



Dronefoto: Consto

Nyholmen

På en vindfull steinfylling ytterst i Tromsøsundet har Consto bygget 140 leiligheter helt nede i vannkanten.

Christian Aarhus
caa@bygg.no

Leilighetsprosjektet Nyholmen ligger fint til med havet som nærmeste nabo, rett sør for Tromsø sentrum. Prosjektet er bygget av Consto for

Norsk Boligutvikling, et selskap under Concept Eiendom.

– Vi har bygd to blokker med til sammen 140 leiligheter ytterst

i Tromsøsundet. Det er ni etasjer i hver blokk, og det er fellesareal som sykkelparkering, treningsrom, badstue, boder i underetasje



Prosjektet har Tromsøysundet som nærmeste nabo.



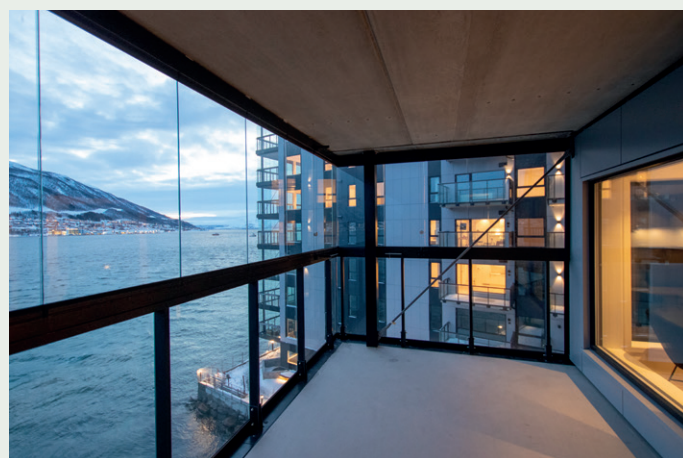
Nyholmen består av to leilighetsblokker.



Beliggenheten rett ved sundet førte til at prosjektet hadde ekstra fokus på at bygningsavfall ikke skulle havne i sjøen.



I denne garasjen kan beboerne parkere kajakken.



Romslige innglassede balkonger gir ekstra nærhet til sundet.

og kajakkskur. I tillegg er det overlevert en stor del til Tromsø kommune med teknisk infrastruktur, blant annet ei bru og gang- og sykkelvei, forteller prosjektleder Jan Are Isaksen i Consto til Byggeindustrien.

Prosjektet består av to boligblokker med 74 leiligheter i det ene bygget og 66 i det andre. Størrelsen varierer fra to til fire rom, med åpne løsninger. Leilighetene som ligger vendt mot havet, har innglassede balkonger. Prosjektet har også satset stort på

fellesarealer hvor man spiller på beliggenheten. I den ene blokken er det en badstue med utgang mot sjøen, og entreprenøren har bygget en egen trapp ned i det nesten alltid kalde vannet. I det andre bygget er det en kajak-garasje med utgang mot den samme trappen.

Rask fremdrift

Prosjektet er en totalentreprise, og Consto har vært med lenge i prosjektet.

– Vi skrev en kontrakt hvor vi skulle søke rammesøknaden, så det

ble jo på en måte et forprosjekt. Samtidig som vi holdt på med det, startet vi prosjekteringen. Vi fikk tidlig en bestilling på detaljpro-

sjektering, og så har vi holdt på her siden januar 2023. Da begynte vi å bygge med peling, fundamentering og teknisk infrastruktur

FAKTA

- Sted:** Tromsø
- Prosjekttype:** Bolig
- Bruttoareal:** 12.596 kvadratmeter
- Byggherre:** Norsk Boligutvikling
- Entreprenør:** Consto
- Kontraktssum:** 300 millioner kroner uten merverdiavgift
- Arkitekt:** Gnist Arkitekter
- Rådgivere:** RIB: Asplan Viak | RIBfy: Norconsult | RIBr: Fire-safe | RIAku: Efterklang | RIG: Indira | RIVA, RIVr: Sweco | RIE: Bravida | RIVv: GK
- Underentreprenører og leverandører:** Ventilasjon: GK | Rørlegger: Nobel Rør | Elektro: Bravida | Heis: Heis1 | Betongelementer: Element Nor | Stål- og betongkonstruksjoner: XTM Bygg | Grunnarbeider: Maskinentreprenør Herbjørn | Tømrer: Bygginredning Finnmark | Aluminium fasader, rekkverk, metallarbeider: Stål og Glassprodukter | Lås og beslag: Låsesmeden Troms | Taktekker: Blikkenslager Bjørn Mella | Maler: Edvardsson | Oppmåling og utstikking: XYZ oppmåling | Peling: Polar Pel | Baderomskabiner: Part | Branntetting og isolering: Firesafe | Parkett: Norgesgulv | Kjøkken: HTH Tromsø | Vinduer: Norgesvinduet Trofors | Fjernvarme: Kvitebjørn Varme

GNIST

ARKITEKTER

ARKITEKT

gnistark.no



Inne i leilighetene er det åpne løsninger.

som skulle være i bakken, forklarer prosjektlederen.

Isaksen forteller at det var ukompliserte grunnforhold. Consto overtok nemlig en tomt hvor fyllingen de bygger på, allerede var opparbeidet da de kom inn i prosjektet.

Større utfordringer fikk de da en av de store underentreprenørene gikk konkurs.

– Vi hadde XTM Bygg i Norge som underleverandør med montasje av stål og prefab til råbygget. Det gikk noenlunde greit, og de klarte nesten å holde egen planlagt frem-

drift. I slutfasen gikk de konkurs, og det var utfordrende.

– *Hvordan løste dere det?*

– Litt egne håndverkere og innleie. Det var heldigvis nesten ferdigstilt da de gikk konkurs, men ble et lite etterslep her og der, svarer han.

– Alle ytterveggene er plassbygget av Bygginredning Finnmark. Det tempoet de hadde, gjorde at de tok igjen råbyggsleverandøren, så de stod og stanget tidlig. Vi klarte å lukke bygget som planlagt takket være Bygginredning Finnmark, og dermed kom vi oss i gang med



innredningsfasen som planlagt, legger han til.

Isaksen forteller om en veldig stram fremdrift. I stedet for en ukers takt, hadde de en tre-dagers-takt. Prosjektlederen roser et godt samarbeid med og innsats av underentreprenørene som nøkkelen til at de faktisk overleverte prosjektet under to år etter at de startet byggingen. Første blokka ble overlevert i oktober, og den andre i starten av desember.

Prosjektlederen trekker også frem Constos eget konsept Involverende Bygging i Consto (IBC), som en viktig grunn til at prosjektet holdt fremdriften.

– Vi er flinke på taktplanlegging, som vi kaller IBC, og å klare å følge den. Det har vært en suksess på dette prosjektet også, sier Isaksen.

Effektiv gulvstøp

Entreprenøren forteller at de stort sett har brukt tradisjonelle materialer og byggemetoder, med ett unntak.

– Vi har hatt suksess med en type gulvstøp, Estrich, som har vært veldig effektivt med tanke på å kunne jobbe med høy takt. For en vanlig avretning må du fort ha mange etasjer klare, mens her har du suksessivt kunnet jobbe i takt

med den løsningen vi har valgt.

Isaksen og anleggsleder Teemu Ylitalo forteller at de fant løsningen, som er utbredt i Sentral-Europa, på en studietur til Jönköping i Sverige. Entreprenøren de besøkte, hadde brukt det i åtte år, og bruker kun den løsningen på alle sine boligblokker.

– Det er egentlig en betong-påstøp, men litt tykkere og litt tørre-re. Den er super å ha parkett på, og så kan vi legge vannbåren varme i støpen, forteller de.

Isolasjonsdugnad

Samtidig har det vært noen utfordringer. Prosjektet har som sagt en veldig fin beliggenhet på en utstikker med havet som nærmeste nabo. Beliggenheten er spektakulær, men har også gitt dem noen utfordringer i byggefasen. Det er nemlig relativt værhardt med havet rett utenfor balkongene.

– Ja, vi har mistet mye isolasjon og beslag. Vi har hatt dykkere for å hente materialer opp fra havet. Det begynte allerede tidlig, og isolasjonen vi hadde på grunn, måtte vi ut og berge. Vi ble kontaktet av både naboer og av politiet, så var det bare å hive på seg hanskene og prøve å berge det som berges kunne, sier Isaksen.

NYHOLMEN, TROMSØ

Sweco hatt ansvaret for prosjektering av sanitær, varme, sprinkler og VA-installasjoner på K10 Nyholmen.

Vi takker for oppdraget!

SWECO 

Vi er prosjektets totalentreprenør

Takk for jobben!

Les mer på www.consto.no

-CONSTO



-VI HOLDER DET VI LOVER



I det ene bygget har man satt opp en felles badstue.



Brua over til naboprojektet var også en del av utbyggingen.

– Det har periodevis vært en helgeaktivitet for å plukke byggevarer, og alle sammen har bistått her, legger anleggsleder Teemu Ylitalo i Consto til.

Han er faktisk nærmeste nabo med prosjektet, og innrømmer at han kanskje har fulgt prosjektet tettere enn det som godt er.

– Veldig givende og veldig krevende, smiler han.

Bru

En annen utfordring har vært rekkefølgekravene som kom med prosjektet.

– Den største utfordringen har vært rekkefølgebestemmelsene som ligger med tomten. Vi har måttet bygge og overlevere et fellesareal utvendig til Tromsø kommune med en bru, forteller Isaksen.

– Den eksisterende brua som var der, var innfartsåren til byggeplassen vår. Så da vi skulle begynne å rive brua, måtte vi ha alt sammen transportert inn ferdig. Vi startet i august 2023 med søkeprosessen for å få lov å bygge den brua, og det var rett rundt sommerferien 2024 at vi fikk tillatelse til å bygge den. Vi måtte innom Statsforvalteren,

vi var innom Tromsø Havn og Sjøfartsdirektoratet. Det var nemlig et krav om at det skulle gå an å padle med en liten båt inn der. Det var mange instanser det måtte innom, og det tok sin tid, legger han til.

Humor

Salget av leilighetene har, ifølge lokale medier, gått veldig bra, men det er ikke bare fremdrift og slag som har vært bra på Nyholmen. Prosjektleder Isaksen understreker at det unge porsjekt-teamet også har hatt det veldig gøy på byggeplassen.

– Jeg synes vi har hatt god stemning og mye humor. Teemu har fridd via tårnkranen, vi hadde Norges største juletre her i fjor. Så hadde vi Pac-Man på fasaden, sier han.

I tillegg ville de henge opp en julekrans på fasaden, men det fikk de ikke gjort. I stedet ble det hengt opp en figur som skulle ligne på en kakemann, men det slo ikke helt til.

– Da kom det tre politipatrukker. Det var en god idé, men det var ikke noe morsomt der og da. Det ble ikke noe hyggelig stemning, og det var ingen humor fra politiets side, sier Ylitalo.

Aluminium fasader, rekkverk og metallarbeider levert av



Stål og Glass AS



StartBANK



Tlf 991 29 777 – post@staalglass.no – www.staalglass.no



Det går en gangsti rundt bygget.



Under det ene bygget er det en stor sykkelparkering.



Det er kort vei til Tromsø sentrum.

Dronefoto: Consto

asplan
viak



Nyholmen, Tromsø

Asplan Viak har vært rådgivende ingeniører byggeteknikk.

asplanviak.no

Vi leverer fjernvarme
til Nyholmen



KVITEBJØRN
VARME

a subsidiary of SAREN Energy

kvitebjornvarme.no

BETONGELEMENTER
ER LEVERT AV



elementnor.no

Kjøkken er levert av



HTH Tromsø

Skippergata 23, 9008 Tromsø

Tlf. 77 69 79 70 • www.hth.no