



Ikea Distribution centre

Det nye hovedlageret til Ikea i Vestby Næringspark er A Byggs største prosjekt noen gang, målt i omsetning, og beskrives som et prestisjeprojekt av entreprenøren.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

Det langstrakte hovedlageret til Ikea i Vestby Næringspark ble overlevert like før sommeren.

Daglig leder Morten Raugstad i A Bygg sier prosjektet er gjennomført som totalentreprise med åpen bok-kontrakt, og at de er svært stolte av resultatet.

– Det er så absolutt et prestisje-



ARKITEKTENE
ASTRUP OG HELLERN

Vi har vært arkitekter for IKEA Distribution centre.

Fakta

Sted: Vestby

Prosjekttype: Lagerbygg

Byggherre: Ikea Eiendom Holding AS

Totalentreprenør: A Bygg

Bruttoareal: 48.000 kvadratmeter

Kontraktsum: 800 millioner ekskl. mva.

Prosjektledelse: Probea

Arkitekt: Arkitektene Astrup og Hellern

Landskapsarkitekt: Grindaker

Rådgivere: RIB betong: Bright | RIV: Structor Fredrikstad | RIE:

Konsel | RIBr, RIB stål: Sweco | RI sprinkler: Norconsult | RIG:

RIGEO | RIVA: Luva Prosjekt | Teknisk koordinator, BREEAM:

Itech | SHA: RKK Rådgivning

Underentreprenører og leverandører: Lagerautomasjon:

Swisslog | Fasadeentreprenør: Straye Stålbygg | Prefab betong:

Spenncon | Landmåling: Anko | Adgangskontroll, alarm, ITV:

Avam Security | Sandwichelementer: Kingspan | Brannslukke-

anlegg: KRV | Stålkonstruksjoner, hulldekker: Metacon, IPOA

| Takteking: Protan Entreprenør | Peling: Seabrokers Funda-

mentering | Elektro: Lys og Varmer | Ventilasjon: Haaland Klima

| Rørlegger: Rørcompagniet | Byggautomasjon: Nordomatic |

Grunn- og utomhusarbeider: Park & Anlegg | Betonggulv: Linotol

| Betongarbeider: Betong & Tre | Heis: TK Elevator | Glassarbeider:

Langsholt Glass Service | Solceller: Solcellespesialisten |

Porter: Assa Abloy Entrance Systems, Olar Portconsult | Gulv-

legging, flytsparkel: ATG | Maler: Academica Malerentreprenør



Hovedlageret til Ikea i Vestby har et bruttoareal på over 43.000 kvadratmeter.

prosjekt. Dette er et av de største og mest kompliserte logistikkbyggene i Norge, og vi er stolte av at en så stor og seriøs virksomhet velger oss. Det bekrefter posisjonen vår som en ledende aktør innenfor logistikkbygg, sier han.

Fire lagerseksjoner

Sammen med prosjektleder Marius Thorkildsen-Rønvik og økonomisjef Dag Straumsheim møter han Byggeindustrien ved det automatiserte lageret.

De opplyser at nybygget er A Byggs største prosjekt noen gang, målt i omsetning, og at kontraktssummen ligger på rundt 800 millioner kroner.

Hovedlageret har et bruttoareal på over 48.000 kvadratmeter, fordelt på en hovedetasje og en mesanin. Grunnflaten er 43.000 kvadratmeter og innvendig takhøyde på oppmot 30 meter på det høyeste.

– Det er et stort bygg, men med god struktur og inndeling.



Det er bygd solcelleanlegg på taket på lageret.

Langs lageret er det rundt 25 porter for inn- og uttransport, og like på innsiden er det store kommunikasjonsarealer hvor varene blir håndtert videre, forklarer Raugstad.

– Rett i bakkant er det i alt fire store lagerseksjoner, og hver av dem oppbevarer ulike typer varer. Den største seksjonen, nord i bygget, er helautomatisert og forsyner de andre seksjonene med varer. De fleste varene som ankommer blir sortert der, før de styres videre

opp til et samleband på mesanin og videre til riktig seksjon, legger han til.

Videre innover i mesaninen er det også kontorlokaler, møterom, fellesrom og kantine. Det er også bygd flere garderober med dusj og toaletter, og et separat vakthus hvor besøkende tas imot. Alle lokalene er naturligvis møblert med bord og stoler fra Ikea.

Betjener norsk netthandel

Varelageret har kapasitet på cir-

Vi takker
IKEA Eiendom
for tilliten.



A Bygg



Langs lageret er det rundt 25 porter for inn- og uttransport.

ka to millioner ordrer med Ikea-produkter årlig. Målet er å betjene det norske netthandelsmarkedet og redusere leveringstiden ut til kundene.

Prosjektet spiller dermed en avgjørende rolle i møbelgigantens videre vekst i Norge.

– Det har vært en trend de siste årene å handle mer på nett. Den norske netthandelen har så langt blitt betjent av det svenske sentrallageret, som ikke lenger har kapasiteten som trengs. Derfor har

det vært viktig for Ikea å bygge ut her i Norge, sier Straumsheim.

Ikeas nettkunder må imidlertid smøre seg med tålmodighet et års tid til før de kan forvente at varene ankommer over dobbelt så fort som tidligere. Det avanserte automasjonssystemet skal nemlig testes grundig før første pakke forlater nybygget.

– Det unike med prosjektet er ikke bare lagerbygget, men også den komplekse automatikken i lokalene. Automasjonssystemet er

et separat og betydelig prosjekt, sier Straumsheim.

– Den største milepælen for Ikea er nok ikke overleveringen, men når de kan ta systemet i bruk og markere «første pall ut». Det tar lang tid å «trenе opp» et slikt anlegg, så det vil nok først skje sommeren neste år, legger han til.

Avbrutt av korona

A Bygg signerte kontrakten for det nye hovedlageret våren 2019. Deretter gikk de inn i en lengre

samspillsfase med Ikea, for å optimalisere prosjektet og planlegge hvordan bygget skulle tilpasses automasjonssystemet.

– Automatikken og best mulig vareflyt har vært styrende for prosjektet. Vi vurderte ulike tilpasninger og rasjonelle løsninger, og landet noen gode konsepter. Denne prosessen tok imidlertid litt tid, og så kom korona i 2020. Det førte til at hele prosjektet ble utsatt, sier Raugstad.

Prosjektet gikk inn i det han be-



**STRAYE ER STOLTE AV Å HA
HATT FASADEENTREPRISEN
PÅ IKEA**

*Vi er Norges ledende
tettbyggentreprenør på stålbygg.*



STRAYE
www.straye.no



Mellom portene og lagerseksjonene er det et stort varetorg.



Ikea-varene styres automatisk rundt i lageret.

skriver som en venteperiode fram til høsten 2021.

– Da våknet prosjektet til live igjen. Vi fullførte samspillsfasen, og landet gjennomføringsavtalen mars 2022. Deretter satte vi spaden i jorden i mai samme år. Det var en milepæl, forteller Raugstad.

Store utfordringer i grunnen

Prosjektleder Marius Thorkildsen-Rønvik forklarer imidlertid at grunnarbeidene viste seg å bli

mer omfattende enn opprinnelig planlagt.

Tidlig så de behov for peling og masseutskiftning i et langt større omfang enn planlagt. Gjennom å tenke smart rundt fremdrift og gjøre om på produksjonsrekkefølgen klarte de, på tross av dette, å gjennomføre prosjektet innenfor opprinnelig tidsramme.

– Det er lett å rope «fristforlengelse» når du oppdager en slik utfordring, men heldigvis har vi er-

farne folk i teamet som klarer å holde hodet kaldt. Vi gjorde om på hele kabalen og samarbeidet med byggherre og underentreprenører for å få snudd om på produksjons- og prosjekteringsrekkefølgen, sier Thorkildsen-Rønvik.

– Underveis oppdaget vi att på til at det var rester av udetonert sprengstoff i grunnen, så AF Decom var her med bombehunder og ryddet opp. Det ble gjort en kjempejobb med grunnarbeid-

dene, og utrolig nok klarte vi å manøvrere oss rundt alle utfordringene. Merarbeidet førte naturligvis til betydelige merutgifter for Ikea, men påvirket ikke tidsrammen for oppstart av råbygg, legger han til.

Fordel med åpen bok

Både han, Straumsheim og Raugstad mener kontraktsformen har mye av æren for den vellykkede snuoperasjonen. Åpen

KRV AS HAR UTFØRT BRANNSLUKKKEANLEGGENE



KRV

KRISTIANSSAND RØR & VENTILASJON



Tlf 941 57 000 | post@krv.as | krv.as



Nybygget er A Byggs største prosjekt noen gang, målt i omsetning.

bok-prinsippet gir byggherren fullt innsyn i prosjektets økonomi, og legger opp til tett samarbeid mellom partene. Kontrakten innebærer også at byggherren skal betale de faktiske kostnadene i prosjektet samt en avtalt fortjeneste.

– Det har vært en stor fordel, både for oss, underentreprenørene og byggherre å gjennomføre prosjektet med åpen bok-kontrakt. Vi har sittet sammen og jobbet side om side for å finne de beste løsningene. Det er en forutsetning for at vi har

lykkes med optimaliseringer og endringer underveis i prosjektet, sier Thorkildsen-Rønvik.

Råbyggfasen startet opp i nordenden av bygget i rundt desember 2022 og fortsatte videre sørover etter hvert som grunnarbeidene gradvis ble ferdig. Deretter star-

tet arbeidene med å tette bygget rundt februar 2023.

– Det er et stort bygg, og ulike deler av bygget ble tettet i ulike faser. Vi tettet nordsiden først, og det henger sammen med at automasjonssystemet skulle inn på den siden av bygget.

Landmålings-
tjenester er
levert av



Rådgivende ingeniører
anko.no

Tlf 99 10 28 00
post@anko.no

Prosjektering VVS-teknikk



Structor

Vi ser muligheter!

Structor Fredrikstad AS
Gamle Beddingvel 7,
1671 Kråkerøy
Tlf. 69 33 10 10
fredrikstad@structor.no

structor.no

**BÅDE STORE OG SMÅ TAK
KREVER EKSPERTISE
OG ERFARING**

VI KAN
TAK

Region Øst
Tlf: 63 92 22 20
region.ost@protan.no
protanentreprenor.no

 **PROTAN**
Entreprenør



Varelageret har kapasitet på cirka to millioner ordrer med Ikea-produkter årlig.



Kontorarealene er naturligvis møblert med varer fra Ikea.

Automasjonsleverandøren begynte å flytte inn og installere maskinene rundt 11 måneder etter byggestart. Det har generelt vært viktig å koordinere arbeidene våre med prosjektet deres, slik at de fikk kjøre løpet sitt som planlagt, sier han.

Fornøyde med resultatet

Bygget var tett i november 2023, og mekanisk ferdigstilling var i mars 2024. Deretter pågikk det testing fram til overlevering 3. juni. I alt varte byggeprosessen i 24 måneder.

Det ferdige bygget har fasade

av sandwich PIR-elementer, som delvis er kledd med malmfuru. Innvendig er det brukt betongdekker, og veggene er en kombinasjon av sandwichelementer, mineralullelementer og plassbygde vegger av tømmer. Taket er av mineralull og folietekking, og oppå

er det bygd ut et solcelleanlegg.

Bygget er BREEAM-sertifisert med Very Good, og har energiklasse A.

Raugstad sier de har fått positive tilbakemeldinger fra byggherren, noe Henrik Kristiansson kan bekrefte. Han er prosjektleder i

Vi har prosjektert plasstøpte konstruksjoner i betong

BRIGHT
rådgivende
ingeniører
www.bright.no

Tamburveien 9, Postboks 139, N-1720 Greåker
Telefon: +47 69 13 69 00



Det avanserte automasjonssystemet skal testes cirka ett år før første pakke forlater nybygget.

Adgangskontroll,
alarm og ITV
er levert av



Tlf 915 02580
www.avarsecurity.no

Sandwichelementer er levert av



Tlf 69 14 44 00 – info@kingspan.no – www.kingspan.no



Disse hyllene skal fullastes med Ikea-varer.

Ingka Group, som eier flertallet av Ikea-varehusene i verden.

Kristiansson sier det nye lageret er et viktig prosjekt for Ikea, og at de tar sikte på å sende av gårde de første pakkene i august neste år.

– Vi er veldig fornøyd med

resultatet. Det har vært utfordringer underveis koblet til grunnforholdene, men generelt har det fungert veldig bra. Vi er veldig fornøyd med arbeidene A Bygg har prestert, sier han.



Grunnflaten på lageret er 43.000 kvadratmeter, mens bruttoarealet er 48.000 kvadratmeter.



Lageret skal betjene det norske netthandelsmarkedet og redusere leveringstiden ut til kundene.

BETONGELEMEN T LØSNINGER

Vekst • **3D til 5D BIM** • **Ekspertise**

Besøk vår hjemmeside på spenncon.no

CONSOLIS
SPENNCON

Stålkonstruksjoner, hulldekker og takplater er utført av

metacon

metacon.no

Pelearbeider er utført av



Seabrokers

Fundamentering AS

www.seabrokers.no

SEABROKERS GROUP