



# Værstetorvet Syd

Etter tre års byggetid står gigantprosjektet Værstetorvet syd klart i Fredrikstad. Værste og Scala Eiendom har investert 2,7 milliarder i et handelssenter med 250 boliger på taket.

**Stefan Offergaard**  
so@bygg.no

Solid Entreprenør har i januar ferdigstilt prosjektet Byhaven med 250 nye boliger. Byhaven er en del av et det større byutviklingsprosjektet Værstetorvet Syd, som i tillegg til boligene består av et nytt handelssenter på 30.000 kvadratmeter.

Samlet, inkludert varemottak og

parkeringsgarasje, utgjør prosjektet 71.000 kvadratmeter.

– Dette er ikke bare et bolig- og handelsprosjekt. Det er et byutviklingsprosjekt. Vi endrer sentrum i Fredrikstad, og skaper en ny bydel. Vi har jobbet med prosjektet i over ti år, og nå nærmer vi oss endelig mål, sier prosjektleder Roy Jacobsen i Bjølstad Utvikling AS

De er byggherre og eies 50/50 av Scala Eiendom AS og Værste AS.

– Nybyggprosjektet omfatter også veier og teknisk infrastruktur på bygulvet rundt prosjektet, med forbindelse til nabotomten. Der skal vi bygge Værstetorvet nord, med i alt 33.000 kvadratmeter næring og boliger. Vi bygger altså over 100.000 kvadratmeter til sammen, sier han.

### Milliardprosjekt

Værstetorvet syd har et budsjett på rundt 2,7 milliarder

kroner, og er delt inn i flere entrepriser. Fredrikstadbaserte Solid Entreprenør har den største kontrakten. Den er på 610 millioner og innebærer montering av klimaskjerm på handelssenteret og en totalentreprise for de 250 boligene. De har også tilleggskontrakter for takhagen på 35 millioner, samt en kulvert og en rundkjøring på 10 millioner hver.

Boligene er fordelt på sju bolig-







De første boligene ble overlevert i august, mens de siste sto klare i januar.

blokker, og 29 av dem er i såkalte townhouse. De varierer i størrelse fra toromsleiligheter på 45 kvadratmeter til fireromsleiligheter på vel 200 kvadratmeter. Boligene er tilpasset ulike målgrupper, og prisnivået strekker seg fra rundt 1,8 millioner til nær 24 millioner. I alt 187 av boligene er solgt så langt.

– Siden prosjektet er veldig stort, har overleveringen skjedd gradvis etter hvert som blokkene har stått ferdig. De første boligene ble overlevert i august, mens de siste sto klare i januar, sier driftsleder Runar Oustorp i Solid Entreprenør.

### Stor takhage

Boligene er omkranset av en takhage på i alt 8.000 kvadratmeter. Den er tilgjengelig for alle beboerne, og inneholder både lekeplass, boccia-bane, urtehage, drivhus, øvingsbane for golfputting, sittegrupper og lenestoler med vidstrakt utsikt.

– Dette er et prosjekt vi er stolte av å ha vært med på. Det er et av de største prosjektene som er gjennomført i Fredrikstad-området, sier Oustorp.

De signerte kontrakten i 2021

og startet opp sine arbeider vinteren 2023. Da var det imidlertid allerede blitt gjort mye byggearbeid på tomten.

### – Betydelig antall entrepriser

Grunnarbeidene startet opp allerede tidlig i 2022. Råde Graveservice sto for gravearbeidene på den 16.000 kvadratmeter store tomten, mens Kynningsrud Fundamentering utførte spunting og peling. Det er satt peler 50 meter ned i grunnen, og gravd ut totalt 80.000 kubikk meter masse – noe som tilsvarer vel 4.500 lastebillass.

Deretter startet Contiga, som nå er en del av Heidelberg Materials, med råbyggarbeidene. De monterte prefabene på handelssenteret og de første to boligblokkene før Solid Entreprenør startet opp arbeidene sine med å tette og ferdigstille byggene.

– Vi har vært nødt til å dele opp prosjektet i et betydelig antall entrepriser med ulike kontraktsformer. Det er så stort og komplekst at det ikke var realistisk å gjennomføre som en totalentreprise, sier Jacobsen.



Det er bygd 30.000 kvadratmeter med næringsarealer og en parkeringskjeller på 14.000 kvadratmeter.

## FAKTA

**Sted:** Fredrikstad

**Prosjekttype:** Bolig- og næringsbygg

**Byggherre:** Bjølstad Utvikling AS

**Entrepriseform:** Byggherrestyrte entrepriser

**BTA:** 71.000 kvadratmeter

**Arkitekt:** Griff Arkitektur

**Prosjektledelse:** Bjølstad Utvikling med bistand fra Pri, EVR

**Byggeledelse:** HRP, Prosjekt 1

**Prosjekteringsledelse:** Sweco

**Landskapsarkitekt, SHA-kordinator og RI Infrastruktur:** COWI

**Interiørarkitekt handel:** Radius Design

**Entreprenør tett bygg, boliger og takhage:**

Solid Entreprenør

**Entreprenør råbygg:** Geo Fundamentering og Bergboring, AF, Heidelberg Materials Prefab

**Entreprenør veier/infrastruktur og grunnarbeider:**

Råde Graveservice

**Entreprenør handelsinnredning:** HF Entreprenør,

Energima, Borge Rør, Bravida EL

**Entreprenør butikkinredninger:** Norskand, Byggmester

Neteland, HF Entreprenør, KSV Snekkerservice

**Rådgivere:** RIB, BIM: Sweco | RIG: NGI | RIV: Ing. P. Nome

| RIE: Norconsult | RIBr: PID Solutions | RIVA, RI Vei, RI

Høyspent, RIM: COWI | RIBfy, ITB: Rambøll | RIAKU: Brekke

& Strand | RIVVS: WSP | RIVENT: Rivier | RIB Kulvert: Multi-

consult

**Underentreprenører og leverandører:** Rørlegger: Borge

Rør (handel), Bravida (bolig) | Ventilasjon: Energima (han-

del), Bravida (bolig) | Elektro: Bravida (handel), Installatøren

(bolig) | Heis: Kone | Rullebånd- og trapper: Thyssenkrupp

| Rondell: Boon Edam | Maler: Malermester Buer, AE Bygg

og Mal | Parkett: Parkettgruppen | Taktekker: Fagprosjekt

| Brannisolering, dører og vinduer: Firesafe | Flisarbeider:

Murmester Jens Aksel Christiansen | Kjøkken og bad:

Studio Sigdal Fredrikstad | Glass-/aluminiumsfasader og

dører: H-Fasader | Vinduer (bolig): Lian og Gilje | Lås og

beslag (bolig): Låssenteret Fredrikstad | Utomhusarbeider

(bolig): Leif Grimsrud | Dører (bolig): Daloc | Skilting: Kraftex





Værstetorvet Syd er et byutviklingsprosjekt på til sammen 71.000 kvadratmeter.

– Det er også noe helt annet å bygge et handelssenter enn å bygge boligbygg, så vi har engasjert mange ulike aktører med ulik kompetanse. Samtidig har vi engasjert egne anleggsentreprenører til å bygge vei og ny infrastruktur, legger han til.

### Tre års byggetid

Jacobsen sier den største utfordringen har vært å koordinere mange parallelle aktiviteter i de ulike entreprisene.

– Det er generelt et stort og

komplekst prosjekt, med store krav til byggeplassdrift og logistikk- og driftsstyring. Samtidig har vi hatt kort byggetid. Vi har hatt tre år til disposisjon, så fremdriften og gjennomføringsmodellen har vært utfordrende, sier han.

Jacobsen påpeker også at arkitekturen er nøye planlagt, med en høy fasade ut mot byen på nord-siden og en lavere mer nedtonet fasade mot nabolaget på sørsiden.

– Bygningene er forskjellig utformet, med ulike fasadematerialer og mange grensesnitt. Det har også

Glass- og aluminiumsfasader,  
dører og dørautomatikk  
er levert og montert av:

**fasader**

[www.hfasader.no](http://www.hfasader.no)

**Lian**

-vinduer til prosjektmarkedet-

[www.lian.no](http://www.lian.no)



**Solid**

Entreprenør tett bygg,  
boliger og takhage

[www.solid.no](http://www.solid.no)



Det er bygd 250 nye boliger, fordelt på 27.000 kvadratmeter.

vært et poeng at handelssenteret og boligboligbyggene skal ha en integrert og helhetlig fasade. Derfor går den samme fasaden helt ned til bygulvet, sier Jacobsen.

#### – Godtepose av et prosjekt

Henrik Alexander Nehrig Jensen, som er prosjekteringsleder i Solid Entreprenør, bekrefter at de har brukt svært mange fasadematerialer.

– Vi har brukt nesten alle fasadematerialer som finnes. Dette er ikke sju like blokker. Vi har brukt alt

fra teglstein og trekledning til pletekledning, skifer, teglspån, fliser, båndteking og glass på balkonger. Det er generelt mange forskjellige fasader med ulike uttrykk og detaljer. Vi har sagt litt spøkefullt at dette er en godtepose av et prosjekt på grunn av alle materialene, sier han.

Driftsleder Runar Oustorp forteller at de har brukt mye eget mannskap i produksjonen, både på flis, mur, betong, blikk og tømmer.

#### Nøye planlegging

Han forteller videre at det har job-

bet rundt 460 arbeidere på byggeplassen. I likhet med Jacobsen trekker han fram koordineringen av arbeidene som den største utfordringen.

– Det har pågått mange kontrakter samtidig. Vi har derfor hatt tett dialog og jevnlig samhandlingsmøter med byggherre og de andre aktørene på byggeplassen. I et så stort og komplisert prosjekt er det alfa og omega med gode og detaljerte planer, så alle entreprenørene har en felles forståelse for totaliteten og drar i samme retning, sier han.

Oustorp sier de gjennom mesteparten av byggeprosessen har jobbet med andre entreprenører både inntil seg, rundt seg, under seg og over seg.

– Alle materialer er blitt løftet opp på taket, så vi og Contiga har hatt hver vår tårnkran. Det krever nøye planlegging av HMS og logistikk. Vi har også hatt tett dialog med HF Entreprenør, som har utført de innvendige arbeidene i handelssenteret. De startet arbeidene like etter oss, og det var viktig for dem å jobbe i et tørt bygg, sier han.

# energima

Vi har utført  
ventilasjonsarbeidene

Energima AS | Tel: 22 51 10 20 | [energima.no](http://energima.no)





Boligene er bygd på taket til det nye handelssenteret.



Boligene er fordelt på sju boligblokker, og 29 av dem er i såkalte townhouse.

– Vi hadde derfor stort fokus på å tette handelssenteret i starten av prosjektet. Det første vi gjorde var å grytetekke og isolere taket og i tillegg montere næringsfasaden. Deretter har arbeidene deres pågått samtidig med våre fram til senteret ble åpnet 31. oktober i fjor. Det var en stor milepæl, og siden har vi fullført hvert og ett bygg, legger Oustorp til.

#### Gjennomført til avtalt tid

Tross kort byggetid og utfordringer underveis, er prosjektet fullført til avtalt tid.

– Det har vært en krevende og

spennende oppgave å bygge 250 boliger halvannet år. Vi er fornøyde med resultatet, og dette er helt klart et referanseprosjekt for oss, sier Oustorp.

Jacobsen sier også de er godt fornøyde med resultatet.

– Vi har hatt et veldig godt samspill med entreprenørene, og prosjektet er gjennomført som planlagt. Vi er fornøyde med resultatet. Det er naturligvis forskjellige momenter som må følges opp nå som alt er overlevert, men vi har lykkes med alle de viktigste tingene, sier han.

PARKETTEN ER LEVERT  
OG MONTERT AV

**PARKETTGRUPPEN**

WWW.PARKETTGRUPPEN.NO

**Flisarbeider er utført av**



Tlf. 917 11 925

post@murmesterchristiansen.no

[www.murmesterchristiansen.no](http://www.murmesterchristiansen.no)

Vi har utført sanitær-, varme-, kjøle- og sprinkleranlegg



**BORGE RØR AS**



DIN LOKALE RØRLEGGER SIDEN 1948

Tlf 69 35 40 40 • firmapost@borgeror.no • [www.borgeror.no](http://www.borgeror.no)





Det er bygd en takhage på 8.000 kvadratmeter.

Kjøkken og bad  
er levert av

**sigdal**

**Studio Sigdal  
Fredrikstad**  
Mosseveien 43,  
1610 Fredrikstad  
Tlf. 69 36 72 20  
sigdal.com



**VI HAR UTFØRT RØR OG VENTILASJON PÅ BOLIGDELEN  
OG ELEKTRO OG SIKKERHET PÅ HANDELSSENTERET.**

[www.bravida.no](http://www.bravida.no)

 **bravida**