



# Øvre Nyhavna

I løpet av fem år har en ny bydel reist seg mellom Lade Allé og Ladebekken. Øvre Nyhavna består av fem byggetrinn, fordelt på 21 blokker og 610 leiligheter.

**Ola Hegvold**  
redaksjonen@bygg.no

Nylig ble femte og siste byggetrinn overlevert fra totalentreprenøren Consto AS til byggherren Heimdal Bolig AS. Spaden ble stukket i jorda våren/sommeren 2022, og prosjektet sto ferdig høsten 2024. Femte byggetrinn har 170 leiligheter i til sammen seks blokker.

Heimdal Bolig AS er byggherre for hele Øvre Nyhavna i Trondheim. Backe var totalentreprenør for de to første byggetrinnene, mens PKA Arkitekter har tegnet de tre første. Consto AS tok over fra og med byggetrinn tre. Voll Arkitekter har tegnet byggetrinn fire og fem.

De 21 blokkene er fra fire til åtte etasjer. Salgsverdien for Heimdal Bolig er 2,7 milliarder kroner.

## Stor interesse for å kjøpe

– Peling i byggetrinn én startet i oktober 2019. Nå er hele områ-

det ferdig utbygget. Prosjektet har gått raskere å ferdigstille enn vi hadde ventet. Det skyldes at salget har vært en gedigen suksess, sier Håvard Ulvan, prosjektsjef i Heimdal Bolig.

De 610 leilighetene spenner over et vidt spekter, fra knappe 30 kvadratmeter til over 200 kvadratmeter. Snittet ligger på cirka 60 kvadratmeter. På området bor folk i alle aldre, flere godt voksne par, noen barnefamilier og flere studenter.

Prosjektleder for Consto AS, Jomar Ofstad, forteller at tomta bød på utfordringer da den skulle bebygges. Den har vært et gammelt industriområde, samtidig som den var rasutsatt. Under krigen gikk et større ras, som tok med seg en rekke boliger, og flere personer omkom. Ifølge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) skyldtes raset at tyskerne hadde dumpet masse på toppen av skranningen i forbindelse med byggingen av Lade flyplass.

## Husene står på peler til fjell

Ofstad sier byggingen har omfattet veldig mye peling. Alle hus står på peler, og snittlengden ned til fjell er 30 meter. Mye forurenset masse etter industrien er fjernet og erstattet. Geoteknikere har bidratt under hele byggeprosessen. Nå skal det være tryggere enn noensinne å bo der.

Byggetrinn fem har kubiske former, som varierer opp til syv etasjehøyder over bakkeplan. Det er felles parkeringsanlegg, bod- og sykkelarealer under blokkene. Hvert av de fem byggetrinnene har egen p-kjeller, med en dekningsgrad på 0,54.

## Nedgravde avfallscontainere

Papir, plast og glass kastes i beholdere utendørs, koblet til nedgravde containere. Restavfall og papir har et separat system og egne beholdere for innkast. Avfallet suges i rør frem til en sentral plassert i nabobydelen Lilleby.

Råbyggene er pelefundamen-

tert med bæring i plasstøpt betong og stål, inkludert heissjakter i betong. Bindingsverk er i tre/stål og trapper i prefabrikkert betong. Isolerte flate tak, med innvendige nedløp.

## Benyttet skjermteglfasader

Videre er det utstrakt bruk av skjermteglfasader, med innslag av fasadeplater. Faktisk var Øvre Nyhavna Trondheims første byggeprosjekt der skjermtegl ble valgt fremfor ordinært tegl, til byggetrinn fire og fem.

Fasadetegl eller beklednings-tegl kommer fra Wienerberger, i fargene teglrød med svarte nyanse, beige og svartbrun. Alle har glatt overflate.

Ifølge prosjektleder Ofstad var skjermtegl helt nytt for dem. Håndverkerne måtte lære seg teknikken med å legge det spesielle teglet, spesielt med hensyn på overgangsdetaljer og gjæringer ved hjørner. Teglet monteres på impregnerte trelektere, ganske likt





Det femte og siste byggetrinnet består av seks blokker og 170 leiligheter, med adresse Ladebekken.



Bekledningsteglet Christianshavn er en teglød utgave med svarte nyanser.



Øvre Nyhavna har kubiske former, som varierer opp til syv etasjehøyder over bakkeplan.



Heimdal Bolig har brukt mye penger på å etablere gode uteområder.

andre typer fasadekledning.

Også de seks siste blokkene har ulike løsninger. Foruten skjermtegl har noen blokker tross fasadeplater.

### Utfordrende vinterarbeid

Prosjektleder Ofstad opplyser at utførelse av fasadepuss og legging av flis på balkonger i vintermånedene var utfordrende med hensyn til tilstrekkelig varme. Man måtte kle inn og varme opp områdene underveis for å sikre fremdrift.

Ofstad og Ulvan mener Consto AS og Heimdal Bolig AS har hatt et godt samarbeid. Men de legger ikke skjul på at det har vært et krevende prosjekt med mange samtidigheter og uforutsette hendelser, som har skapt uregelmessigheter i produksjonen underveis. Mye kommer som et resultat av påvirkninger og etterslep på bakgrunn av pandemien, råvaremangel og generelt økte kostnader i markedet.

– Likevel synes vi det har vært et meget givende prosjekt å ta del i, og vi mener at resultatet på prosjektet viser at vi tross utfordringer har greid å levere en veldig god kvalitet i arbeidene, noe vi er stolte av å kunne overlevere byggherre, fremholder Ofstad.

### God planlegging på forhånd

Han legger til at en vesentlig årsak til suksessen ligger i at byggherre med rådgivere har klart å planlegge og utarbeide et tydelig konsept allerede i forprosjektet, uten for mange endringer underveis.

Ulvan er enig.

– Vi er veldig godt fornøyde med utseende på byggene.

I likhet med Ofstad peker han på at periodevis mangel på håndverkere har bydd på utfordringer for entreprenøren, særlig har ressurstilgang på malere og murere vært utfordrende.

– Dessuten sitter vi med et inntrykk av at en del utenlandske arbeidere har valgt å reise hjem etter pandemien, noe som trolig har redusert tilgangen på kvalifisert personell hos ulike faggrupper, legger Ofstad til.

Stort sett er det benyttet prefabrikerte baderomskabiner i betong på byggetrinn 5. I noen av de største leilighetene er det likevel valgt plassbygde bad på grunn av begrensninger på størrelser og utforming.

Bad i betongkabiner er tunge å håndtere, men resultatet ble bra, mener Ofstad. De oppleves solide og med gode akustiske egenskaper.

### Radiatorer og gulvvarme

Blokkene har fjernvarme, fordelt i radiatorer i fellesarealer og vannbåren gulvvarme i leilighetene. Energikonsept i henhold til TEK17, og de fleste leiligheter har energimerke B. Byggene er ikke

Breeam-klassifisert.

Heimdal Bolig har brukt ekstra kostnader på uteareal. Store utearealer med variert innslag av sittebenker, pergolaer, vannfontener, lekeutstyr og beplantninger av ulik art.

## Fakta

**Sted:** Øvre Nyhavna, Trondheim

**Prosjekttype:** Boliger

**Bruttoareal:** 13.741 kvadratmeter BTA.

**Byggherre:** Øvre Nyhavna 4 og 5 (Heimdal Bolig)

**Totalentreprenør:** Consto

**Kontraktsum:** Cirka 440 millioner kroner inkl. mva.

**Arkitekt:** Voll Arkitekter

**Landskapsarkitekt:** Agraff Arkitektur

**Rådgivere:** RIBr: Proveno | RIG: Dr. Techn. Olav Olsen | RIA: Multiconsult | RIBfy: Norconsult

**Underentreprenører og leverandører:** Rør: Bravida | Elektro: OneCo | Ventilasjon: GK | Heis: Heisgruppen | Grunnarbeider og utomhus: Arne Hernes | Peling: Geo Fundamentering og Bergboring | Taktekking: Norgestak | Glassfasader: H-fasader | Blikkenslager: Mesterblikk | Vinduer og balkongdører: Nordan | Gulvarbeider: Norgesgulv | Flisarbeider: Bugge | Rekkverk: Rekkverk Spesialisten | Maling: Edvardsson | Badekabiner: Badeelement | Kjøkken: HTH | Lås og beslag: Abra Beslag | Kjellerboder: Troax | Solskjerming: Kvint Blendex





Prosjektleder Jomar Ofstad i Consto (t.v.) og prosjektsjef Håvard Ulvan i Heimdal Bolig AS forteller om et tett og nært samarbeid under hele byggeprosessen.

Ofstad og Ulvan skryter av landskapsarkitekt Agraff Arkitektur for å ha skapt et attraktivt uteområde, der lekeapparatene allerede er blitt flittig brukt. Det er også lagt til rette for at beboerne kan ha utendørs møtearealer.

Dessuten er alle balkonger flislagte. Det er også oppgangene.

### Frisør og baker på plass

I første etasje i flere av blokkene er det satt av plass til næring. En frisør og Snurr bakeri er på plass. Det jobbes med å skaffe flere aktører i de ledige lokalene.

Næringsdelen er lokalisert til gata Ladebekken. Ladebekken var opprinnelig en bekk, men ble lagt i rør for mange år siden og er i dag gateadresse.

Da Øvre Nyhavna skulle bygges, protesterte naboer over at de ville miste utsikten. Utbygger har i den forbindelse imøtekommet innvendingene ved å legge opp til siktkorridorer gjennom bebyggelsen samt trappet ned bebyggelsen mot eksisterende bebyggelse mot nord/nord-øst. En offentlig park har laget en stor åpning mellom blokkene.



Stopuss fasadeplater er valgt i flere av blokkene.

### Høy kvalitet

Arkitekt Kine Tambs hos Voll Arkitekter sier at mye var gitt i reguleringsplanen med hensyn til form og høyder, men at de ville at prosjektet, som for tidligere felt, skulle fremstå med høy kvalitet og god bokvalitet.

Voll Arkitekter tegnet byggetrinn fire og fem, under ledelse av arkitekt MNAL Kine Tambs.

– Der vi har åtte etasjers hus har vi tilstrebet å få understreket høyden og få en klar vertikalitet. Det har også vært viktig å få innlemmet balkongene i bygningsvo-

lumene slik at disse ikke oppleves som utenpånghengte elementer, påpeker Tambs.

Flere hus har hovedadkomst fra Ladebekken, mens andre har hovedadkomst både fra Ladebekken og gårdsrommet, mens det øverste har hovedadkomst fra Jarleveien.

### Ville unngå monotonitet

I tillegg har alle byggene direkte trapp og heisforbindelse fra p-kjeller og utgang til gårdsrommet. Adkomstene tilfredsstiller krav om tilgjengelighet.



**Vi er prosjektets totalentreprenør**

Takk for jobben!

Les mer på [www.consto.no](http://www.consto.no)

**-VI HOLDER DET VI LOVER**

**-CONSTO**





Stue.



Kjøkkenet er levert av HTH. Her i en leilighet på 85 kvadratmeter.



Alle balkonger har flis på gulvet og glass i rekkverket.



Leilighetene i Øvre Nyhavna er populære og har vært lette å selge.

Arkitekten har også ønsket å bringe videre materialbruk og farger som er introdusert i byggetrinn én til tre i byggetrinnene fire og fem, samtidig som man ønsket å tilføre noe nytt. Dette for å motvirke en for stor gjentakelse langs hele kvartalet, og på det viset unngå noe som kunne oppleves som for monotont.

Tambis sier de videreførte bruken av puss, men de innførte skjermtegl som et nytt materiale på sentrale bygg og høyere bygg, som peker seg ut med dels åt-

te etasjer. På det viset knyttes de ulike byggetrinnene sammen, samtidig gis de en rikere visuell opplevelse, både i material- og fargebruk.

– Jeg er veldig godt fornøyd med prosjektet og har mottatt positive tilbakemeldinger. Bekledningsteglet er en stor del av suksessen. Det har tilført både form og verdi og fungerer fint sammen med designet, sier Kine Tambis.

Flisarbeidene er utført av



Tlf 73 91 65 20 - post@buggeas.no - buggas.no

Leverandør:



www.fagflis.no

Fagflis

proffenes førstevalg

Byggherre for  
Øvre Nyhavna



Heimdal  
Bolig

- Vi skaper varige verdier

www.heimdalbolig.no

Kjøkkenet er levert av



HTH Kjøkkenforum  
Trondheim AS

Haakon VII's gt. 11B, 7041 Trondheim  
73 58 50 50 - info@trondheim.hth.no  
www.hth.no