



Foto: Sindre Sverdrup Strand

Vollebekk Torgkvartal

OBOS skal bygge rundt 1.000 nye leiligheter gjennom flere ulike byggetrinn på Vollebekk i Oslo. Nå er nest siste byggetrinn, Vollebekk Torgkvartal, ferdigstilt av Veidekke med 161 boliger og ti næringslokaler.

Arve Brekkhus
ab@bygg.no

Dette er byggetrinn seks av totalt sju byggetrinn som er fullført av tospannet OBOS Nye hjem og Veidekke Entreprenør.

Utbyggingsområdet ligger i bydel Bjerke øst i Oslo, og besto tidligere av et industriområde som nå er erstattet av et byutviklingsprosjekt der store deler blir bygget opp helt på nytt. For mange i byggenæringen er dette et kjent område som før blant annet huset

Pon Equipment, eller tidligere Pay & Brinck, som selger anleggsmaskiner fra Caterpillar.

De første boligene stod ferdige i 2019, og dermed er det mye som har skjedd frem til Vollebekk Torgkvartal nå er i ferd med å bli innflyttet av kjøperne i borettslaget. Dette trinnet kjennetegnes ved store variasjoner i fasadene i de ulike delene av prosjektet, som omkranser et indre felles gårdstun. Byggene er på fire, fem, seks og åtte etasjer, samt en underetasje.

Godt fornøyd byggherre

Prosjektleder Karunya Yogarajah i OBOS er godt fornøyd med prosjektet som nå står ferdig på Vollebekk.

– Det har tidvis vært en noe humpete prosess underveis, med en barnehage som måtte omprosjekteres etter oppstart, men vi er veldig godt fornøyd med sluttproduktet. Det er lagt mange gode kvaliteter blant annet i fasadene og på takterrassen, og jeg håper dette har blitt et produkt som beboerne er fornøyd med, sier Yogarajah.

Hun mener byggetrinn seks er et godt supplement til området, spesielt med næringsarealene på gateplan.

– Dette er med på å bygge opp aktivitet på bygulvet, og vi jobber nå aktivt for å få inn leietakere, legger Yogarajah til.

Hun skryter av samarbeidet de har hatt med Veidekke gjennom de ulike byggetrinnene, også med gjennomføringen av Vollebekk Torgkvartal.

– Vi er heldige som har hatt Veidekke med oss gjennom seks

Fakta

Sted: Vollebekk, Oslo
Prosjekttype: Leiligheter
Størrelse: 10.240 BRAs
Byggherre: OBOS Nye Hjem
Totalentreprenør: Veidekke Entreprenør
Kontraktsum: 505 millioner kroner eks. mva.
Arkitekt: A-Lab
Landskapsarkitekt: Norconsult
Rådgivere: RIE, RIBfy, RI Dagslys, RIG og forurenset grunn: Multiconsult | RIB: Afry | RIE: EDA Elektro Data | RIVv: Øverås Oslo | RIVr: GK | RIVs: AV Sprinkler | RIA: Brekke & Strand | RIE Infrastruktur: Itech | RIBr, RIVA, RI Vei: Rambøll | Breeam AP: Veidekke
Underentreprenører og leverandører: Armering: Armeringsservice | Badekabiner: Parmarine | Balkonger og trapper: UBAB | Boder og sykkelstativ: Troax Nordic | Blikkenslager: Storo

Blikkenslagerverksted | Brannetting: Firesafe | Dører: Optimera, Daloc | Elektro: EDA Elektro Data | Epoxy: Oslo Epoxybelegg | Ferdigbetong: Unicon | Mur, flis og maling: Equient | Fundamentering: Geo Fundamentering & Bergboring | Port: Hörmann | Gartner: Akershusgartneren | Glass/alu: Østlandske Fasade-teknikk | Grunnarbeider: Sigurd Furulund | Gulvbelegg: FB Gulv | Gulvsparkling: TV Gulvavretting | Gulvstøp butikk: Br. Olsen | Heis: Schindler | Kjøkken: HTH | Lås og beslag: Lås og Sikring | Teglmuring: Oslo Tegl og Puss | Panel og balkongtrekker: Bygg, Betong og Stein | Parkett: Parkettpartner | Plattendecker: Systemblokk | Pussfasader: ABC Pussteknikk | Rørlegger: GK | Solskjerming: KvintBlendex | Spennarmering: CCL Norway | Stålkonstruksjoner: Byemark Stål | Himlinger: System 1 | Tekking: Nortekk (gryte), Isotak (tak) | Ståltrapp og rekkverk: Litoch | Utvendig rekkverk: Ripo | Ventilasjon: Bjerke Ventilasjon | Vinduer: Norgsvinduet



Dette er byggetrinn seks av totalt sju byggetrinn som er fullført av tospannet OBOS Nye hjem og Veidekke Entreprenør. Foto: Sindre Sverdrup Strand

byggetrinn. Det er opparbeidet et godt samarbeid med en god utvikling underveis i prosessen. Vi har jobbet godt gjennom seks byggetrinn, og derfor er produktene også blitt bra. Utbyggingene har hatt en rød tråd, sier Yogarajah.

2022

Avtalen om utbyggingen av byggetrinn seks har en kontraktverdi på 505 millioner kroner, eksklusiv merverdiavgift. Prosjektet ble utviklet i fellesskap av OBOS og Veidekke.

Dette har vært tilfelle for utbyggingen av alle de ulike trinnene, og Veidekkes prosjektleder,

Widar Bråten, har vært med hele veien. Han var også prosjektleder for Vollebekk Torgkvartal, men dette ble også hans siste prosjekt i karrieren, ettersom han nylig gikk av med pensjon fra entreprenørtilværelsen.

– Det har vært en spennende periode her på Vollebekk, og jeg har vært med helt siden de første planleggingsarbeidene tok til i 2016. Sammen med OBOS jobbet vi tett med planleggingen og rammesøknadene. Siden har samarbeidet fortsatt, og vi har bygget ut alle de ulike trinnene. Vi har selv sagt forhandlet frem priser for hvert enkelt prosjekt, hvor det har vært



Takflatene er bygget ut med felles takterrasser. Foto: Sindre Sverdrup Strand

gode diskusjoner. Sammen har vi dermed jobbet frem gode løsninger i fellesskap og fått til gode prosesser, sier Bråten.

Han forteller at planleggingsarbeidet for alvor tok til i høsten 2020 for byggetrinn seks.

– Rammesøknaden ble utarbeidet høsten 2020 og vinteren 2021, og dette ble gjort 100 prosent på Teams siden det var midt i koronapandemien, sier han.

Veidekke ga tilbudet sitt våren 2021, og totalentreprisen ble signert rundt årsskiftet 2021/2022. Like etterpå startet byggearbeidene.

Spunnet og pelet

Arbeidet på den fem mål store tomten hadde da allerede begynt med å rive en bensinstasjon.

– Det var noe forurensinger i grunnen som vi måtte kjøre bort etter oppryddingen, men dette var ikke mye. Store deler av tomten ble spunnet, men ikke mer enn vi måtte. Underveis i utbyggingen ble faktisk rundt halvparten av spunten trukket opp igjen, både for å spare miljøet og for å spare noen utgifter. I tillegg er hele tomten pelet til fjell, cirka 15 meter ned i bakken, forteller Bråten.

Deretter startet man med betongarbeidet våren 2022. Kjelleretasjen er plassert på van-

lig måte, men også hele bygget er plassert på plattendecker.

– Dette er en byggemetode for råbygget vi har valgt å gjennomføre på alle de ulike trinnene ved utbyggingene her på Vollebekk. Dette er en metode vi kjenner godt og trives med. Det gir også en god frihet rundt utformingene av byggene, ikke minst med tanke på plassering av balkonger, sier Bråten.

Selve balkongene og trappepene er utført med prefab-løsninger. De har også benyttet baderomskabiner.

Alle takflater er bygget ut med felles takterrasser, hvor det er lagt ned omfattende ressurser.

– Det er store arealer tilgjengelig for beboerne på taket, og vi håper dette er løsninger som vil bli mye brukt. Her har man store muligheter, sier prosjektingeniør Giulia Andersen Faraglia i Veidekke Entreprenør.

- Komplisert

De har ikke møtt på de store overraskelsene underveis i utbyggingen, men byggetrinn seks er nokså komplisert med en rekke ulike fasadeuttrykk.

– Det er en komplisert fasade, med mange ulike varianter. Det er flere teglsteintyper med forskjellige farger. Det er også flere pusse-

VEIDEKKE

**Totalentreprenør for
Vollebekk Torgkvartal**

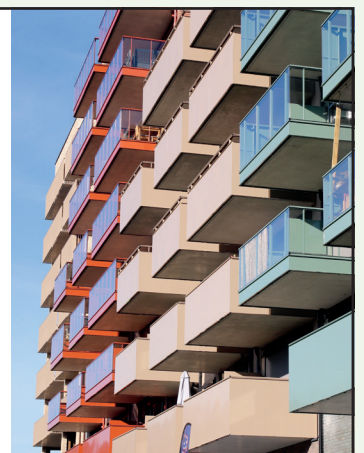
Veidekke Bygg Oslo veidekke.no



Vi har utført leveranse av prefab balkonger og trapper for prosjektet Vollebekk Torgkvartal



Betongvägen, Timmele • SE-523 92 ULRICEHAMN • SVERIGE
Tel: +46 (0) 321 24 00 00 • www.ubab.com





Det er lagt ned store ressurser i takterrassene.



Fra gårdsrommet.

de fasader samt trepanler på noen av fasadene. Det er også ulike typer balkonger. Det ligger også inne i reguleringsplanen at det skal være et variert fasadeuttrykk i prosjektet, så det har vært mye fokus på dette, sier Faraglia.

Arkitekt for dette trinnet er A-Lab.

– Det er helt klart krevende å bygge så mange ulike varianter, ikke minst med forskjellig tegl og mørtel. Vi får dermed heller ikke gjentagelseeffekten, det blir mer spesialsøm, legger Bråten til.

- Et godt prosjekt

Men både Bråten og Faraglia er

godt fornøyde at de er kommet i mål på en god måte.

– Det er blitt et meget godt prosjekt, og det har vært en bra gjennomføring med god stemning på byggeplassen, påpeker Bråten.

De største utfordringene på byggeplassen har vært en trang tomt med bebyggelse og vei på alle kanter, samt en planlagt barnehage som skapte noen problemer.

– Trinnet ble opprinnelig regulert og tegnet med en barnehage som en del av prosjektet. Dette lå inne i rekkefølgekravene fra kommunen. Men etter at alle forberedelser var kommet på

plass, kontrakten signert og arbeidene satt i gang, fant kommunen ut at man likevel ikke skulle ha barnehage. Dette skapte noen utfordringer og vi måtte omprosjekttere utbyggingen, og dette arealet ble dermed omdannet til noen flere leiligheter. Dette arbeidet tok tid og kostet prosjektet en god del ressurser. Vi klarte likevel raskt å stable en ny fremdriftsplan på beina, og vi kom i mål på en god måte, utdypes Bråten.

Næring

Prosjektet består totalt av 161 leiligheter, samt at hele første etasje og noe av andre etasje har til

sammen ti næringslokaler. Rema 1000 er kommet inn i et av lokalene, men det er fortsatt ledige næringslokaler i denne delen av prosjektet. Det er også bygget ut 23 parkeringsplasser i bygget til næringsområdet, som også kan brukes som gjesteparkering.

Underetasjen består av 51 parkeringsplasser for beboerne, samt tekniske rom, sykkelparkering og boder. For en mindre del av første etasje og fra andre etasje og oppover er det leiligheter i ulike størrelser.

– Det er to, tre og fireromsleiligheter i dette trinnet. De har størrelser fra 35 kvadratmeter til 104

Utomhusarbeider er utført av



AKERSHUSGARTNEREN

agartner@agartner.no - www.agartner.no



Fasader og balkongtremmer er utført av oss



Bygg Betong og Stein AS

Tlf 967 49 936 – 472 55 488
bygg.anlegg@gmail.com – www.bbogs.no

Luftet fasadesystem er utført av oss

MURMESTERFIRMAET

ABC - PUSSTEKNIKK AS

Strømsveien 200, 0668 Oslo – Tlf. 24 20 16 24
www.abcpussteknikk.com

Leverandør av Ventec fasadesystem:

sto



Bewusst bauen.

Norges mest solgte luftede fasadesystem
www.sto.no info.no@sto.com



Kjøkkenløsning i en av leilighetene.

kvadratmeter for de største enhetene. De største har både egne vaskerom og mulighet for hybler, samt både en og to balkonger, forteller Faraglia. Alle leiligheter har for øvrig enten balkonger eller markterrasse, mens parkeringsplasser kan kjøpes som tilvalg.

De fleste leilighetene er nå solgt, men det er fortsatt rundt 35 ledige enheter. OBOS har valgt å benytte seg av både Deleie og Bostart i trinnet, noe som har vært populære løsninger.

Mange egne ansatte

Veidekke har benyttet en rekke

egne ansatte i utbyggingen, da først og fremst på betong- og tømmerfagene.

– Resten av arbeidene er utført av flere ulike underentreprenører, og vi har brukt mange av de samme som i tidligere tinn, i hvert fall innen noen av fagene. Dette har fungert meget godt og vi er veldig fornøyde med resultatet. Over 90 prosent av leilighetene ble overlevert med null feil. De som hadde feil ble veldig raskt og enkelt rettet opp, sier Bråten.

Sterkt miljøfokus

Prosjektet er gjennomført som



Det er to, tre og fireroms-leiligheter i dette trinnet.

fossilfri byggeplass, der man har benyttet både elektriske maskiner samt biodiesel på diesel-maskiner og utstyr.

Boligene sertifiseres etter miljøstandarden Breeam-Nor Very Good.

– Dette har vi klart å gjennomføre på en god måte, også innen oppvarming, mener Faraglia og Bråten.

Påkostede utomhusarbeider

Som en del av utbyggingen er det også lagt stor vekt på utomhusarbeidene, ikke minst i et felles innholdsrikt gårdsrom i trinnet.

Samtidig er det store takarealer, hvor også mye grønne elementer inngår.

Det er i tillegg flere områder på utsiden av blokkene som har fått påkostede løsninger. Som en del av utbyggingen på Vollebekk er det også etablert et større torgkvarter, som er bygget ut i en egen entreprise av SL Stenlegging, og dette var dermed ikke en del av Veidekkes kontrakt.

– Det er helt klart lagt ressurser i utbyggingen av dette trinnet, og det er blitt et fint prosjekt, mener Bråten.

HTH Prosjektavdeling AS,
Norges største kjøkkenprosjektleverandør



HTH Prosjektavdeling AS
Strømsveien 245, 0668 Oslo
Tlf. 22 91 40 40 • www.hth.no

**PLATTENDEKKER
ER LEVERT AV OSS**



Tlf 35 06 00 00 - mail@systemblokk.no - systemblokk.no

TEGLFASADER ER LEVERT AV



**OSLO
TEGL & PUSS AS**

oslotegl.no || 22 12 00 54

Vi har utført malerarbeider,
muring i kjeller og flis i
inngangsparti og baderom



EQUIENT

Tlf 22 22 33 33 – equient@equient.no
equient.no



Leverandør:
flisekompaniet.no

**FLISE
KOMPANIET**

