



Grorud Bydelshus

På vegne av Lerka Utvikling er STØ Entreprenør nå i ferd med å fullføre utbyggingen av et nytt og stort bydelshus for innbyggerne i Groruddalen, hvor en rekke av bydelens tjenester skal samlokaliseres.

Arve Brekhus
ab@bygg.no

Bygget som samlet er på nær 10.500 kvadratmeter representerer en kjærkommen utbygging for flere ulike tjenester i regi av Grorud bydel, samt at flere private tjenestetilbud også finner plass i lokalene i Kakkelvnskroken 3.

Det nye bygget skiller seg ut i området med sin form og fasade, og vil på flere måter også danne startskuddet for en større transformasjon av arealene rundt det nye bydelshuset.

Byggherre og eier er Lerka Utvikling AS som eies 80 prosent av Lerka Eiendom AS og 20 pro-

sent av Tom Egil Roll-Olsen gjennom KBU Holding AS.

– Det jobbes med en fornying av hele området hvor eldre næringsbygg etter hvert skal omdannes til nye boliger og næringsstilbud, og vi synes Grorud Bydelshus er en god start for en slik transformasjon, og er godt fornøyd med resultatet som nå er i ferd med å bli ferdigstilt, sier daglig leder Tom Egil Roll-Olsen i Lerka Utvikling. Han har vært med hele veien fra planlegging og nå frem til ferdigstilling.

Bydelen skal ta i bruk de nye lokalene rett over nyttår.

– Bygget er nå i ferd med å bli overlevert oss i Lerka og dermed kan de ulike leietakerne snart star-

Fakta

Sted: Kakkelvnskroken 3, Rødtvet i Oslo

Prosjekttype: Næringsbygg

Størrelse: Ca. 10.500 kvadratmeter

Byggherre: Lerka Utvikling

Totalentreprenør: STØ Entreprenør

Kontraktsum eks. mva.: 292,5 millioner kroner

Arkitekt: Sweco Architects

Interiørarkitekt: Metropolis Arkitektur & Design

Landskapsarkitekt: Bjørbekk & Lindheim

Rådgivere: RIB: Stabil | RIBr: Fokus Rådgivning | RIG: Dr.

Techn. Olav Olsen | RIM: Grunnteknikk | RIEn, RIBfy: Norconsult

| RIAku: Brekke & Strand | RIVA: Enordtun | RI Vei: Rambøll |

Økolog: Økologi og Bærekraft | Breeam-AP: Itech,

STØ Entreprenør

Underentreprenører og leverandører: Rørlegger: Rørtema

| Ventilasjon: Flow Klima Oslo | Elektro: Gardermoen Elektro |

Automatikk: Nordomatic | Personheis: Orona | Vareheis: TKS

Heis | Grunnarbeider og VA: Sigurd Furulund Maskin | Spunt

og pel: Entreprenørservice | Betongarbeider: BRG Entreprenør

| Prefab betong: Spenncon | Stålkonstruksjoner: Åkrene Mek

Verksted | Mur og flis: MPF Entreprenør | Anleggsgartner,

naturstein: Nannestad Grøntmiljø | Tømrer: Byggaksess | Lås og

beslag: Certego | Taktekking: Protan Entreprenør | Blikkenslager:

Storo Blikkenslagerverksted | Metallarbeider: Jomek Sveis |

Glass/alu: Profilteam | Maler: Artea Malermester | Byggtape-

sering: OTG | Systemvegger, himlinger: WD Bygg og Montasje

| Fast inventar resepsjon: Bache-Wiig & Reitan Møbelsnekker-

mesterbedrift | Kjøkken: Studio Sigdal | Flytparkling: Mjøs-

Produkter | Brannisolering og -tetting: Firesafe | Parkett: Tremiljø

Prosjekt | Taktill merking og foliering: Unimerking | Storkjøkken:

Norrøna | Solceller: Solcellespesialisten | Sedum: Vegtech |

Solskjerming: Solskjermingsgruppen



Bygget har riksvei 4 på den ene langsiden og T-banelinjen på den andre.

te innflyttingsarbeidet, legger Roll-Olsen til.

Flere tjenester

Det nye bydelshuset skal samlokalisere en rekke av bydelens ulike tjenester som i dag er spredt på flere lokasjoner. I bygget har man blant annet fått plass til tjenester som bydelsadministrasjon, NAV, helsestasjon, psykisk helse, barnevern/forebyggende enhet

og hjemmetjenesten. I bygget er det også private tjenestetilbud innen tannlege samt lege.

Totalentreprise

Olsen sier denne utbyggingen på mange måter er et typisk Lerka-prosjekt.

– Dette er det andre bydelshuset vi bygger for Oslo kommune, sier han.

Men prosjektet var før

Lerka kom inn planlagt som et logistikkbygg.

– Opprinnelig var det en rammetillatelse på tomten for et logistikkbygg, men for omgivelsene ble løsningen som nå er valgt mye bedre. Nå har området fått et kult bydelshus, mener Roll-Olsen.

Lerka kjøpte tomten våren 2022. Dette kom i stand etter en konkurranse arrangert av Malling på vegne av bydelen.

– Vi mente denne tomten skulle egne seg bra for et bygg av denne typen, og gikk av med seieren med vår løsning. Etter en vurdering der vi først planla utbyggingen gjennom en samspillsentreprise, valgte vi å bygge ut prosjektet i en totalentreprise, og fikk med oss STØ Entreprenør høsten 2022, mens kontrakt formelt ble signert i januar 2023. I denne mellomfasen optimaliser-



K3 – et bærekraftig forbilde

Retten ved Rødtvet T-banestasjon ligger Kakkellovnskroken 3 - et moderne kontorbygg som kombinerer bærekraft, funksjonalitet og estetikk. Bygget er BREEM-NOR "Very Good"-sertifisert, med energiklasse A, solceller på taket og smarte løsninger for lavt energiforbruk.

Takk til Lerka Utvikling, bydel Grorud og STØ Entreprenør for et godt samarbeid!

sweco.no

SWECO



Fra auditoriet i bygget.



STØ ENTREPRENØR AS ER STOLTE AV Å HA VÆRT TOTALENTREPRENØR FOR KAKKELOVNSKROKEN 3.

Vi takker Lerka Eiendom for tilliten, og våre medarbeidere samt alle involverte aktører for et fantastisk samarbeid.

www.stoent.no

STØ
ENTREPRENØR



Innbyggertorget er det første man møter som besøkende.

te vi prosjektet sammen med bydelen som leietager. STØ leverte best på både pris og kvalitet, påpeker Roll-Olsen.

Lerka fikk tidlig også med seg Sweco Architects (tidligere Arcasa), som har vært med i utbyggingen gjennom hele prosjektet.

Stort bygg

Bygget som er realisert er i tre etasjer, inkludert en delvis under-

etasje. Nå man ser på tomtearealet utbygger hadde tilgjengelig, vil nok mange bli overrasket over at man fikk på plass et bygg med et såpass stort fotavtrykk her. Bygget er hele 122 meter langt.

– Tomten er godt utnyttet, og vi har riksvei 4 på den ene langsiden og T-banelinjen på den andre, så det har vært mange hensyn å ivareta under utbyggingen, sier Roll-Olsen.



På fasaden er det satt opp en rekke finner av cortenstål som danner et mønster.

Prosjektleder Lars A. Åmellem i STØ Entreprenør kan underskrive på at det har vært en krevende plassering for å føre opp et så stort bygg.

– Vi har hatt naboer tett på ved alle sider av denne utbyggingen. I tillegg til Statens vegvesen med rv4 og Sporveien på T-banen har vi hatt næringsbygg og boliger rundt oss også. Samtidig har vi kun hatt en innkjørsel til bygge-

plassen, via en undergang under T-banelinjen. Mest komplisert har likevel nærheten til T-banen og riksveien vært, men vi har hatt meget godt samarbeid med disse offentlige etaene underveis. Så med god planlegging, en solid plan for logistikken og et godt samarbeid mellom byggherre og entreprenør, har dette gått veldig fint, og vi kom i land på en god måte, og til avtalt tid. Og nettopp



Bygget er samlet på nær 10.500 kvadratmeter.

MALERARBEIDENE

er utført av



Besøksadr.: Strømsveien 266, 0668 Oslo
Postadr.: Postboks 102, 1901 Fetsund



Tlf. 22 30 58 08

www.artea.no

Rørleggerarbeidene
er utført av

RØRTEMA

VVS ENTREPRENØR

Tlf 40 40 62 59 – rortema@rortema.no – rortema.no



Det nye bygget skiller seg ut i området med sin form og fasade.

byggetiden på 22 måneder har i seg selv også vært utfordrende, sier Åmellem.

For å komme i mål har de benyttet seg av en rekke underentreprenører, og de fleste av disse har STØ god kjennskap til fra tidligere.

– Med et såpass krevende prosjekt og stram byggetid valgte vi å prioritere tidligere samarbeidspartnere, og det har vært en veldig god stemning og fin flyt på byggeplassen underveis. Gjensidig tillit og løsningsorienterte prosesser har bidratt til et veldig godt samarbeid med oppdragsgiver og leverandører og er nøkkelen til at prosjektet har kommet i havn på den korte tiden, legger Åmellem til.

Også byggherre Roll-Olsen skryter av både prosessen og det ferdige prosjektet.

– Aller parter har jobbet tett sammen hele veien, med full åpenhet og gjensidig tillit, og resultatet er blitt meget bra, mener Roll-Olsen.

Spuntet og pelet

Tomten var tidligere en parkeringsplass, men som de senere årene hadde grodd igjen.

– Vi startet arbeidet med å senke en undergang under T-banelinjen, som var eneste adkomst til tomten i byggeperioden og er veien inn til det ferdige prosjektet i dag. Hele tomten er både spuntet og pelet, et arbeid som måtte gjøres møysommelig med tanke på omgivelse tett på oss. Det er rundt 20 meter ned til fjell, sier Åmellem.

Bygget er plassert på en tomt som skråner noe i terrenget, og deler av bygget har dermed en kjelleretasje, hvor det er etablert 34 parkeringsplasser som er utleid til brukerne av bygget, samt en sykkelparkering.

– Besøkende kan benytte de gode kollektivmulighetene i området. Bygget ligger tittil Rødtvet T-banestasjon med gode kollektivmuligheter. Det legges også til rette for bruk av sykkel. I nordenden av bygget er det bygget en rundkjøring hvor besøkende kan slippes av om man blir kjørt til bygget, sier Roll-Olsen.

Kjellerdelen har en vanntett betongplate, og hele kjelleretasjen med yttervegger er plasstøpt. Råbygget er i stål og betongelementer. Fasaden er satt opp med



Det er montert en rekke solceller på taket, som også inneholder en takterrasse og sedumbelegg.

plassbygde utenpåhengte glass- og alu-fasader fra Schüco. Fargen har en nyanse av bronse, og er gitt navnet Havanna.

– På fasaden er det også satt opp en rekke finner av cortenstål, der knekkpunktene i finnene på fasaden danner en bølge, sier Roll-Olsen.

– Dette var en utfordring for oss som har satt opp bygget, noe for øvrig også råbygget og bæresystemet var med mange retningsforandringer og flere hovedaksystemer, legger Åmellem til.

Taket har en såkalt blågrønn løsning, med innebygd vannfordrøyning. Det er sedum på deler av taket, og det er også montert en rekke solceller her. I tillegg er det bygget en relativt stor takterrasse for de ansatte.

Variert innhold

Bygget er i stor grad designet som et glassbygg som skal gi gode lys- og solforhold for byggets leietakere. Bydelshuset har totalt tre inngangspartier, og det er innbyggertorget som vil være det første man møter som besøkende.

Bygget der delt opp med

adskilte soner for ansatte og besøkende.

– Her har man valgt en relativt stor grad av sikkerhet for de ulike sonene i bygget. Halve første etasje er tilgjengelig for besøkende. Den andre halvparten og underetasjen er tilgjengelig etter at du er kommet gjennom en sluse. Andre og tredje er etasje for ansatte. Det er også kontor, og tannhelsetjeneste i andre etasje, sier Roll-Olsen.

Bygget er utformet for å kunne tilpasses ulike arbeidsoppgaver og tjenester. Noen skal jobbe oppsøkende og synlig, mens andre trenger mer arbeidsro. Det er også bygget ulike arealer for møtevirksomhet og samhandling på tvers. I kjelleretasjen er det et eksternt møtesenter.

Breem

Bygget er sertifisert som BREEAM Very Good, etter 6.0-standarden, og fyller kravene for energiklasse A. Bygget er tilkoblet fjernvarme, men man har også geobrønner og bruker dermed fjernvarme bare til å ta toppene i energiforbruket.



Fra kontordelen i bygget.

Blikkenslagerarbeidene
er utført av

STORO
BLIKKENSLAGERVERKSTED

Kakkellovnskroken 2, 0954 Oslo
Tlf 22 15 46 90 - www.blikkenslager.no