonstrere bærekraftsmessig, sosial og økonomisk verdi gjennom skapende omstilling
- Samarbeid mellom Urbania Eiendom, Natural State og andre eksperter for å utvikle innovative, sirkulære løsninger
- Visjon om å bli et nasjonalt og internasjonalt utstillingsvindu for «den sirkulære byen»



Sirkulære Strategier

Hovfaret 13

Bevaring og oppgradering av eksisterende bygninger gjennom bærekraftig design og smarte løsninger

- Maksimal utnyttelse av lokale ressurser, f.eks. energi, vann, materialer, biomasse
- Utfasing av fossile og ikke-fornybare ressurser til fordel for fornybare alternativer
- Utvikling av delingstjenester og sirkulære bruksmodeller for areal, utstyr, mobilitet osv.
- Tilrettelegging for lokal produksjon, reparasjon og gjenvinning gjennom "mikrofabrikker" og verksteder
- Bruk av digitale verktøy for ressurskartlegging, systemoptimalisering og brukerinvolvering



Hovfaret 13 - Nordic Circular Construction

Nordic Circular Construction er et nordisk samarbeidsprosjekt som skal akselerere overgangen til sirkulær økonomi i byggebransjen. Prosjektet identifiserer og støtter 3-7 bedrifter fra hvert nordisk land som har utviklet løsninger for gjenbruk og ombruk av byggematerialer, eller som er pionerer i å skape sirkulære prosjekter. Målet er å skape et felles nordisk marked for sirkulære byggematerialer og -tjenester og foregangsprosjekter, hvor ressurser brukes om igjen fremfor å kastes. Prosjektet ledes av Nordic Circular Hotspot med partnere fra alle de nordiske landene, og pågår fra mai 2024 til mars 2026.

Nordic Circular Construction

PROJECT 2024 - 2025 ACTIVE

A re-trade programme for critical construction materials and solutions.

Project partners

Nordic Circular Hotspot, Natural State, Hringrasersetur, FundForward, Centre for Circulær Økonomi, and Circular Innovation Lab.



Nordic Circular Construction

PROJECT 2024 - 2025 ACTIVE

A re-trade programme for critical construction materials and solutions.

Traditional construction practices favour new materials due to regulatory, logistical, market, and cultural barriers, leading to a fragmented market for reused materials. The primary challenge is the lack of market access and insufficient transactions for re-trade products, which hinders the development of a unified market across the Nordic countries.

The Urbania logo, featuring a stylized 'U' icon above the word 'URBANIA' and 'EIENDOM' below it. To the left, there's a small circular logo for 'Nordic Circular Summit'. At the top right, there are links for 'Nordic Circular Summit', 'Become a partner', and 'Menu'. Below the logo, the word 'Urbania' is written in a bold, sans-serif font. To the right, a small text block reads: 'Urbania, a Norwegian property owner, is pioneering sustainable urban development through its ambitious renovation project at Skøyen in Oslo.'

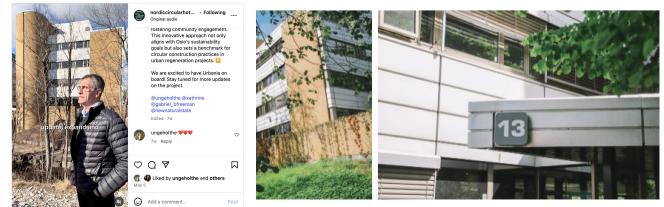
GET IN TOUCH

Visit website

Norway

Guided by circular principles, Urbania focuses on reusing materials, preserving existing structures, and integrating eco-friendly solutions from all over the Nordics. The redevelopment will transform the area into a vibrant mixed-use district featuring housing offices, retail spaces, and public amenities.

By prioritizing material reuse and minimizing waste, Urbania significantly reduces the project's environmental footprint while fostering community engagement. This innovative approach not only aligns with Oslo's sustainability goals but also sets a benchmark for circular construction practices in urban regeneration projects.



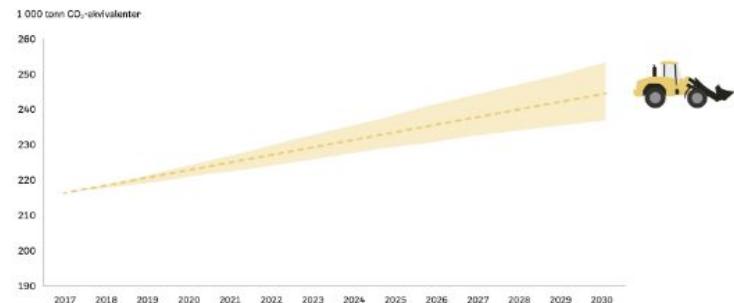
Hovfaret 13 - Klima & Energi

Oslo kommune har vedtatt å kutte klimagassutslipp med 95% innen 2030 og etablere kretsløpsbasert avfalls- og avløpshåndtering uten klimagassutslipp. Kommunen satser på å bli "en by tilnærmet uten utslipp av klimagasser" og en arena for innovasjon og kommersialisering av nye klimaløsninger.

Sentrale virkemidler inkluderer reduksjon av klimagassutslipp gjennom gjenbruk og transformasjon fremfor nyproduksjon av bygningsmaterialer. Bygge- og anleggsvirksomheten, som bruker 50% av alle materialer og genererer over en tredjedel av EUs avfall, skal bli fossilfri og deretter utslippsfri innen 2030.

Hovfaret 13 representerer en unik mulighet til å realisere disse målene.

Med klimabudsjettet som integrert del av kommunens økonomi, kan prosjektet bidra positivt gjennom rehabilitering fremfor riving og nybygg - et av de viktigste tiltakene for å redusere indirekte utslipp. Ved å fokusere på innovasjon og sirkulære løsninger kan bygget revitaliseres til et konkurransedyktig prosjekt som oppfyller alle tre bærekraftsdimensjoner: klima og miljø, samfunn & menneske, og økonomi.

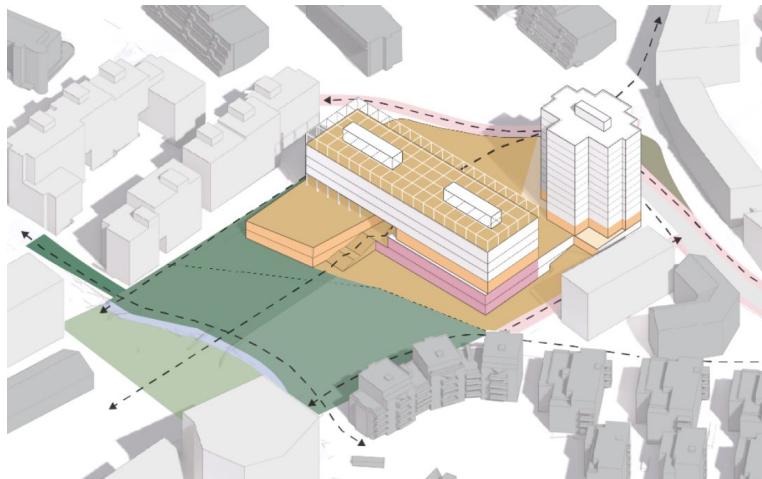


Hovfaret 13 - Læring fra Skoletomten

Vi har analysert **13 offisielle dokumenter** fra Plan- og bygningsetaten for nabotomten, som gir verdifull innsikt for vårt prosjekt.

Nøkkelfunn som bekrefter vår bevaringsstrategi

Tema	PBE-funn	Konsekvens for Hovfaret 13
Klimagassutslipp	"Riving medfører tap av ressurs og høye klimagassutslipp" (PBE, 2023a)	✓ 85% lavere utslipp ved bevaring
Geoteknisk risiko	Kvikkleire nær Hoffselva - fare ved graving (PBE, 2023j)	✓ Unngår risiko ved minimal graving
Naturmiljø	Bevare kantsoner og etablert fotavtrykk (PBE, 2023i)	✓ Beskytter Hoffselva-korridoren
Overvann	Nybygg øker flomrisiko (PBE, 2023e)	✓ Beholder eksisterende avrenning
Anleggsfase	Langvarig støy og trafikk ved riving (PBE, 2023h)	✓ 50-75% kortere byggetid



PBEs konklusjon anvendt på Hovfaret 13:

"Transformasjon og gjenbruk er i tråd med kommunens klimastrategi og kvalitetsprogram for miljø"

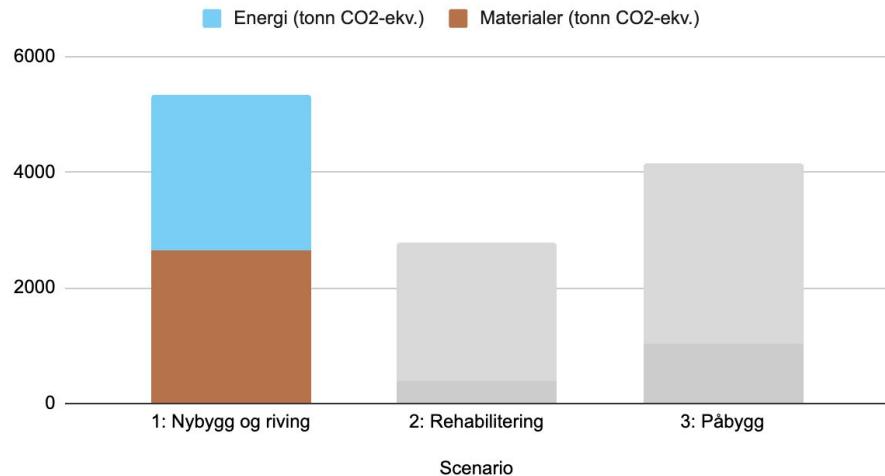
Scenario 1: totale klimagassutslipp

Basert på LCA beregninger fra Vill Energi har **scenario 1** de **høyeste totale utslippene**.

Det er viktig å bemerke at disse beregningene har ikke inkludert massebehandling, som betyr at de reelle utslippene vil være høyere enn beregningene.

I dette scenarioet skal eksisterende bygg graves opp og rives fra topp til bunn, hvorav nytt bygg flyttes to meter bort fra elven. Dette vil medføre gravearbeid, massetransport, og avfallsbehandling som innebærer betydelige utslipp.

Totale klimagassutslipp scenario 1



Materialer (tonn CO2-ekv.)	Energi (tonn CO2-ekv.)	Totalt (tonn CO2-ekv.)
----------------------------	------------------------	------------------------

Totale utslipp

2 641

2 702

5 343

Materialer (kg CO2-ekv./m ²)	Energi (kg CO2-ekv./m ²)	Totalt (kg CO2-ekv./m ²)
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Totale BTA utslipp

312

319

631

Scenario 2: totale klimagassutslipp

Basert på LCA beregninger fra Vill Energi har **scenario 2** de laveste totale utslippene.

Den største årsaken er bevaringen av bygningsdelene, som fører til en utslipsreduksjon på ca. 85%. Det kreves mye mindre materialer og ressurser for å rehabiliteret et bygg, sammenlignet med å rive og erstatte med nye materialer. Dette gjenspeiler seg i utslippene, men også på flere bærekraftstemaer.

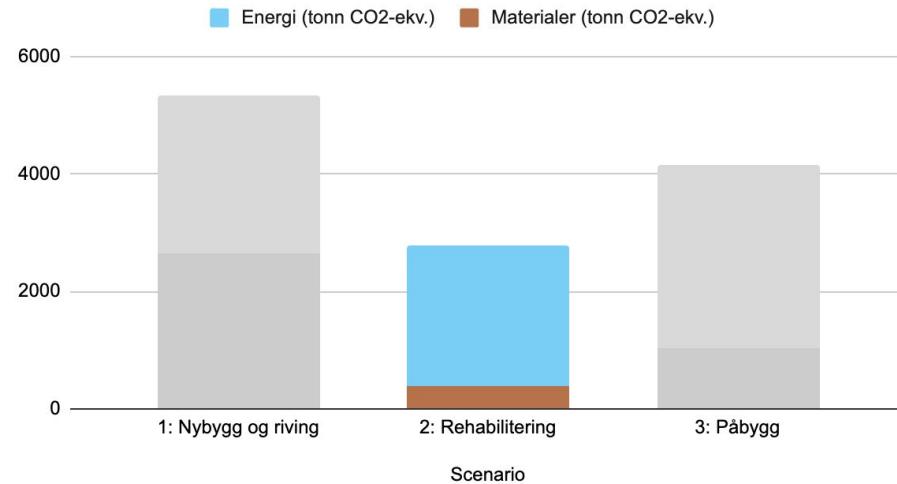
I tillegg til utslippskalkulasjonene er det viktig å ta i betrakting dekarboniseringen i bygget, ved å gi bygget og dets deler en lengre levetid. I praksis kan det bety at en rehabilitering oppnår null eller minus utslipp.

Ved enkle energitiltak utkonkurrerer rehabilitering scenario 1: riving og nybygg på alle områder, både på klima, natur og økonomi. Dette utdypes videre i rapporten.

Materialer (tonn CO2-ekv.)	Energi (tonn CO2-ekv.)	Totalt (tonn CO2-ekv.)
----------------------------	------------------------	------------------------

Totale utslipp	377	2 417	2794
----------------	-----	-------	------

Totale klimagassutslipp scenario 2



	Materialer (kg CO2-ekv./m ²)	Energi (kg CO2-ekv./m ²)	Totalt (kg CO2-ekv./m ²)
Totale BTA utslipp	62	413	477

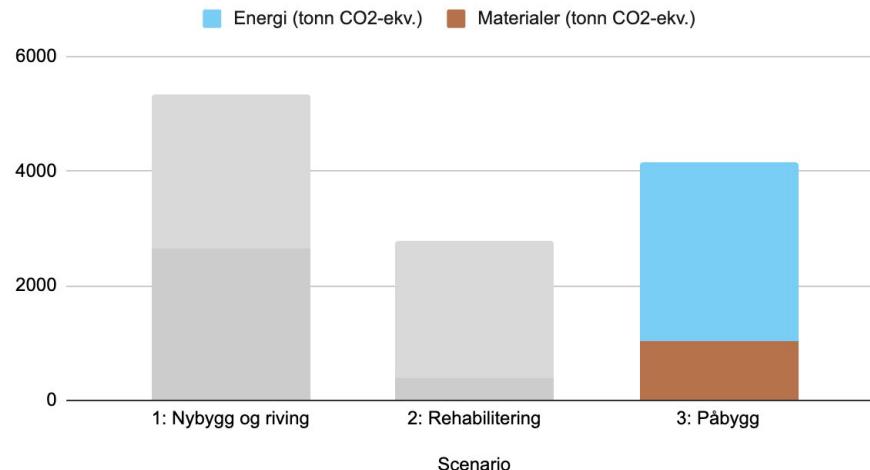
Scenario 3: totale klimagassutslipp

Basert på LCA beregninger fra Vill Energi har **scenario 3** middels totale utslipp.

Den største årsaken er bevaringen av de fundamentale bygningsdelene, og lavere uttak av nye ressurser ved tilførelse av en mye mindre del nye materialer.

Scenario 2 tilbyr en hybrid, som dekker samfunnsbehov uten at det går stort utover de andre bærekraftsområdene. Det gjenspeiler seg i scenarioets 60% lavere materialutslipp, sammenlignet med scenario 1.

Totale klimagassutslipp scenario 3



Materialer (tonn CO2-ekv.)	Energi (tonn CO2-ekv.)	Totalt (tonn CO2-ekv.)
----------------------------	------------------------	------------------------

Totale utslipp	1043	3118	4161
----------------	------	------	------

Materialer (kg CO2-ekv./m ²)	Energi (kg CO2-ekv./m ²)	Totalt (kg CO2-ekv./m ²)
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Totale BTA utslipp	129	385	514
--------------------	-----	-----	-----

Klimagassutslipp ved materialbruk

Scenario 1 viser også høyest klimagassutslipp for bruk av materialer.

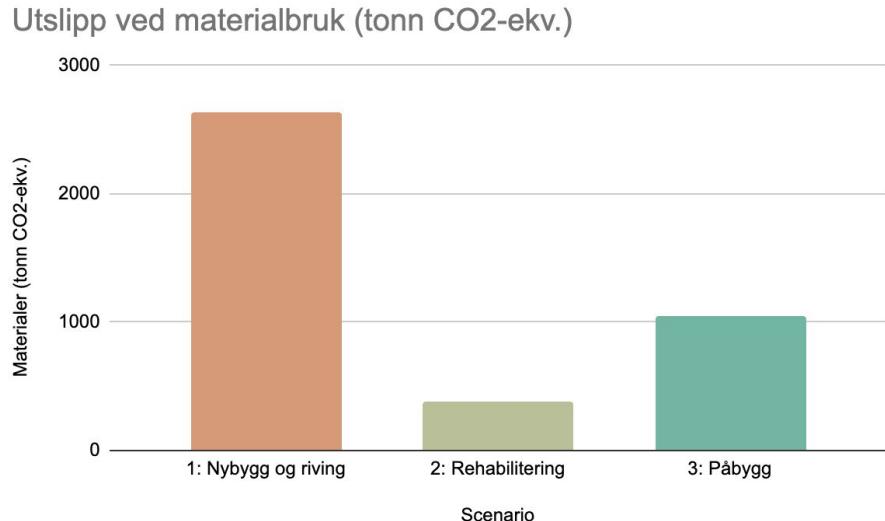
Når man skal bygge et nytt bygg må flere steg tas i betrakting for å kunne danne et riktig bilde av klimagassutslippene det innebærer.

Utvinning av råmaterialene, produksjonen av materialene, og transport mellom gruve til produksjonsfasilitet, også til byggeplass. Disse stegene er med i beregningen for å bygge et nytt bygg.

Før et nytt bygg reises, vil materialhåndteringen også føre til utslipp. Håndteringen av avfall og den eksisterende massen er ikke med i beregningene.

Dermed vil de reelle utslippene fra materialbruk for scenario 1 være høyere enn beregningene.

Det er også flere viktige hensyn å ta som ikke telles med i utslippskalkulasjonene. Blant annet påvirkning på natur og økosystemer, samt forurensning. Både på lokasjonen rundt bygget, men også der råvareutvinning og produksjonen av nye byggematerialer finner sted.



Å la betongen stå er det største enkeltgrepet for å kutte CO2-utslipp

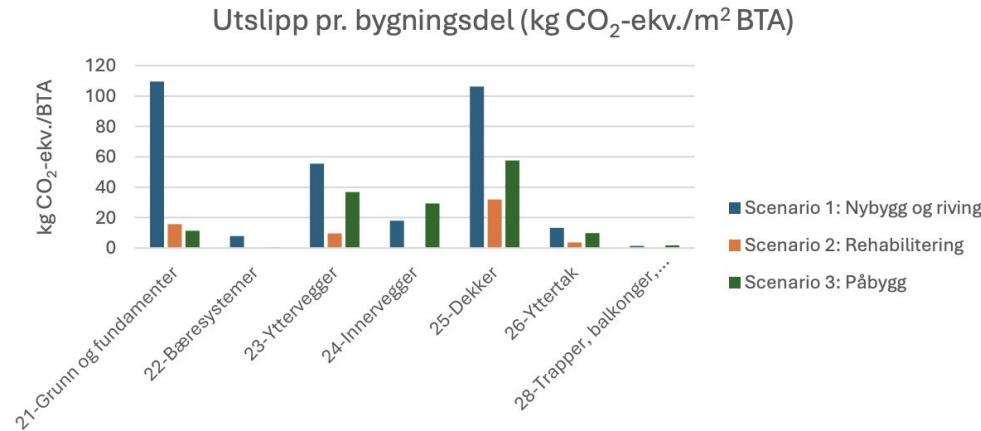
Å la betongen stå sparer 250 kg CO₂ per m², i tillegg til rundt 900 kg avfall per m² sammenlignet med riving. Utover beregningene er rehabilitering et viktig dekarboniseringstiltak, ettersom karbonen lagres lenger i materialene til bygget ved rehabilitering.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Materialutslipp, kg CO ₂ /m ²	312	62	123
Avfallsmengde, kg/m ²	800 – 1 200	100 – 200	170 – 250
Andel bærekonstruksjon som bevares	0 %	≈ 90 %	≈ 90 %
Potensial direkte ombruk	Lav	Høy – dører, himling, VVS / EL	Middels – rehab-del høy, påbygg lav
Materialutnyttlesesgrad	~0,25	0,65	0,50 (pga. nytt påbygg)

Å la betongen stå er det største enkeltgrepet for å kutte CO2-utslipp

Det er også forskjell på utslippene til ulike bygningsmaterialer. Det har blitt gjort en beregning som viser utslipp per bygningsdel fordelt på bruttoarealet.

Figuren viser at scenario 1 har betydelig større materialutslipp enn de andre scenarioene. Å rive eksisterende bygg for å sette opp et nybygg gir større utslipp per bruttoareal for nesten alle bygningsdeler. Det gjelder spesielt for grunn og fundamenter og for dekker hvor utslippet er mye større enn de andre scenarioene, i hovedsak på grunn av betong og stål.



Politisk Forankring

etter møte med bydelsleder Ullern Bydel og Helse & Mestring

Nøkkelpunkter fra møtene :

Kritisk behov bekreftet - Bydelen trenger minst 160 omsorgsboliger

Hovfaret 13 dekker 45% av behovet med 73 enheter - "Omsorgsboliger er høyt på agendaen i bydelen"

Politisk vilje Klar støtte til å bruke unntaksbestemmelser i områdeplanen
- "Bærekraftsargumentet er så sterkt at det finnes politisk vilje" - Tore Strandskog viste stor interesse for konseptet

Ressurseffektivitet** - 40% av hjemmetjenestens tid går til transport i dag - Samlokalisering gir dramatisk effektivitetsgevinst - Frigjør ressurser til direkte omsorg



"Dette kan bli et foregangseksempel på hva Oslo kommune gjør > som offentlig-privat samarbeid"

Formidling av Hovfaret 13





Velkommen til Hovfaret 13

I hjertet av Hoff nær Skøyen skaper vi et levende fellesskaps-senter hvor folk kan bo, jobbe og møtes. Gjennom innovativ transformasjon av vår historiske bygning på 6 093m², viser vi hvordan gjennomtenkt utvikling kan skape ekstraordinære rom som berører både samfunn og miljø.

[Om H13](#)

OPPSUMMERING

Hovfaret 13 - en unik mulighet



Prosjektet leverer på alle byrådets mål:

Raskere boligbygging - Boliger/Omsorgsboliger klare i 2027

Bærekraftig byutvikling - 48% lavere klimautslipp

Effektive planprosesser - unngår 2-4 års detaljregulering

Møter kritiske behov - dekker 45% av bydelens
omsorgsbehov

Konkrete avklaringer vi søker:

Dispensasjon fra rivningsvedtak

Støtte til søknad om unntak fra områdeplanens krav om riving ved
bruksendring **Direkte behandling av rammesøknad**

Politisk signal om at PBE kan behandle rammesøknad uten detaljregulering

Politisk forankring

Signaleffekt om byrådets støtte til transformasjonsprosjekter som dette

"Ved et pennestrøk kan byråden muliggjøre et forbilde prosjekt for bærekraftig byutvikling i Oslo"

Dialog om Veien Videre

Prosess for bruksendring: "Gitt bydelens akutte behov og vårt bærekraftsargument - hvordan kan vi mest effektivt
søke bruksendring uten å utløse kravet om riving i
områdeplanen?"

Politiske signaler vs. garantier: "Vi forstår at formelle
garantier ikke er mulig, men hvilke signaler kan byrådet gi
som gjør at vi kan investere videre i prosjektering?"

3. Anskaffelsesprosess: "Hva er beste praksis for
anskaffelse når private aktører tilbyr omsorgsboliger til
kommunen - kjøp, leie eller annen modell?"

4. Prioritering mellom alternativene: "Ser byrådet størst
verdi i rask realisering av omsorgsboliger eller gradvis
transformasjon via næringsutvikling?"

5. Grunneierbidrag: "Kan omsorgsboliger som
samfunnsviktig formål kvalifisere for redusert eller frafalt
grunneierbidrag?"