



Saga

I Larvik har Betonmast Buskerud-Vestfold bygget det byggherren Fritzøe Eiendom kaller byens råeste kontorbygg.

Christian Aarhus

caa@bygg.no

Fritzøe Eiendom har lange røtter i Larvik, og har i lang tid utviklet området vest for jernbanestasjonen, bydelen kalt Hammerdalen.

Den siste delen av en gjenomtenkt bydelsutvikling er kontorbygget Saga, som er oppkalt etter industrien som lenge har

satt sitt preg på dalen mellom Farrisvannet og sjøen. For selv om det er en stund siden saga hvinte akkurat her, forteller byggherren at dette er industrihistorisk mark.

– I Hammerdalen har det vært industri i 600 år, og dette er industriens vugge i Norge. Her har det vært foredling av naturressurser i mange år; både stein, jern, tre og korn, sier Linda

Brathagen i Fritzøe Eiendom til Byggeindustrien.

– Vi har stor respekt for historien, og ønsker å videreføre identiteten til området inn i nye prosjekter. Her har det vært sagbruk, og da var det naturlig at vi bygget Saga. Derfor var det også viktig at vi ivaretok identiteten med å ta inn nye trær og velge trekledning på deler av bygget, legger hun til.

Ivaretar identiteten

Utvendig ser det ut som bygget består av fire bygninger. I realiteten er det to bygninger som er knyttet sammen i en bygningskropp i plan 1. Mellom de to nordligste byggene er det også gjennomgang, en glasspassasje over bakkeplan som binder de sammen i plan 2 og 3. Mens noen av bygningene har trekledning, har én av dem også en teglfasade.



ANLEGGSGARTNERMESTER

Håkonsen & Sukke
LANDSKAPSENTREPRENØR

Vi har utført utomhusarbeider

www.hs-landskap.no • Telefon 97 78 40 00

Borgeskogsvingen 20, 3160 Stokke



Byggherren har vært veldig opptatt av at bygget ikke skal oppfattes som om det har en forside og en bakside. Her fra fasaden som vender mot jernbanen.



Fritzøe Eiendom holder fortsatt på å utvikle Hammerdalen i Larvik, og har også planer for parkeringsplassene ved siden av Saga.



For å bryte opp de fire bygningskroppene er det en åpning mellom to av fasadene.

Tegl er brukt i flere av de gamle nabobyggene, så også det er en vel gjennomtenkt løsning.

– Vi er heldige at vi har kunnet jobbe med en langsiktig plan for en bydelsutvikling. Vi fikk en regulering her i 2007-2008, hvor vi hadde en helhetstanke om å utvikle en bydel. Og den har vi sittet et drøyt år etter det med utvikling av prosjektet, og startet bygginga rett over påske i fjor, forteller prosjektleder Pål Farnen i Betonmast Buskerud-Vestfold til Byggeindustrien.

Som byggherren var inne på, var det viktig å ta treet med i prosjektet. Det passer perfekt for entreprenøren og deres Flexiwood-produkt.

– Bygget er satt opp i Flexiwood. Det er vår egen merkevare hvor vi kombinerer limtre, krysslaminert tre, stål og betong. Det synlige vertikale er i treverk. Det som ikke synes, er i stål og betong. Dette for å utnytte det beste fra materialene. Du får den lune og miljøvennlige tilnærmingen forbundet med tre, og så får du spennviddene til stål og betong, poengterer Farnen.

Første gang

Selv om Fritzøe har bygget i Hammerdalen i lang tid, er det

første gang Betonmast Buskerud-Vestfold bygger der.

– Vi har bygget Larviks råeste kontorbygg. Vi ble invitert inn i konkurranse for tre år siden. Og etter en tremåneders konkurranseperiode var vi så heldige at vi vant den konkurransen. Så har vi sittet et drøyt år etter det med utvikling av prosjektet, og startet bygginga rett over påske i fjor, forteller prosjektleder Pål Farnen i Betonmast Buskerud-Vestfold til Byggeindustrien.

Som byggherren var inne på, var det viktig å ta treet med i prosjektet. Det passer perfekt for entreprenøren og deres Flexiwood-produkt.

– Bygget er satt opp i Flexiwood. Det er vår egen merkevare hvor vi kombinerer limtre, krysslaminert tre, stål og betong. Det synlige vertikale er i treverk. Det som ikke synes, er i stål og betong. Dette for å utnytte det beste fra materialene. Du får den lune og miljøvennlige tilnærmingen forbundet med tre, og så får du spennviddene til stål og betong, poengterer Farnen.

Selve byggingen har gått etter planen, og heller ikke den nær-

Fakta

Sted: Larvik

Prosjekttype: Næringsbygg

Bruttoareal: 10.000 kvadratmeter

Byggherre: Fritzøe Eiendom

Entreprenør: Betonmast Buskerud-Vestfold

Kontraktssum: 253 millioner kroner uten merverdiavgift

Arkitekt: MAD

IARK: Sane

LARK: PV arkitekter

Rådgivere: RIG: Grunnteknikk | RIBr: AFRY | RIB: Degree of Freedom | RIBfy: EVR Norge | RIVv: Vestfold klima og ventilasjon | RIVA: COWI | RIAku: Akustikk Konsult | RIE, RIVr, RIVsp: Norconsult | RI Økologi: Økologi og bærekraft | Breeam AP og revisor: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Massivtre og limtre: Splitkon | Innmåling og utstikking: Geingeniørene | Grunnarbeid: H & K Sandnes | Spunt: Seabrokers | Plasstøpt betong: Helge Klyve | Betong prefab: Loe Betongelementer | Ytterveggselementer: Woodfab | Maler, gulvbelegg og gulvavretting: Zuaris E Malerservice | Montasje aluglass vinduer og dører: Saga Aluminium | Tømrer: KL-Bbygg | Taktekking: Hesselbergtak BVT | Solskjerming: Umbra | Elektro: PEC Elektro | Rørlegger: Larvik Rørhandel | Mur, puss, flis: Tveiten & Riis | Systemhimlinger og vegger: Modulvegger | Kjøkken: HTH | Blikkenslager: Walther Karppinen & Sønn | Metallarbeider: Safe Exit | Storkjøkken: Berg & Dahl | Stålarbeider: Sveisemekanikk | Lås og beslag: Låssenteret | Branntetting: Thermax | Dører: Swedoor | Ståldører: Daloc | Porter: Oba Door | Anleggsgartner: Håkonsen & Sukke Landskapsentreprenør | Oppmåling: Geingeniørene | Sykkelstativ: Laud Produkter | Heis: Schindler



Vinterhagen i toppetasjen har både utsikt og flott lys.

liggende Farris-kilden har bydd på store problemer.

– Vi startet rett over påsken 2023 med å dra asfalten av parkeringsplassen som lå her. Fram mot sommeren så ble det graving og spunting. Vi sitter rett oppå Farris-kilden, som har gjort at det har vært noen spesielle grep gjen-

nom sommeren. Ringnes vil naturlig nok ha kontroll på at det ikke ble voldsomt til trøbbel nedover i kildene; da hadde det blitt ugreit. I graveperioden var det ekstra hensyn og kontrollerte målinger underveis, både fra vår side, og fra Ringnes, for å ha kontroll på at det oppførte seg sånn som vi regnet

med, og det gjorde det, forteller Betonmast-prosjektlederen.

– Så startet vi for fullt med å senke grunnvannstanden halvannen meter cirka, og gravde ut. Da vi kom til 1. oktober, begynte vi med prefab'en. Da begynte vi med Flexiwood-systemet, og da var kjelleren støpt. Da vi kom til

jul, var hele råbygget oppe, så på de tre månedene kom råbygget opp. Da vi kom over jul, ble det takteking og veggelementer; veggelementer fra Optimera, med vinduene ferdig innsatt, og så mye fasade på som det var mulig å ha på, legger han til.

Han forteller at i løpet av ja-

Betonmast Buskerud-Vestfold
har vært totalentreprenør
for Saga, Larvik.

Vi takker alle
for godt samarbeid!

BETONMAST

STERKT KONSERN. LOKALT FOKUS.

Prefab ytterveggselementer
er levert og montert av

Woodfab

optimera.no

/OPTIMERA/

THERMAX

Vi har utført
BRANNTETTING

Tlf 33 32 99 70 – post@thermax.no
www.thermax.no



Kantina er stor og har innslag av den lokale steinen larvikitt.

nuar og februar var bygget tett. Det var et kranseleg før påske og innvendige arbeider frem til ut september. I løpet av de to siste månedene før overlevering har alt i bygget blitt testet.

Brukte Breeam 6.0

Bærekraft har også vært viktig, og

i løpet av den ettårige samspillsfasen ble man enige om å øke miljøambisjonene for prosjektet. De sier selv at dette er det første kontorbygget som er sertifisert Excellent etter Breeam 6.0 i Norge.

– Vi startet på Very Good Breeam på 2016-manualen, men oppgraderte til Breeam-Nor

Excellent etter 6.0-manual. Det er klart at det å være førstemann har skapt noen utfordringer underveis. Det var ikke bare å snu bunken, sier Brathagen.

– *Hvordan påvirket den nye Breeam'en byggingen?*

– Det aller viktigste er at det er mer som må på plass i en tidlig

fase, ikke minst beslutninger og dokumentasjon. En del av forskjellene fra 2016 til 6.0 er at det er flere tidligfase-krav. Vi ble litt overrasket over en del av kravene i 6.0, men det løste seg. Men det stiller også større krav til byggherrene, for de må ta aktive valg tidlig, svarer Farmen.

Elektroinstallasjoner er utført av

 **PEC Elektro**
Sandefjord

Gjekstadveien 5, 3218 Sandefjord • Tlf 33 42 62 50
sandefjord@pec.no • www.pec.no

FASADEPUSSARBEIDER, TEGLFASADER OG FLISARBEIDER er utført av

TVEITEN & Riis
 **MURMESTERFIRMA AS**
SANDEFJORD 

Tlf. 33 46 84 00 - www.tveiten-riis.no

FF
Fagflis

www.fagflis.no

proffenes førstevalg

sto

Bewusst bauen.

STO Ventec R – fugefritt luftet
fasadesystem med puss

www.sto.no info.no@sto.com


SPLITKON

Stolt leverandør av
limtre & massivtre



Man har gjennom prosjektet vært bevisst på å skape kontakt mellom byggene og gateplan.



Kontorbyggene har en god blanding av landskap og cellekontor. Treverket er synlig overalt inne i lokalene.



– Vi så at vi hadde mulighet til å løfte det enda et hakk på miljøambisjonen, og da måtte vi snu oss litt rundt med tanke på det. En av grunnene til at vi valgte Betonmast, var at de hadde gjort et Breeam Outstanding-prosjekt med Spor X i Drammen. At vi kunne lene oss på en entreprenør som hadde god erfaring og kompetanse på Breeam, var viktig for oss, for dette er komplisert for en liten organisasjon

som oss å ha styr på. Men vi vil gjerne lære, så det har vært en veldig læring for vår del, understreker Brathagen i Fritzøe.

Bygget har parkering og tekniske rom i kjelleren, matbutikk og personalkantine i første etasje og kontorer i andre etasje og oppover. Personalkantinen er forseglet, og de har blant annet brukt mye naturstein på overflatene. Det er ikke tilfeldig, siden Lundhs,

som driver det store steinbruddet i Larvik, også er del-eid av Fritzøefamilien. Dessuten er tanken at med en kantine på bakkeplan, så vil det tilføre gateplanet liv. Det er også et håp om at lokalene skal kunne brukes oftere enn i lunsjtiden, og av en større del av byens innbyggere.

Kiwi skal flytte inn i den nye matbutikken, mens det er Larvikselskapet Avonova som fyller

opp største delen av kontorlokalene. Her skal også Danske Bank, Norconsult, som har vært en av rådgiverne i prosjektet, og Betonmast selv inn. Entreprenøren har lenge tenkt på å etablere et kontor i byen, og dermed falt valget på deres eget prosjekt.



E. ZURARIS
MALERSERVICE AS

Gulvavretting, maling og gulvbelegg er utført av oss.

Rodmyrjordet 6, 3735 Skien • Tlf. 90 19 21 25
zuraris-terri@ezmalerservice.no • www.ezmalerservice.no



Rørleggerarbeidene utføres av

LARVIK RØRHANDLEL

Tlf 33 18 18 00 • post@lrh.no • www.lrh.no



EN DEL AV
TELEGRUPPEN
TOTALTEKNISK GRUPPE

TELEKORP TELEFORP TELEKLINIKK

LARVIK RØRHANDLEL



I første etasje her kommer det en Kiwi-butikk.

Tømrerarbeider er utført av



Kirkegata 4, 3211 Sandefjord
Tlf 918 40 812 – www.klbygg.as

**Blikkenslagerarbeider
er utført av**



Blikkenslagerfirma
Walther Karppinen & Sønn as



Tlf. 33 30 99 33 • post@karppinen.no • karppinen.no