



# Bovieran Falkum

På den gamle Lekeland-tomta på Falkum i Skien har Veidekke satt opp det første Bovieran-prosjektet i Norge. Et konsept som bygger på en tropisk hage og et ønske om å gjenskape den franske rivieraen.

**Christian Aarhus**  
caa@bygg.no

Konseptet er fra Sverige, og det første prosjektet kom der i 2009. Nå er det bygget 28 i Sverige,

og syv i Danmark. I Norge er det BoMer som har eierskapet til Bovieran-konseptet.

– Det ligger jo i navnet, Bovieran, du skal bo ved Rivieraen, ikke sant? Tanken er at du bor



Alle boligene har svalganger som vender inn mot hagen.



Alle leilighetene har en balkong eller uteplass.



I tillegg til den store hagen er takkonstruksjonen påfallende. Her kan man også regulere temperaturen inne i byggets hage.

rundt en tropeshage. Her er det en tropeshage på over 1.400 kvadratmeter, med i underkant av 2000 planter, sier BoMers prosjektleder Espen Svartberg Kristiansen til Byggeindustrien.

Omkranset av tre boligbygg, med en stor glassvegg og et enda større glasstak ligger det altså en stor tropisk hage, med planter som palmer og andre middelhavsvekster. Man skulle kanskje tro at det var fuktig og varmt der inne, men

da Byggeindustrien er på besøk ligger temperaturen på 15 grader.

– Det er akkurat der det skal ligge. Mellom 14 og 17 grader er det vi anbefaler på denne tiden av året. Det kan også være litt lavere på vinterstid, siden beplantningen trenger litt hvile. Men alt sammen er regulert, og det er en ganske sinnssyk teknikk i dette bygget. I taket er det luker som går opp og ned, og blant annet regulerer varme og fuktighet, forklarer han.

### Konseptbygg

På prosjektet i Skien har Veidekke vært totalentreprenør. I tillegg har byggherren selv kontrahert det svenske selskapet som har bygget

opp tropeshagen. Det er de samme som jobber på disse prosjektene i Sverige. Kristiansen forteller at Veidekke også valgte å ta med samme leverandør av takkon-

### FAKTA

**Sted:** Skien

**Prosjekttype:** Boliger

**Byggherre:** Boverian Falkum

**Arkitekt:** Spir Arkitekter

**Totalentreprenør:** Veidekke Entreprenør

**Entreprenøskostnad:** 204 millioner kroner inkl. mva.

**BTA:** 6.377 kvadratmeter

**Rådgivende ingeniører:** RIG: Grunnteknikk | RIB: Real Byggteknikk | RIVA: Multiconsult | RIAku: Akustikk-konsult | RIBr: Intec Norge | RIBfy: Termoenergi

**Underentreprenører og leverandører:** Rørlegger: Telerør | Peling og spunt: Aarsleff Fundamentering og Boring | Heis: Schindler | Elektriker: Ing. Pettersen | Ventilasjon: Bacas | Baderomskabiner: Probad | Rekkverk, håndløpere, skillevegger: Sagstuen | Glass og aluminium: UBA Glas & Fasad | Maling, belegg og flytesparkel: E. Zuraris Malerservice | Kjøkken: Drømmekjøkken | Blikkenslager: R4 | Taktekking: Mestertak | Lås og beslag: Sikkerhetskompaniet | Parkett: Bo Andren | Prefab betongelementer: Systemblokk | Stålkonstruksjoner: Elektrosveis

Arkitekt

# SPIR

www.spir.no

@spirarkitekter #spirarkitekter



I den ene enden av hagen har man satt opp et fellesbygg hvor beboerne kan ha sammenkomster.

struksjon, som Bovieran bruker i Sverige, siden de har god erfaring med konseptet.

– Det har vært en suksess. Det har ikke vært noe tull under byggingen, fremdriften eller grensesnittet hvor disse leveransene skulle inn, sier han.

Kristiansen forteller at det er tradisjonelle bygg de har satt opp i Skien. Tre boligblokker som omkranser hagen med 51 leiligheter fra 55 til 85 kvadratmeter.

Grunnforholdene på den gamle Lekeland-tomten er dårlige, så det måtte peles før de kunne starte byggingen. Under to av byggene ligger det en felles parkeringskjeller for alle beboerne, og hver leilighet har en parkeringsplass.

– Problemet var at det var såpass dårlige grunnforhold at vi måtte grave graveskråninger, og massene var så ustabile at vi kunne ikke sende noen graver og begynne å røre om i de massene. Da

kunne vi risikert store setninger. Så vi var avhengige av å støpe en støtteplate under parkeringskjelleren. Den måtte vi grave ut en liten del, gå ned, støpe. Vi tok nesten sju meter av gangen bortover i parseller. Vi lagde nesten en plate under hele kjelleren, så graveren kunne kjøre ned, og så vi kunne bore hull og slå ned peler. Men det gikk over all forventning på grunn av at vi hadde tatt de grepene vi måtte ta, sier prosjektleder Mats

Strand i Veidekke Entreprenør til Byggeindustrien.

### Hestesko

Hele Bovieran-konseptet baserer seg på at de er tilnærmet like.

– I utgangspunktet er de helt like. Det er et konseptbygg fra A til Å. Så alt det vi har puttet inn her nå, ønsker vi å ta med oss til det neste prosjektet. Også samarbeidspartnere, om det lar seg geografisk naturlig nok. Det gjør



### Totalentreprenør for Bovieran Falkum



Veidekke Bygg Vestfold og Telemark

veidekke.no

Vi har utført spunt og peling  
– og takker for oppdraget



**AARSLEFF**

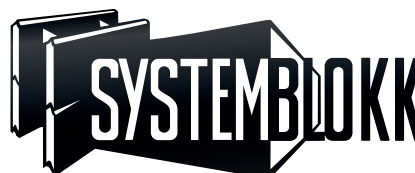
FUNDAMENTERING & BORING

Tlf.: 40 00 69 09 – boring.no – snb@boring.no

**PLATTENDEKKER, TRAPPESJAKTER,**

**BALKONGER OG SVALGANGER**

**ER LEVERT AV OSS**



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



Fra hagen kommer man ut til en pergola.



I hjørnet til venstre er hovedinngangen til bygget.

at vi kan holde kostnadene nede, og få effektivisert byggingen, sier Kristiansen.

Bygget er formet som en hestesko, og Strand forteller at utformingen ga en rasjonell måte å bygge på.

– Leilighetene er like over hverandre. Det er en svalgang, så det er enkelt å drive prosjektet fremover med en god takt. Du kan gå inn og hoppe videre. Hadde vi bygget i den hesteskoen, uten hagen

og glasstaket, så hadde det vært verdens enkleste bygg, så å si. Det hadde vært veldig enkelt, sier Strand.

– Alle detaljer har vært godt prosjektert. Alt har blitt lagt til rette for at når vi først satte i gang, så var det jo det meste på plass. Det var egentlig bare å hente den informasjonen fra svenskene, og sy det litt sammen. Det skapte en grobunn for at det gikk veldig bra, legger entreprenøren til.

BoMer har faktisk inngått en rammeavtale med Veidekke på Bovieran-prosjektene, slik at de blir entreprenør på samtlige de neste årene. Foreløpig har man ikke kommet i gang med flere prosjekter, men Kristiansen forteller om flere pågående prosesser. Både i Kongsvinger, Molde og Kristiansand har de konkrete utbyggingsplaner.

#### Hagen

Selve hagen og plantene er og-

så helt like fra prosjekt til prosjekt, og ikke mist har man brukt et selv vanningsssystem som hele tiden passer på at de forskjellige plantene får den mengden vann de trenger. Men måten de henter vannet på er litt forskjellig i Skien. De har nemlig installert et blått tak på Falkum-prosjektet, slik at de samler opp overvannet i en 20 kubikkmeter stor tank rett utenfor byggen. Denne forsyner plantene med vann. Dersom det ikke kommer nok

Ventilasjonsarbeidene er utført av



Tlf 33 33 37 20  
post@bacas.no  
www.bacas.no

**SE SØR ENTREPRENØR AS**

Vi har utført grunnarbeidene

Tlf 453 24 900 • post@sor-entreprenor.no  
sor-entreprenor.no

**MESTERTAK AS**

**TAKTEKKING**  
er utført av oss



Tlf 47 75 27 00 – mestertak.no

**RÅDGIVENDE INGENIØR  
BYGNINGSFYSIKK**

**TERMOENERGI**  
vi gjør bygg bedre



Tlf: 33 47 43 30 post@termoenergi.no www.termoenergi.no

## BOVIERAN FALKUM



I fellesbygget har man også en gjestebolig.



Beboerne disponerer også en felles verkstedbod.



Selv om man bygger på et velprøvd konsept er det fokus på detaljer i hagen.



Byggene har en felles garasjekjeller med nedkjøring i enden av hesteskoen.



Fra hagen kommer man ut til en pergola.

nedbør, så er det enkelt å fylle opp tanken.

– Her har vi klart å få prosjektert en så god løsning at vi ikke belaster det kommunale nettet mer enn absolutt nødvendig. Alt går tilbake til hagene. Det er med på å holde kostnadene nede for beboerne når de flytter inn. Dette er en selvforsynt hage. I tillegg har vi også en serviceavtale med et firma som kommer hit én gang i uka og steller til hagen, forklarer Kristiansen. Alle de forskjellige plantene i hagen gjør at det ikke er lov med

egne planter i svalgangene mot hagen. Beboerne kan bare ha egne planter inne i leilighetene eller på balkongene ute grunnet fare for plantesmitte.

I tillegg til blått tak har man også solceller på taket, som går direkte på fellesanlegget. Prosjektet er også knyttet til en fjernvarmesentral.

  
**TELERØR**

En del av  TRG

Vi har utført  
**RØRLEGGARBEIDENE**

Tlf 35 56 10 40 - [firmapost@teleror.no](mailto:firmapost@teleror.no)  
[teleror.no](http://teleror.no)

 **Konekta**

Vi har prosjektert, produsert og montert rekkverk til balkonger, svalganger og trapper samt skillevegger, håndløpere og ledere.

**Sagstuen**