



Torshovhøyden

På litt over fire år har fire nye boligbygg blitt ferdigstilt i overgangene mellom Torshov og Sagene i Oslo. I Torshovhøyden har man lagt seg på et høyt nivå på både nybygg og rehabilitering.

Sindre Sverdrup Strand

sss@bygg.no

Rundt årsskiftet 2024/2025 kunne totalentreprenør Consto overlevere de siste boligene i Torshovhøyden, totalt 142 nye boliger på den gamle industrotmen til Lilleborg, og senere Orkla, på østkanten i Oslo.

På den 7.245,3 kvadratmeter store tomten har fire forskjellige bygg blitt bygget fra bunnen eller transformert til boligformål. Vernede fasader er bevart og tilbakeført til gammel prakt og nye høyder, og nye, moderne boligbygg har sprunget opp mellom den mer tradisjonsrike bebyggelsen.

Totalentreprenør Consto har stått for samtlige av byggene. Bygghereselskapene er eid av Orkla Eiendom og Macama,

Scandinavian Development har hatt ansvaret for ideutvikling og regulering, mens Constructive Development har hatt ansvar for prosjektstyring og gjennomføring for byggherre.

Utfordrende år

Prosjektleder Arild Mathisen i Consto har fulgt prosjektet fra første byggetrinn hadde oppstart i november 2020.

Oppstarten på Torshovhøyden ble gjort med Sydblokka, en blokk på 18 leiligheter fordelt på fem etasjer, helt i den sørlige enden av den gamle Lilleborg-tomten. Området, som tidligere kun hadde blitt brukt som parkeringsplass, hadde kun en enkel mur som måtte rives før grunnarbeidet kunne starte. Bygget har ikke kjeller, men deler av før-

ste etasje ligger under bakkenivå på den ene siden av bygget. Bunnplate og yttervegger under bakken er plasstøpt, og over bakken består råbygget av skallvegger og plattendecker.

– Bygget har fått teglsteinsfasade og innbygde balkonger med royalimpregneret treverk, forteller Arild Mathisen.

Med samlet byggetid fra 2020 til utgangen av 2024, har prosjektorganisasjonen virkelig fått prøvd seg på bransjeutfordringene som har preget første halvdel av 2020-tallet.

– Vi hadde etablert gode rutiner for smittevern i november 2020, og hadde koronavakt som gjennomførte inspeksjoner på plassen hver time. Alt i alt ble vi ikke hindret driftsmessig av pandemi-

en. Vi kom også midt oppi Royalsaken, men Sydblokka er bygget med lokale brannceller med sprinkling, og i inngangspartiet er det brannimpregnerte spiler i stedet for royalimpregneret tre, forteller Mathisen.

Nytt og gammelt

Sydblokka ble overlevert i mai 2022. Da hadde Consto allerede jobbet med byggingen av Administrasjonsblokka og Vestblokka siden september i 2021.

– På Vestblokka startet vi med å delvis rive eksisterende parkeringskjeller. Vi beholdt ytterveggene, og så støpte vi nytt dekke, nye betongsøyler og nytt tak. Vi har en del omkringliggende bygg her, så det var greit å slippe å spunte og rive de gamle ytterveggene. Det hadde



Sydblokka var det første bygget som ble påbegynt på Torshovhøyden i 2020.



Den ærverdige Administrasjonsblokka er over 100 år på det meste, og er rehabilitert til fordums storhet.

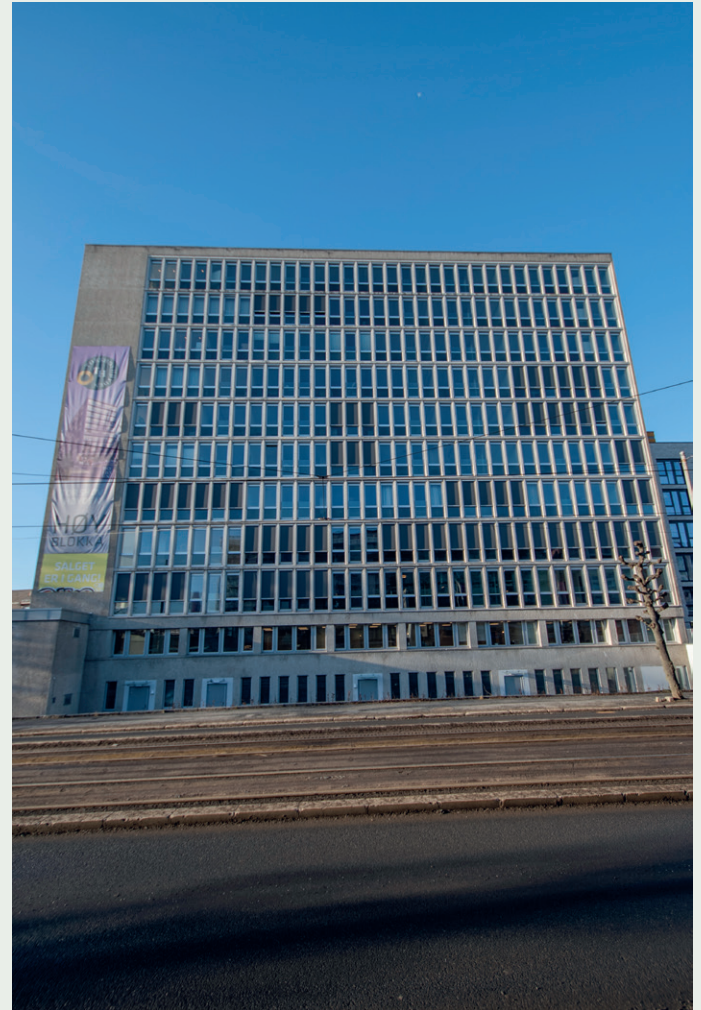
heller ikke vært særlig kostnadseffektivt eller bærekraftig. Veggene var i god stand, forteller Mathisen.

Sammen med parkeringskjelleren har Consto tatt vare på en murvegg ut mot Sandakerveien. Her har en seksjon av veggen blitt

skåret ut og montert på den andre siden for å lage nye tilkomstveier til tomten.

– Uttrykket er beholdt fra 60-tallet, forteller Mathisen.

Vestblokka er mer moderne, med teglsteinsforblending og roy-



Høyblokka i Sandakerveien er et unikt boligbygg i området.

alimpregneret trekledning. Bygget er reist med prefabrikkerte hulldekker i etasjeskillene og stålelementer i bærekonstruksjonen. Byggingen har pågått mens beboerne i Sydblokka flyttet inn, men god logistikk på plassen har latt ut-

byggere og innflyttere sameksistere uten konflikt.

– Vi har hatt god dialog med styret, passet på å gjøre tiltak for å dempe støy og støv, og så har vi hatt fokus på arbeidstid. De mest støyende rivearbeidene gjorde vi

FAKTA

Sted: Sted

Prosjekttype: Prosjekttype

Bruttoareal: 15.401,3 kvadratmeter

Byggherre: Orkla Eiendom

Totalentreprenør: Consto

Kontraktsum eks. mva.: 316,3 millioner kroner

ARK: Sweco Architects

LARK: Bar Bakke

Rådgivere: RIV (Vent): Ingeniørfirma LS Solland | RIV (Rør): Proff Rørservice | RIB, RIBr, RIAku: Rambøll | RIG: Golder Associates | RIVA: Ingeniør Petter Nome | RIByFy: EM Teknikk | El-Effekt

Underentreprenører og leverandører: Sticking: Solli & Hoff Oppmåling | Grunnarbeider: Graving og Transportservice | Utomhusarbeider: Braathen Landskapsentreprenør | Fundamentering: Geo Fundamentering & Bergboring, Hallingdal Bergboring | Stålarbeider: CMS Bygg og Anlegg, Nils Løff | Brannisolering, ståldører: Brann & Sikkerhetsforum,

Thermax | Taktekking: Tecta Tak | Takstoler: ARE Treindustrier | Tømmerarbeider: Indian Bygg, Byggimpuls; Nete-land, Snekkerne | Glass/alu: Noractor, H-Fasader, Strømmen | Blikkenslagerarbeider og takarbeider skifer: Henry Hansen & Sønn | Betongarbeider: Betonorte, CMS Bygg og Anlegg | Råbygg: Con-Form, Spenncon | Karbonforsterkning: R-Bygg | Rivningsarbeider: Øst-Riv, AiP | Radontiltak: Radonmannen | Dører: Swedoor, Nordic Door | Mur, flis: AK-Gruppen | Gulvavretting: Varmesystemer | Parkett: Parkettgruppen | /aler: Artea Malermester, Malermester Dema, AE Bygg og Maler | Fuging: Mr. Fug | Systemhimling: Rovik Montasje | Vinduer: Lian Vinduer | Kjøkken: HTH | Lås og beslag: Lås & Prosjekt | Rekkverk/Rømningstrapp: GBS Produkter | Sykkelstativer: Ingeniør Larsson | Byggvask: URT | Solskjerming: Kvintblendex, NerliGruppen | Boder: Viken Bodmontasje | Elektro: El-Effekt, Elektro Experten, Sofienberg Elektro | Rørlegger: Proff Rørservice | Ventilasjon: L S Solland | Heis: Orona | Rullestolheis/rampe: TKS Heis



Bak en rehabilitert mur fra 60-tallet har også et splitter nytt murbygg vokst frem.



Taket på Administrasjonsblokka er gjenskapt med stein fra samme skiferbrudd som det gamle taket, og kobberbeslag er gjenskapt med tradisjonelle metoder.

også før de første beboerne flyttet inn, forteller Mathisen.

Vestblokka er åtte etasjer høy på det meste, og rommer totalt 28 leiligheter, i tillegg til et næringslokale på bakkeplan.

Historie i veggene

I tillegg til de to nybyggene i hver sin ende av tomten, har Consto også rehabilitert to svært forskjellige verneverdige bygg fra Torshovhøydens historiske fortid. Det første rehabiliteringsprosjektet var det gamle administrasjonsbygget til Lilleborg fra

1916. Bygget hadde blitt utvidet i 1930, samt pusset opp i flere omganger siden den gang, så her var det mye for entreprenøren å bryne seg på. Fasadene og taket er begge verneverdige, så utbyggerne har benyttet seg av mye spesialkompetanse for å bygge om det historiske bygget til å huse moderne boliger.

– Vi har rensket ut alt innvendig i bygget, og så har vi gjenskapt det vernede taket med tradisjonelle kobberbeslag og skiferstein fra samme brudd som den opprinnelige taksteinen. Siden bygget er bygget i to om-

Totalleverandør av
oppmålingstjenester



Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no
www.solli-hoff.no

MR FUG
-en fugepinne for landet

Vi har utført
FUGEARBEIDENE

Tlf 966 41 356 • post@mrfug.no • www.mrfug.no

**Vi er prosjektets
totalentreprenør**

Takk for jobben!

Les mer på www.consto.no

-CONSTO



-VI HOLDER DET VI LOVER



Nytt og gammelt lever i skjønn forening i Torshovhøyden.



Høyblokka er elleve etasjer og nesten 40 meter høy.

ganger, møtte vi blant annet en eldre del med stubbloftsleire i etasjeskille- ne og bjelkelag. Tre er jo et levende materiale så tilstanden var forskjellig fra bjelke til bjelke. Vi har bevart så mye vi kunne, men vi har forsterket bjelkelagene for å oppfylle dagens standard, forteller Mathisen.

Midt i den gamle bygningen har Consto satt inn en splitter ny heis, som er pelet med en minipeler. Heissjakten er bygget med betongblokker med armert og plas- støpt betongkjerne.

– Vi har gjort mye beregninger

og empiriske tester på stabiliteten i bygget. Heissjakten er jo en frem- med konstruksjon inne i bygget, så det har krevd en del tilpasninger, men vi fikk til en god løsning, for- teller prosjektlederen.

Taket er gjenskapt med eks- sakt samme uttrykk som før, men oppdatert standard. Det gamle kaldloftet i tredje etasje i adminis- trasjonsbygget er gjort om til mo- derne loftsleiligheter.

– Vi er ganske stolte av det byg- get. Det har blitt veldig fint, sier Mathisen.

Nye høyder

Det siste og største bygget som stod ferdig i prosjektet, er den nesten 40 meter høye Høyblokka. Kontorblokken fra 60-tallet har verneverdige fasader, og er total- rehabilitert innvendig mens det ytre uttrykket er bevart.

Consto satte i gang med den om- fattende transformasjonsjobben i desember 2022. Samtlige etasjer er rehabilitert innvendig, og i toppeta- sjen er også tunge konstruksjoner fra den gang etasjen huset tekniske rom erstattet med lettere konstruk-

sjoner for å kunne håndtere moder- ne krav til snølast.

– Det har vært en kompli- sert ombyggingsjobb med hen- syn til utveksling av laster. Bygningskroppen for toppleilighete- ne er gjort litt videre enn det gam- le tekniske rommet, av hensyn til leilighetene. Det var en sentral bæ- resone i bygget som vi har bevart, og så er det bærende yttervegger. Vi har vekslet ut med stålbjelker for å få ført lastene i det nye bygget over på de eksisterende bæresystemene. Det har vært en god del tilpasninger

HTH Prosjektavdeling AS,
Norges største kjøkkenprosjektleverandør



HTH Prosjektavdeling AS
Strømsveien 245, 0668 Oslo
Tlf. 22 91 40 40 • www.hth.no

Indian Bygg



Vi har utført
TØMRERARBEIDER

Indian Bygg AS - www.indianbygg.com

BLIKKENSLAGER- OG KOBBER-
ARBEIDER SAMT TAKARBEIDER
MED SKIFER ER UTFØRT AV



**HENRY HANSEN
& SØNN AS**



Tlf 22 93 94 60 | post@hhansen.no | www.hhansen.no

AK
GRUPPEN

Tlf 930 15 395
post@akgruppen.no
akgruppen.no

Vi har utført teglfasader og
flisarbeider på Sydblokka



I første etasje i Vestblokka er det etablert moderne kontorlokaler.



I Høyblokka er det blant annet etablert legekontor.

for å få det til, forteller Mathisen. Det opprinnelige kontorbygget hadde mange vinduer, men 60-talls kontorvinduer med brystning var ikke særlig attraktivt for moderne boliger, så utbyggerne har utvidet vinduene til å strekke seg fra gulv til tak. En perforert foliering gjen-skaper brystningen og henviser til det opprinnelige uttrykket.

– Vi, byggherre og arkitekt har samarbeidet godt med Byantikvaren for å komme frem til en god løsning, forteller Mathisen. Resultatet av utbyggingen, som også omfatter en parkeringskjeller

under Vestblokka, samt utomhusområder i tilknytning de fire byggene, er et løft av hele Sandaker-området samtidig som de gamle byggene er bevart og rehabilitert.

– Det har blitt veldig fine produkter – fine leiligheter og en betydelig områdeheving. Vi håper og tror at vi har gitt et positivt bidrag til området, og generelt har vi godt fornøyde kjøpere. Det virker som om folk trives her, sier Mathisen.

Sydblokka er 904 kvadratmeter stor, Vestblokka er 2.243 kvadratmeter stor, Administrasjonsbygget er 1.149 kvadratmeter stor, og høy-

blokka er 5.472 kvadratmeter stor. Av det totale arealet på 15.401,3 kvadratmeter er 968 kvadratmeter satt av til næringslokaler.

Både Høyblokka, Sydblokka og Vestblokka har felles takterrasser.

I høysetet
Arkitekt Luke James i Sweco Architects forteller at ferdigstillingen av Torshovhøyden utgjør avslutningen på et 30 år langt arbeid for arkitekten i det gamle området til industrikonsernet Lilleborg mellom Sandakerveien og Akerselva.

– Vi er veldig fornøyde. Det

var veldig viktig at nybyggene ikke skulle dominere det som er rehabilitert, så vi har tegnet nøytrale bygg med høy kvalitet, gode materialer og innspente balkonger. Nybyggene har føyd seg fint inn i miljøet, sier James.

Rehabiliteringen av det gamle administrasjonsbygget, opprinnelig tegnet av Oslo rådhus-arkitekt Magnus Poulsson, og den elleve etasjer høye høyblokka har stått i høysetet i prosjektet.

– Byantikvaren har vært veldig interessert i begge disse byggene, og det har vært en omfattende

GBS

Nyttige råd og riktige priser for spiral- og rettløps-trapper, komplette balkonger, innglassing og rekkverk i metall og glass

Tlf 66 77 80 20 • info@gbsprodukter.no • gbsprodukter.no

- Karbonfiberforsterkning
- Membran
- Betongrehabilitering

RBYGG-AS

Tlf 69 82 50 06 • post@r-bygg.no • www.r-bygg.no



Sydblokka er bygget inn i landskapet, og en knekk i fasaden gjør bygget mindre ruvende sett fra nedsiden.



Mellom byggene i Torshovhøyden er det god plass.



Prosjektet kan by på romslige takterrasser med god Oslo-utsikt.

prosess med samarbeid for å få det til. Byggene ser prikk like ut, så Byantikvaren er tydeligvis veldig fornøyd. Det er vi også. Det er ikke alltid jeg sier det, men dette er et prosjekt jeg godt kunne tenkt meg å bo i selv, sier arkitekten.

Godt miljø

Prosjektleder Arild Mathisen i Consto er stolt av miljøarbeidet i prosjektet. Sorteringsgraden har vært høy gjennom hele byggetiden. Totalrehabiliteringen av Administrasjonsbygget har hatt lavest sorteringsgrad med 89,94

prosent, og nybygget Sydblokka har hatt best sorteringsgrad med 95,69 prosent.

– På Høyblokka kom vi faktisk ned på passivhusstandard på tetthet. Det er vi kjempefornøyd med, sier han.

I løpet av fire år med bygging og rehabilitering på tomten har prosjektet hatt to skader med fravær; et kutt i en finger og et overtråkk.

– Vi har hatt gode rutiner og tett oppfølging hele tiden, og alle tenker på HMS. Det er en ferskvare som må holdes ved like hele tiden, sier Mathisen.



Rovik Montasje AS
HIMLINGSPESIALISTEN

Vi har levert og montert
SYSTEMHIMLINGENE

post@rovikhimling.no - Tlf. 997 23 296 - www.rovikhimling.no



-vinduer til prosjektmarkedet-

www.lian.no