



Foto: Martin Kavli, Veidekke

Majorstuhjemmet

Veidekke har bygd nye Majorstuhjemmet for Oslobygg KF. I tillegg til 122 nye sykehjemsplasser, rommer det nye bygget alt fra kafé til legekantor og et dagsenter.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

Nye Majorstuhjemmet sykehjem på Majorstua i Oslo er fer-

dig bygd, og overleveres i april til Sykehjemsetaten i kommunen.

Nærmeste naboer er Sporveismuseet og Politihøgskolen, og som en del av prosjektet er det

opparbeidet et nytt torg mellom nybygget og museet.

Det nye sykehjemmet har et areal på 15.900 kvadratmeter, fordelt på sju etasjer, kjeller og et

takoppbygg med utgang til takhage med vidstrakt utsikt over byen. Der er det både pergolaer og sittegrupper, og i hver ende av taket er det bygd solcellepaneler.

Fakta

Sted: Oslo

Prosjekttype: Sykehjem

Byggherre: Oslobygg KF

Totalentreprenør: Veidekke Bygg Oslo

Bruttoareal: 15.900 kvadratmeter

Kontraktsum: 608 millioner kroner ekskl. mva.

Arkitekt: Dyrø og Moen

Byggeledelse, SHA og KU: Advansia

Rådgivere: Teknisk byggeledelse, ITB: Itech | RIA: Brekke & Strand | RIG: Multiconsult | RIB: Stabil | RIBfy, RIEn: Asplan Viak | RIV: Engenius | RIVA: Norconsult | RIE: Heiberg & Tveter | Breeam-Nor revisor: WSP

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Elektrisk Produksjon | Automasjon: Powertech | Ventilasjon: Haaland Klima | Rørlegger: Rør System | Solceller: OneCo | Heis: TK Elevator | Fundamentering: Geo Fundamentering & Bergboring | Moseprodukter: Norsk Mose & Design | Gartnararbeider: Veidekke

Landskap | Trefelling: Greina Trefelling | Kalkpeling: Dmixab | Avfallsanlegg: Envac | Tømrer: Noveta, JS Service | Lås og beslag: Certego | Takheis: Etac | Glass/alu: H-Fasader | Prefab: Norske Bæresystemer | Storkjøkken: T Myhrvold | Kjøleanlegg: Thermocold | Vaskeriutstyr: E Christiansen | Gardiner: Notto | Matter: Gjersøe & Partnere | Stål: Norsk Stål | Betong: Unicon | Armering: Romerike Armering | Himlinger: Bærum Byggmontering | Sjalusier: Haby | Smedarbeider: Ivar Bråthen Mekaniske, Baastad Mekaniske | Takteking: Euro-blikk & tak | Solskjerming: Vental | Gulvarbeider: AK Gulv | Foldevegger: Sigmund Olsen Agentur | Skyvedører: Eclipse | Fast innredning: Treprosjekt | Kjøkken: HTH | Radon: Radonmannen | Maler: Malco | Brannsikring: Albanor Isolering | Epoxygulv: Oslo Epoxybelegg | Stillas: Xervon | Infrastruktur: BMO Entreprenør | Fuging: Mr. Fug | Mur og flis: AGS Bygg | Badekabiner: Probad | Dører: Daloc | Vinduer: Norgesvinduet



Sykehjemsetaten skal nå innrede felleslokalene og beboerrommene før beboerne flytter inn i august.



Majorstuehjemmet overleveres i april til Sykehjemsetaten i Oslo kommune.

Det er i alt 120 beboerrom fra andre til sjuende etasje. To av dem er dobbeltrom, og dermed er det i alt 122 sykehjemsplasser i bygget. I tillegg er det et dagsenter i første etasje for mellom 15 og 20 brukere.

– Dagsenteret er et tilbud for personer som fortsatt bor hjemme. De kan komme hit på dagtid og være med på ulike aktiviteter og spise middag med andre, sier prosjektleder Roald Haldorsen i Oslobygg.

Bredt tilbud

I første etasje på sykehjemmet er det i tillegg en kafé, som også er åpen for hele nabolaget, legekontor, bibliotek, fysioterapeut, frisør, fotpleie og et rom med spesialbadekar.

– Rommet med badekar er veldig pent flislagt og med stjernelys i taket. Vi kaller det derfor et spa. Det er også administrasjons- og kontorlokaler i første etasje, samt et seremonirom som blant annet kan brukes i forbindelse med be-

ADVANSIA

PART OF AFRY

Takk for et godt samarbeid på Oslobygg-prosjektet Majorstuhjemmet.

Vi er stolte over å ha hatt byggeledelsen på dette prosjektet.

Rådgivende ingeniør byggeteknikk



STABIL

Oslo - Tønsberg - Ålesund - Fredrikstad

 post@stabil.as  91 90 90 46

Rådgivende ingeniør elektroteknikk



Støperigata 7 G, 3040 Drammen
Telefon 400 00 320 - post@htrie.no



I første etasje på sykehjemmet er det en kafé, som også er åpen for hele nabolaget.



I første etasje er det også legekontor og ulike behandlingstilbud.

gravelser, sier han.

Bygget er formet som en L rundt en inngjerdet bakhage med sittegrupper, pergolaer, gangveier og ulike beplantning. Under den ytterste gangveien er det snøsmelteanlegg, slik at beboerne kan gå der året rundt.

Kjelleren strekker seg under både nybygget og hagen, med parkeringsplasser for både biler, sykler, rullestoler og rickshaw. Den inneholder også tekniske rom, personalgarderober, vaskeri

og et såkalt morsrom, hvor avdøde stelles.

Delt inn i tre

Beboeretasjene videre oppover i bygget, er nærmest helt like og er delt inn i tre seksjoner.

– De tre seksjonene i hver etasje skilles fra hverandre med hver sin farge. Veggene er delt inn i rødt, oransje og grønt, og hver del har egen fellesstue med kjøkken. De tre delene knyttes sammen av en vinterhage, som er en felles

gang, der heisen og trappegangen er plassert. Der er det ulike planter, sittegrupper, store vinduer, og utgangsdør til en felles veranda. Det er også teglsteinsvegger der, som gir inntrykk av at man er i et utemiljø, sier Haldorsen.

Sykehjemsetaten skal nå innrede felleslokalene og beboerrommene før beboerne flytter inn i august. Alle enkeltrommene er like store og likt inndelt med soverom, privat bad og en sluse mellom ytterdøren og soverommet.

– Slusen er bygd inn som et resultat av koronapandemien. Den kan stenges av når det er behov for økt smittevern, og det er en egen vask der. Baderommene har kommet i moduler, og alle har Bano-produkter med hev og senk funksjon, sier han.

Teglsteinsfasade

Bygget er ellers plassbygd, og Haldorsen sier de generelt har vektlagt å bruke materialer av god kvalitet med lite vedlikeholdsbe-



Totalentreprenør for Majorstuhjemmet

Veidekke Bygg Oslo



veidekke.no



Det er et rom med spesialbadekar i første etasje.



I hver etasje er det en vinterhage med ulike planter, sittegrupper og store vinduer.

hov både innvendig og utvendig.

– Bygget er bygd opp med stål og hulldekker, og teglkledningen utvendig er murt på plassen. Det er brukt samme tegl på hele bygget, men ulik fugefarge. Det er gjort bevisst for å dele opp bygget og skape variasjon, sier Haldorsen.

– Innvendig er det lagt epoxy-belegg på gulvet i kjelleren, mens det er en kombinasjon av terras-sogulv og vinyl i etasjene oppover. Det har vært et mål å gi lokalene

et hjemlig preg med mye planter, malte flater, spilevegger og mye bruk av tre. Vi har også klargjort lokalene for robotisering. Det er tenkt at det skal kunne brukes robotkjøretøy til å frakte diverse materiell rundt om i bygget, legger han til.

Haldorsen opplyser at de har som mål oppnå klassifiseringen Breeam Excellent, og at byggearbeidene er gjennomført på fossilfri, nesten utslippsfri byggeplass.

Rev gammelt sykehjem

Bakgrunnen for prosjektet er at Oslo kommune skal rehabilitere og fornye 2.500 sykehjemsplasser innen 2025, og Majorstuhjemmet er en del av denne planen.

– Det sto et sykehjem her tidligere, men det hadde for små rom, fellesbad og tilfredsstilte ikke dagens standarder. Det ble derfor besluttet å rive sykehjemmet og bygge nytt. Reguleringen ble vedtatt i 2017, sier Haldorsen.

Veidekke fikk sommeren 2021 oppdraget med å rive den gamle bygningsmassen og bygge det nye sykehjemmet i en totalentreprise.

Rivearbeidene pågikk fra oktober til rundt juletid, og januar startet grunnarbeidene. Haldorsen sier grunnen er blitt stabilisert med rundt 1.000 kalkpeler, og at den plaststøpte kjelleretasjen ligger cirka halvannen meter under grunnvannsnivået.

Glassfasader, vinduer og dører er levert og montert av:

fasader

www.hfasader.no



Vental
bærekraftig solskjerming

Mosevegger er levert av



norsk mose
& design

www.norskmosedesign.no





Beboeretasjene er nærmest helt like og er delt inn i tre seksjoner med ulike farger.

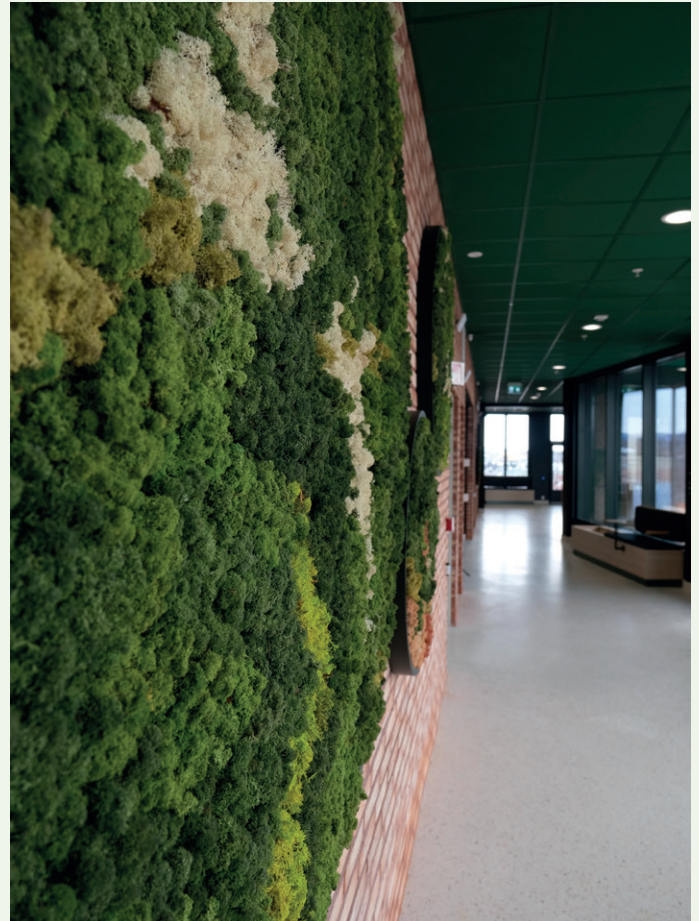
Utfordrende grunnforhold

– Kjelleren er fullstendig vann-tett. Vi er veldig godt fornøyd med arbeidene til Veidekke. Byggeprosessen har gått veldig bra, men det var utfordrende grunnforhold med mye leire og noe kvikkleire. Vi fant også rester av trikkeskiner og fra gamle trikehaller i grunnen, sier han.

– Det førte til en presset framdrift. Prosjektet startet også senere enn planlagt, så vi ble enige

med Veidekke om en fire ukers fristforlengelse. Ellers har arbeidene gått som planlagt og godt innenfor budsjett. Det var tett bygg i januar 2023, og deretter har de innvendige arbeidene pågått fram til overlevering, fortsetter Haldorsen.

Prosjektleder Karl Christian Martinsen i Veidekke legger til at de er svært fornøyd med prosjektet, og at samarbeidet med byggherre har vært veldig godt.



Elektroinstallasjoner
er utført av

granitor | TOGETHER
TO GET THERE

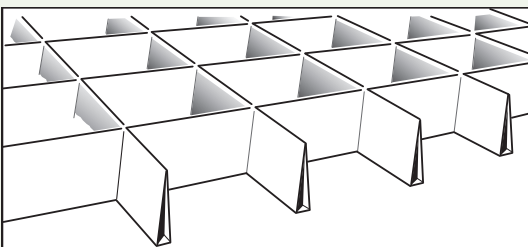
Elektrisk Produksjon AS

Gråterudveien 5, 3036 Drammen • Tlf 32 26 62 00 • elprod.no

MR FUG
-en fugepinne for landet

Vi har utført
FUGEARBEIDENE

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



BBM
Bærum ByggMontering AS



**Rask og effektiv ombygging
av næringslokaler**

- Glassfronter
- Vegger
- Himlinger
- Innredning



StartBANK

Besøksadresse: Baker Østbys vei 17, 1351 Rud
Telefon: 67 17 02 00
E-post: post@byggmontering.no
Nettside: www.byggmontering.no



Det nye sykehjemmet har et areal på 15.900 kvadratmeter, fordelt på sju etasjer, kjeller og et takoppbygg.



Alle enkeltrommene er like store og likt inndelt med soverom, privat bad og en sluse mellom ytterdøren og soverommet.

– Vi har hatt god dialog hele veien, og løst utfordringene som dukket opp. Det var blant annet krevende grunnarbeider og vi fikk noen leveranseutfordringer på grunn av krigen i Ukraina, men med god samhandling kom vi oss gjennom dem på en god måte, sier han.

Martinsen påpeker også at logistikk ofte er krevende når du bygger midt i byen.

– Vi leide hele gaten for å sørge for trygg ferdsel, og var i tillegg med i et pilotprosjekt der vi benyttet oss av et fjernlager. Alle vareleveranser ble levert til et varelager like utenfor byen, og deretter fraktet hit i ett og ett lass til avtalt tid. På den måten sørget vi for et begrenset antall leveranser til byggeplassen, og at vi kun fikk transport det vi hadde behov for, forteller han.

VI HAR LEVERT
ALL SPESIALINNREDNING



Treprosjekt

EKTE HANDVERK

Tlf 51 78 98 80 – post@treprosjekt.no – www.treprosjekt.no

Fundamenterings-
arbeider er utført av



GEO
fundamentering
& bergboring AS

Tlf 69 30 97 50
post@geofb.no
www.geofb.no

Malerarbeidene er utført av



MALCO A/S

Malermester & Gulvarbeider

Tlf 38 00 21 90 - post@malco.no - www.malco.no



Miljøfyrtårn®



Håndverks-
gruppen-



StartBANK