



Foto: Svein Michaelsen

ALTI Bjørkelangen Nord og Torgalléen

STØ Entreprenør har nå overlevert kjøpesenteret ALTI Bjørkelangen Nord og boligprosjektet Torgalléen, og dermed er første fase av en større sentrumsutbygging i tettstedet i Aurskog-Høland fullført.

Arve Brekkhus
ab@bygg.no

Bjørkelangen, som er administrasjonssenteret i Aurskog-Høland kommune, opplever vekst, men det har vært mangel på tilgjengelige leiligheter i tettstedet. Nå er en større satsing midt i sentrum på gang, der det skal bygges flere leilighetsblokker. Nå står den første utbyggingen i denne planen klar, gjennom et kombinasjonsbygg med leiligheter og næring, samt en utvidelse av ALTI Bjørkelangen. Det nye bygget, som må kunne kalles et signalbygg, ruver i området, og har trukket til seg stor interesse både

under utbyggingen og nå etter ferdigstilling.

Prosjektet er på nær 15.000 kvadratmeter og innebærer en større utbygging av ALTI-senteret med flere nye butikker, etablering av flere kontorarealer for ulike virksomheter, samt 46 leiligheter i varierende størrelser fordelt på to blokker, som er bygget sammen med næringsdelen. Den høyeste delen av boligprosjektet er på hele åtte etasjer, og er dermed tettstedets klart høyeste bygg.

Bak storsatsingen står lokale investorer gjennom Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS for boligdelen og Bjørkelangen Torg AS

for næringsdelen av prosjektet. De eier cirka 50 prosent hver av utbyggingen. Prosjektet er tegnet av embark Arkitekter, og det er STØ Entreprenør som har stått for utbyggingen gjennom en totalentreprise. De sikret seg oppdraget i konkurranse med flere andre entreprenører, og kontrakten har en verdi på noe over 400 millioner kroner, eksklusive merverdiavgift.

Ombygging og utvidelse

Senterdelen av utbyggingen innebærer en større utvidelse av eksisterende lokaler, samt ombygging av senteret.

Nybygget er bygget sammen

gamle Bjørkelangen Torg i 1. og 2. etasje, og består av parkeringskjeller for bolig, to etasjer med utleieareal til forretning og kontor, en etasje med kontor og bolig, og to boligblokker med tilhørende takhager. Som en del av prosjektet ble også det gamle bank- og postbygget på tomten, inkludert en kjeller, revet. Dette var også en del av STØ Entreprenørs entrepris.

To års byggetid

Kontrakten ble signert mot slutten av 2022, og de fysiske arbeidene på tomten startet 25. mars 2023.

Med byggestart i mars 2023, ble prosjekt overlevert ganske nøyak-



STØ Entreprenør har nå overlevert kjøpesenteret ALTI Bjørkelangen Nord og boligprosjektet Torgalléen.

Foto: Svein Michaelsen



En større satsing er nå på gang midt i sentrum av Bjørkelangen, der det skal bygges flere leilighetsblokker.

Foto: Svein Michaelsen



Prosjektet er på nær 15.000 kvadratmeter.

tig på dagen to år etter oppstart, og det har dermed vært en hektisk byggeperiode.

– Vi startet arbeidet med å rive det gamle bank- og postbygget. Dette var en nokså omfattende og krevende jobb, ikke minst med tanke på at det i kjelleren her var både bankhvelv og tilfluktsrom, som dermed var solide betong-

konstruksjoner som det krevde stor innsats for å fjerne, sier prosjektleder Daniel Thor Gonzalez i STØ Entreprenør. Etter at eksisterende bygningsmasse var fjernet startet selve grunnarbeidene på tomten. Masser ble tatt ut, og det ble pelet til fjell. Tomten er også spuntet.

– Det var i utgangspunktet fine

grunnforhold, og arbeidene gikk etter planen, selv om det var litt bløtt noen steder. Vi startet med råbygget rett før sommerferien 2023, og med en såpass kort og hektisk byggetid på et stort prosjekt, har vi jobbet for fullt gjennom begge sommerferiene, sier Gonzalez.

Kjelleren i bygget, som inneholder parkering for leilighetene,

sykkelparkering og boder, er utført i plasstøpt betong. Heis- og trappe-sjakter er også plasstøpt, mens råbygget for øvrig er utført med stål og hulldekker. Fasadene har ulike uttrykk gjennom bruk av panel, teglstein og puss.

– Store deler av taket er bygget som takhager, samt at deler av taket er beplantet med sedum. På den nye

FAKTA

Sted: Bjørkelangen i Aurskog-Høland

Prosjekttype: Leiligheter og næringsbygg

Byggherre: Bjørkelangen Torg AS (næring) og Bjørkelangen Sentrumsutvikling AS (bolig)

Totalentreprenør: STØ Entreprenør

Kontraktsum: Cirka 400 millioner kroner eks. mva.

Arkitekt: Embark Arkitekter

Areal: 14.850 kvadratmeter BTA

Landskapsarkitekt: Østengen & Bergo

Rådgivere: RIB: Stabil, Bubbledeck I RIB: Firesafe I RIG: Grunnteknikk I RIAku: Brekke & Strand I RIBfy: Norconsult I RIE: Seko Elektro I RIVv: Exigo VVS I RIVr: Lars Myhre Østfold I RIV sprinkler: Sprinkler Prosjekt I RIVA: Svendsen & Co I BIM: STØ Entreprenør

Underentreprenører og leverandører: Tømrer: Østerås

Bygg I Maling og flisarbeid: Bygg & Mal I Rørlegger:

Kragtorp VVS I Sprinkler: Sprinkler Prosjekt I Ventilasjon:

Flow Klima VVS I Elektro: Seko Elektro I Heis: Orona I Riving,

grunnarbeid: Sigurd Furulund Maskin I Spunt og pel: Entreprenørservice I Betongarbeid: Stenby & Olsen I Prefab

betong: Spenncon, Åkrene Mek Verksted I Murer: AB Partner I Vinduer: Norgesvinduet Bjørlo I Dører: Maxbo I Brann-

teetting, ståldører: Firesafe I Lås og beslag: Lås & Sikring I

Tekking: Nortekk I Blikkenslager: RB Blikk I Metallarbeid:

Segatech I Glass/alu: Aluteam I Byggtapetsering: Vilpro I

Systemvegger og himlinger: Modulvegger I Fast innredning:

Studio Sigdal I Rullegitter: Feyling Mek I Solavskjerming:

Kvint Blendex I Utomhus/sedum: Bergknapp I Anleggs-

gartner: Tørnby



Prosjektet omfatter også flere påkostede kontorarealer.



Fra kontordelen.

delen er det levert rotsikret tolags-tekking med for sedum-beplantningen, mens det på eksisterende tak er benyttet videreføring av pvc-duk, forteller Gonzalez videre.

Han sier det har vært en hektisk byggeperiode, men at de kom i mål til avtalt tid.

Overleveringen av prosjektet har skjedd suksessivt. Noe av næringsdelen i første etasje ble overlevert allerede i juni 2024, og kontordelen av næringsprosjektet ble overlevert gjennom flere trinn frem mot desember 2024.

– Den første boligblokken (blokk B) ble overlevert 20. januar i år, og den andre blokken (blokk A), ble overlevert frem mot 25. mars, sier Gonzalez.

Stort prosjekt

Dette har vært et stort prosjekt for entreprenøren, men det er også en meget stor utbygging for Bjørkelangen.

– Det har vært viktig for oss å bygge et signalbygg for tettstedet, og dette markerer starten på en større satsing for oss

her i Bjørkelangen, sier Ole-Tom Nordby i Bjørkelangen Torg AS, som står bak næringsdelen av storsatsingen.

Han er godt fornøyd med prosjektet og gjennomføringen.

– Vi er veldig godt fornøyd med bygget som nå står her. Det er klart at det vært en krevende utbygging for entreprenøren, blant annet med et senter i full drift, men dette har de løst på en fin måte, sier Nordby.

Nils Erik Hansen i TAB Gruppen, som står bak Bjørkelangen Sentrumsutvikling

AS (boligdelen), er også godt fornøyd med prosjektet.

– Å bygge med et senter i drift og kort byggetid på et så stort prosjekt, er ganske krevende. Det er lagt ned mange arbeidstimer i prosjektet, og det har vært delovertaking og flytting av butikker mens prosjektet har pågått for fullt. Men det er blitt veldig bra, sier Hansen.

Både byggherre og entreprenør har også hatt fokus på å ha med seg lokale underentreprenører og leverandører for å være med å bidra til det lokale næringslivet.



embark

Arkitekt for ALTI Bjørkelangen Nord og Torgalléen

Pilestredet 73, 0354 Oslo

T: 22 54 04 00 – E: firmapost@embark.as – W: embark.as





Prosjektet omfatter 46 leiligheter i varierende størrelser fordelt på to blokker.
Foto: Svein Michaelsen



Alle leiligheter har egen balkong, som ligger på mellom 30-40 kvadratmeter.
Foto: Svein Michaelsen

– Det mener vi å ha klart på en god måte, sier Hansen.

Både Gonzalez, Hansen og Nordby understreker at det har vært et godt samarbeid mellom partene.

– Det har i tillegg vært et godt og fruktbart samarbeid Aurskog-Høland kommune, understreker Nordby.

Store leiligheter

Prosjektet inneholder 46 leiligheter, og det er lagt vekt på å bygge mange relativt store enheter.

– Noen av leilighetene er rett

over 50 kvadratmeter, men mesteparten ligger på rundt 85 kvadratmeter. Den største er på 128 kvadratmeter, sier Hansen. De peker på at mange som har kjøpt leiligheter i prosjektet har flyttet fra eneboliger i nærområdet.

Alle leiligheter har egen balkong, som ligger på mellom 30-40 kvadratmeter og alle enheter har også egen parkeringsplass i kjelleren.

De forteller at noen av leilighetene fortsatt står tomme, men at de har merket økt interesse etter at prosjektet nå står ferdig.

Stolt arkitekt

Arkitektfirmaet embark har vært arkitektonisk ansvarlig fra oppstart av reguleringsplan og frem til ferdigstillelse av fase 1, i tett samarbeid med byggherre, kommune og totalentreprenør.

– Vi er stolte av å ha bidratt til det første byggetrinnet i det som må kunne kalles en transformasjon av Bjørkelangen sentrum, et prosjekt som skal legge grunnlaget for videre vekst, økt trivsel og styrket lokal identitet gjennom å akseptere tydeligere skiller mellom by og

land for å verne om jordbruksarealene våre, skriver Christian Bratz i embark til Byggeindustrien.

– Prosjektet er utviklet med bakgrunn i en tydelig strategi om å møte befolkningsvekst ved å prioritere fortetting av sentrumsområdet fremfor nedbygging av verdifulle jordbruksarealer, en fornuftig og modig overordnet strategi som kommunen og utbygger har stått samlet bak, sier Bratz.

Han peker på at strategien er bærekraftig og styrker samtidig potensialer for et levende lokalt



Fra parkeringsanlegget i kjelleren.

Byggherre-
ombud

HRP

www.hrpas.no

- riktig beslutning



STØ ENTREPRENØR AS ER STOLTE AV Å HA VÆRT TALENTREPRENØR FOR ALTI BJØRKELANGEN NORD OG TORGALLÉEN.

Vi takker byggherren for tilliten, og våre medarbeidere samt alle involverte aktører for et fantastisk samarbeid.

www.stoent.no

STØ
ENTREPRENØR



Fra et av badene i prosjektet.

Foto: Svein Michaelsen



Fra kontordelen.



Prosjektet omfatter en utvidelse av ALTI Bjørkelangen.



Daniel Thor Gonzalez i STØ Entreprenør (f.v.), Ole-Tom Nordby i Bjørkelangen Torg og Nils Erik Hansen i TAB Gruppen.

MALER- OG FLISARBEIDER

er utført av



B & M

Bygg & Mal AS

Tlf. 23 37 27 10
Grenseveien 82, 0663 Oslo
byggogmal.com

Leverandører:

www.fagflis.no



proffenes førstevalg

Flügger

flugger.no

sentrum, men fordrer byggehøyder som med god margin bryter med det man vil kunne oppfatte som «lokal byggeskikk».

Byggehøydenes står i sterk kontrast mot den øvrige bebyggelsen i sentrumsområdet, og arkitekten peker på at det har derfor vært et mål om å gi den nye bebyggelsen et dempet uttrykk. Den nye bygningsmassen er delt opp i volumer med variasjon i materialbruk med fasader bestående av tegl, puss, metall og treverk.

– Helt fra konsept-stadiet har det ligget til grunn at den planlagte

bebyggelsen skal organiseres hensiktsmessig inn mot gågaten, og det skal sikres gang-koblinger mot eksisterende turveier på hver ende av sentrum. Intime og grønne uterom i grensesnittet mellom bebyggelsen og gågata skal bidra til variasjon og mangfold, og skal samtidig skjerme utearealer og skape gode inngangssoner til bebyggelsen, sier han.

Over det utvidede senteret er det etablert 46 nye boliger fordelt på to bygg, et horisontalt bygg og et tårn på åtte etasjer.

– Begge byggene får felles takterrasser med gode solforhold

SHA

rådgivning as

www.sharadgivning.no



Store deler av taket er bygget som takhager, samt at deler av taket er beplantet med sedum.

og flott utsikt mot det åpne jordbrukslandskapet som omkranser Bjørkelangen. Samtlige leiligheter får i tillegg romslige private balkonger, noe som gir beboerne uterom med kvalitet i direkte tilknytning til boligen. Mot nord etableres et nytt, tydelig inngangsparti ved enden av Torvveien, mens den sørlige delen av senteret åpner seg mot en oppgradert torgplass med direkte adkomst fra gågaten, sier Bratz.

Gågate

Som en del av utbyggingen har de også bygget en ny gågate i

prosessen, som ligger mellom Bjørkelangen sentrum og nybygget.

– Dette har vært med på å gi området noe ekstra. I prosjektet vil det også komme en restaurant med uteservering, som vil være med å skape liv i dette området, legger Nordby til.

Det nye bygget danner startskuddet for en stor boligutbygging i kvartalet fra partene. Totalt skal det i årene fremover bygges ut 460 leiligheter i området. Dette er ferdig regulert, og de håper snart å kunne komme i gang med neste trinn.

Elektroinstallasjoner er utført av



SEKO Elektro

Tlf 63 87 96 00 | www.seko.no **ElteraGruppen**

Vi takker STØ Entreprenør for et godt samarbeid på prosjektet ALTI Bjørkelangen Nord og Torgalléen.



*Vår kompetanse
– Din trygghet*

Tlf. 480 89 999 • post@obygg.no • Hovfaret 13, 0275 Oslo • obygg.no

Tømmerarbeid • Vegger • Dører • Vinduer • Gulv • Fasader • Listverk



**ØSTERÅS
BYGG**