



Foto: Eidra/Torbjørn Sandberg

Konnerudparken

Bydelen Konnerud i Drammen er i ferd med å gjennomgå en større fornying med etablering av et bydelsentrum, hvor utbyggingen av flere hundre nye leiligheter inngår som en viktig del av satsingen. Nå er storprosjektet Konnerudparken trinn 1 overlevert boligkjøperne.

Arve Brekkhus
ab@bygg.no

Områdeplanen for Konnerud har åpnet for utbygging av rundt 600 nye boliger, og skal dekke et stort behov for flere nye leiligheter i området.

– Det er ikke bygget nye leiligheter her på rundt 20 år, og interessen rundt Konnerudparken viser helt klart at det er behov for nye leiligheter i denne delen av Drammen. Det bor mange mennesker i området i eneboliger og rekkehus, og som har hatt planer om å flytte, men som ikke har hatt mulighet til å kjøpe leiligheter i dette området. Når vi utviklet Konnerudparken så la vi opp utbyggingen til en voksen kjøpergruppe, gjerne med barn som var flyttet ut av huset, og at man ønsket en noe lettere tilværelse i en leilighet i samme område som de bodde. Og det viser seg at vi traff godt på markedet, forteller Einar S. Amundsen i Gjelsten Bolig. Han har vært prosjektsjef for Konnerudparken AS. Bak Konnerudparken står Gjelsten Bolig AS og Eidra AS (tid-

ligere Drammen kommune eiendomsutvikling AS), som hver eier 50 prosent av utbyggingen.

Totalt består trinn 1 i prosjektet av 142 leiligheter samt 6 næringslokaler, og de aller fleste boligene er nå solgt.

– Prosjektet har solgt godt helt siden vi la det ut. Kun det siste året har vi merket at markedet er noe tregere. Dermed er det nå bare ti leiligheter igjen i utbyggingstrinnet, men vi merker at det er økende interesse etter at utbyggingen sto ferdig, så vi forventer at alle enheter er solgt innen første kvartal neste år, legger Amundsen til.

Han sier at valget om å gå for en høy standard i prosjektet har bidratt til den gode interessen.

– Ved siden av romslig størrelse i leilighetene er det er lagt vekt på gode uteplasser, fine fasader, gode kvaliteter i alle byggematerialer, pent utformende fellesarealer med solid materialbruk samt store balkonger, gasspeis og varmepumpe med vannbåren gulvvarme. Dette har bidratt til at markedet har satt pris på prosjektet, mener Amundsen.

Høsten 2019

Det var Eidra som la ut eiendommen i en konkurranse høsten 2019.

– Det deltok mange eiendomsutviklere i konkurransen, men vi gikk seirende ut og kjøpte

Fakta

Sted: Konnerud, Drammen

Prosjekttype: Leiligheter og næringsarealer

Størrelse: 21.000 kvadratmeter

Byggherre: Konnerudparken AS (Gjelsten Bolig/Eidra)

Totalentreprenør: Consto Region Øst

Kontraktsum: 515 millioner kroner inkl. mva.

Arkitekt: Make Arkitekter

Landskapsarkitekt: Stener Sørensen

Rådgivere: RIBfy: Contex | RIBr: Firefly | RIB: Will Arentz | RIA:

Planteknikk | RIG: Terraplan | RIE: Fremst | RIVA: Rambøll | RIV:

Linnerud, VVS og Energi Consult | RIBp: Norconsult

Underentreprenører og leverandører: Tømrer: Hadeland

Stål og Gipsmontasje | Elektro: Irby Elektro | Ventilasjon: Lin-

nerud | Rør: Veas Rør | Heis: Otis | Prefab: Norske Bæresystemer

| Betongarbeid: Consto | Grunn- og utomhusarbeid: Kongsberg

Entreprenør | Gasspeiser: Peisselskapet | Blikkenslager: Din

Blikkenslager | Mur: Mjøndalen Mur & Puss | Flis: Stryken &

Gudbrandsen | Stillas: Xervon | Vinduer: Lian Vinduer | Kjøkken:

Sigdal | Brannisolering: Bygg og Brannsikring Buskerud | Kjerne-

boring: BMO Entreprenør | Parkett: Parkettgruppen | Gulvspark-

ling: Industribelegg | Taktekker: Euro-Blikk & Tak



I prosjektet er det bygget et påkostet atrium mellom blokkene.
Foto: Eidra/Torbjørn Sandberg

oss inn med 50 prosent av eierskapet i prosjektet, og kunne dermed sammen med Eidra starte arbeidet med nysatsingen. Vi brukte 2020 og 2021 til å regulere eiendommen og utvikle prosjektet, sier Amundsen som peker på at samarbeidet med Eidra har vært meget godt.

– Dette er et område som ligger nærme Drammen sentrum, men hvor man likevel har store friluftsområder og muligheter for både ski, sykkel og andre idretter i umiddelbar nærhet.

– Derfor bestemte vi også for å bygge inn både sykkelverksted, smørebod for ski samt et eget vaskeanlegg for bil i det underjordiske parkeringsanlegget, legger

Amundsen til.

I tillegg tok de tidlig kontakt med interiørarkitekt for å tilføre byggene noe ekstra.

– Vi ville bygge fellesarealene med mer helehellig design enn de vanligvis er. Dette har blant annet gått på materialbruk og farger, sier prosjektsjefen.

Ni punkthus

De endte med å gå for bygging av ni punkthus.

– Dette gjør at de aller fleste leiligheter får lys fra to eller tre sider. Vi vurderte markeds situasjonen slik at markedsdybden tilsa at vi kunne bygge alle ni husene i ett byggetrinn, og det har gått bra, sier han. Leilighetene varierer i stør-



Totalt består trinn 1 i prosjektet av 142 leiligheter samt seks næringslokaler.
Foto: Eidra/Torbjørn Sandberg

relse fra 40 til 130 kvadratmeter.

I prosjektet er det også bygget et påkostet atrium mellom blokkene.

Consto fikk kontrakten

Sommeren 2021 var det Consto som kunne signere avtalen på storutbyggingen, som har skjedd i en totalentreprise. Kontakten hadde ved signering en verdi på 515 millioner kroner, inkludert merverdiavgift, men endte på rundt 600 millioner, inkludert merverdiavgift, med alle tillegg.

Prosjektet består totalt 142 leiligheter fordelt på de ni punkthusene. Byggene varierer fra tre til sju etasjer over terreng. Det er også bygget seks lokaler til næringsformål i første etasje på fire av blokkene, samt en parkeringskjeller med 170 parkeringsplasser fordelt på to etasjer under bakken. Samlet utgjør dette i overkant av 21.000 kvadratmeter utbygget areal.

Næringsarealene er nå i ferd med å bli leid ut.

– Vi har fått på plass fem leietakere allerede, og har forhåpninger om å få på plass den siste innen kort tid. Dette vil helt klart være med på å skape liv i området, leg-

ger Amundsen til.

I tillegg har Consto bygget veier og et offentlig torg i tilknytning til de ni blokkene.

– Dette torget er en stor utbygging, som også var en del av reguleringsplanen for prosjektet. Det er blitt et veldig fint og påkostet torgkvartal, mener Amundsen. Det er også andre offentlige utbygginger som inngår i prosjektet, blant annet omlegging av en kommunal vei samt omlegging av et omfattende VA-anlegg i tilknytning til utbyggingen.

Godt fornøyd

Amundsen er godt fornøyd med det ferdige prosjektet som nå står klart, men også med selve gjennomføringen og samarbeidet med totalentreprenøren.

– Byggingen har gått veldig fint. Det er et stort prosjekt, men vi har god erfaring med Consto fra tidligere og partene har vært flinke til å avklare ulike momenter underveis i utbyggingen.

Også Constos prosjektleder, Ole Kristoffer Herlofsen, er meget godt fornøyd med hvordan utbyggingen har gått.

– Det har vært en veldig god prosess og et godt samarbeid



Vi er prosjektets totalentreprenør

Takk for jobben!

Les mer på www.consto.no

-VI HOLDER DET VI LOVER

-CONSTO



Det er bygget et offentlig torg i tilknytning til de ni blokkene.

Foto: Eidra/Torbjørn Sandberg

med både byggherre og underleverandørene som har vært inne i prosjektet, sier Herlofsen.

Han peker på at den største utfordringen, ved siden av kompleksiteten det er å bygge så mange blokker på samme tid, var de tøffe vintrene de har hatt.

– Det har vært skikkelige vintersesonger her, som har gjort at vi har måttet måke en god del snø i perioder. Prisstigningen har selvsagt også påvirket, men vi kom i mål på en god måte, sier han.

Høsten 2021

De startet grunnarbeidene høsten 2021, og området besto tidligere av et jorde.

– Vi måtte først legge om en vei, men det var gode grunnforhold som besto av moresand. Byggene er dermed fundamentert direkte på grunn, med en felles underetasje under blokkene over to etasjer. Kjelleretasjene er plassert, mens råbygget for øvrig er bygget med stål og hulldekker. Fasadene er plassbygde klimavegger, hvor halvparten er forblendet



Det er mange påkostede løsninger i prosjektet.

Foto: Eidra/Torbjørn Sandberg

med tegl i ulike farger og resten med panel, forteller Herlofsen.

Arkitekt i utbyggingen er Make

Arkitekter og alle de de ni blokkene har ulik utforming.

– Det har dermed ikke vært

Rådgivende ingeniør byggeteknikk

Sivilingeniør

WILL ARENTZ AS

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGTEKNIKK MNIF MRIF

Schwenckegata 11, 3015 Drammen
Tlf. 32 25 44 80 • www.arentz.no



-vinduer til prosjektmarkedet-

www.lian.no

TØMRERARBEIDER ER UTFØRT AV OSS

Vårt hovedfokus er større leilighetsprosjekter og næringsbygg.

Tlf. 410 46 979
www.hsgas.no



Hadeland

Stål og

Gipsmontasje AS

KONNERUDPARKEN



Badene er plassbygd.

noen gjentakelseeffekt å snakke om, påpeker Herlofsen. De bygde ut tre blokker om gangen i råbyggfasen, og de første husene var klare til overlevering 1. juni år, og de siste ble overlevert i juli.

– Alle leilighetene ble dermed overlevert i løpet av fem uker, og det var minimalt med feil, sier Herlofsen.

Han viser til at det var mange samtidige pågående prosesser under utbyggingen.

– Totalt var vi oppe i 150 personer på byggeplassen på det meste. Vi gjorde de plasstøpte

betongarbeidene i hovedsak i egenregi, resten er gjort via underentrepriser, sier prosjektlederen i Consto.

Takene er tekket på vanlig måte, og det er takterrasser på de største leilighetene.

– Det er balkong eller terrasse i alle leiligheter, og noen har også flere, sier Herlofsen.

Han forteller at det har vært mulighet for tilvalg, men ettersom det har vært en generell høy standard har det ikke vært veldig mye av dette.

Alle leilighetene har vannbåren



Stue i en av leilighetene i de ni byggene.



Kjøkkenløsning.

Grunn- og utomhusarbeider er utført av

**KE KONGSBERG
ENTREPRENØR AS**

Skrubmoen 17, 3619 Skollenborg
Tlf 46 47 00 00 • post@ke-as.com
www.ke-as.com



gulvarme, og oppvarmingen skjer via en egen brønnpark.

Badene er for øvrig plassbygd. – Det er lagt vekt på kvalitet også i denne delen av utbyggingen, legger Herlofsen til.

De fleste leilighetene er nå innflyttet og store deler av prosjektet er dermed tatt i bruk.

Nytt trinn

Prosjektet er ført opp med energiklasse A.

– Vi har ønsket et prosjekt som

bygger på FNs bærekraftsmål og som stiller krav til blant annet klimagassutslipp, innemiljø og materialbruk, sier Amundsen.

Man er allerede også i gang med å planlegge for trinn 2 av Konnerudparken, med den samme utbyggingsorganisasjonen.

– Vi har begynt å planlegge trinn 2 nå. Dette trinnet blir cirka like stort som trinn 1, med rundt 150 leiligheter samt næringsarealer på rundt 700 kvadratmeter, sier Amundsen.

Mur- og pussarbeider er utført av



Strandveien 18,
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 46 12
www.mmpas.no

mjøndalen
MUR & PUSS
FASADGRUPPEN

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se

Flisarbeider er utført av



Stryken og Gudbrandsen AS
Murmester

Kjennergrinda 4, 3420 Lierskogen
Tlf. 90 40 06 50 - www.stgu.no



Leverandør:



www.fagflis.no

proffenes førstevalg