



Dronefoto: Christian Aarhus

Skolebakken K

Så sentralt som det går an å komme i Kolbotn har BundeBygg i løpet av fem år realisert et prosjekt som har transformert et bankbygg og en håndfull eneboliger til 110 leiligheter i prosjektet Skolebakken K for Stor-Oslo Eiendom.

Christian Aarhus
caa@bygg.no

– Her har vi bygd leiligheter. Fire hus, eller fire blokker med et uteareal, gårdsrom imellom. Et øvre

og et nedre gårdsrom. Med mye beplantning, litt plen, terrasser, utegrill og litt forskjellige sittegrup-

per. Leilighetene er jo av variable størrelser. Noen har takterrasser, noen har balkonger og de på ga-



Gjennom hele prosjektet er det laget gangveier som gjør at det åpner seg opp for allmennheten og beboerne.



En indisk restaurant og en Kiwi-butikk har flyttet inn i næringslokalene på gateplan.
Dronefoto: Christian Aarhus



Mellom byggene er det et stort og forseggjort tun.



Den ene fasaden ruver mot omgivelsene.

teplan har egne markterrasser ut mot gårdsrom, sier anleggsleder Jørgen Rustad i BundeBygg til Byggeindustrien.

Under hele prosjektet er det parkeringsareal i to plan. I tillegg er det laget et felles forsamlingslokal, som beboerne kan bruke til forskjellige tilstelninger.

- Og så er det jo det torget som er på nedsiden mot Kolbotnveien hvor Kiwi ligger. Der har de også fått en restaurant som heter "Der

peppern gror" og en barbershop, sier Rustad.

Han legger ikke skjul på at de er fornøyd med at de har fått inn en matbutikk i prosjektet, og samtidig fylt opp alle næringslokalene. Det vitner også om hvo sentral beliggenhet tomten har. Det er bare noen minutters gange til Kolbotn stasjon.

For de som er lokalkjent forbindes nok tomten mest med banken som lå der tidligere. Og dette

er virkelig et fortettingsprosjekt i ordets rette forstand. Avstanden til kollektivknutepunktet er en ting,

men utnyttelsen av den sentrumsnære tomten er en annen.

- I tillegg til banken lå det tre

Fakta

Sted: Kolbotn

Prosjekttype: Boliger og næring

Areal BTA: 17.332 kvadratmeter

Byggherre: Stor-Oslo Eiendom

Totalentreprenør: BundeBygg

Kontraktssum: 425 millioner kroner uten merverdiavgift

Arkitekt: Dark Arkitekter

Landskapsarkitekt: LARK Landskap

Rådgivere: Grunnteknikk | Multiconsult | Haug og Blom-Bakke | Brekke & Strand | Norconsult | Structor | Ingeniørplan | AJL | Takstforum

Underentreprenører og leverandører: Gupex | Elektro-Kontakten | Bjerke Rør | Morten Gultvedt Entreprenør | Radonmannen | TurboConstroi Norge | Solli & Hoff Oppmåling | Buskerud Betong | Parmarine | Xervon Norway | Studio Sigdal | Schindler | Næsset Mek Verksted | Askim Mekaniske Verksted | IPOA | Innore | Viken Bodmontasje | Hallingdal Bergboring | Seabrokers Fundamentering | UBAB | GAST Entreprenør | Kvint-Blendex | Isotak | Mjøndalen Mur og Puss | Avretting | Firesafe | Isoenergi | Lian Vinduer | Bærum Byggmontering | Unlite | H-fasader | A. Hansen Gruppen | Tore Ligaard | Parkettpartner | Lås & Prosjekt | SL Stenlegging | Neopost | Bygg og Mal



Man har også sørget for nye tilkomstveier til naboene.



Leilighetene er lyse og åpne.

Foto: Ståle Lind Storvik/ Eft



Alle leilighetene har en uteplass.

Foto: Ståle Lind Storvik/ Eft

eneboliger her, så det har gått fra tre eneboliger og en bank til 110 leiligheter. Så tomten er utnyttet maksimalt, understreker Rustad.

Skråstøp på takene

Rivingen begynte i 2019. Selve prosjektet har bestått av to byggetrinn, men Rustad forteller at de to har blitt gjennomført ganske parallelt.

– Byggene er stål og platten-

dekker, og med yttervegger av tre. Så er det jo skråtak, som også gjort i plattendecker. Det var en milepæl når vi kom i gang med, og ble ferdige med, støpingen av skråtakene. Det har vært en utfordring å få støpt med såpass mye fall som vi har på enkelte deler av taket, og å få plattendekkerne til å stå og holde mens man støper. Ellers er det da yttervegger og tradisjonelt bindingsverk.

– Hva var spesielt med skråstøpen?

– Det ble jo støpt ganske forsiktig og i etapper. I tillegg til at skjotene ble sveiset av armering på tvers av skjotene, for å skape mer hold. Så det ble en liten prøveprosess når vi dro i gang med det. Men det var egentlig å ha litt treg betong, og ta det gradvis, svarer anleggslederen.

Alle bygg har hver sin fasade,

to med tegl og to med panel. De har hver sine type panel og tegl. Det er forskjellige fargekoder på beslag får å skape et egent inntrykk fra bygg til bygg.

– En ting som skiller seg litt ut er skråsmysene inn mot enkelte vinduer som gir fasaden et annet inntrykk både utseendemessig og litt med tanke på hvordan lyset påvirker fasaden, forklarer Rustad.

I og med at de to trinnene har

BundeBygg AS

har vært totalentreprenør for boligprosjektet **Skolebakken K**

T: 22 88 57 88
www.bundebygg.no



TEGLMURING ER UTFØRT AV



mjøndalen

MUR & PUSS

FASADGRUPPEN ■

Strandveien 18,
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 46 12
www.mmpas.no

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se





Det røde teglbygget har erstattet banken som lå der tidligere.



En sikk-sakk-gangvei med trapper ved siden av gjør det enkelt for alle å ta seg ned fra boligene til gateplan.

strukket seg over fem år, så har man fått med seg følgene av både pandemi og Ukraina-krigen, men begge deler har blitt håndtert godt.

Skolelogistikk

Prosjektet har fått navnet sitt av en vei fra stasjonsområdet og opp til Kolbotn skole, og plasseringen av en byggeplass nær en skole gir noen utfordringer.

– Ja, vi har jobbet med logis-

tikken for myke trafikanter rundt prosjektet. Skolebakken er jo den gangveien som ligger på baksiden her. Den har jo vært delvis åpen i perioder, og den har blitt helt stengt. Så vi har jo den nyetablerte «kiss and ride»-ordningen foran Kiwi, den har vi flyttet rundt byggeplassen gjennom prosjektet. Og mellom klokka 08.00 og 09.00 har vi ikke kunne hatt noe egen transport inn på byggeplassen, forteller Rustad.

At man har bygget i ytterkant av tomten har ført til at logistikk inn og ut av byggeplassen har måtte gå via bakgården. Det forteller anleggslederen at var krevende når aktiviteten var på topp, men at man fikk det til.

Forseggjort uteområde

Prosjektet måtte også sørge for å ivareta veier som eksisterte i området før Skolebakken-prosjektet.

Blant annet har de bygget en kulvert under bygget og opp til Kolbotn terrasse. Den veien er åpen for alle.

Det er også gangveier på kryss og tvers gjennom prosjektet fra eksisterende veier. Blant annet har man laget en fin sikk-sakk-vei fra Kiwi-butikken på siden av prosjektet og oppover mot Kolbotn skole.

Det er Dark Arkitekter som har



-vinduer til prosjektmarkedet-

www.lian.no

Pelearbeider er utført av



Seabrokers
Fundamentering AS

www.seabrokers.no

SEABROKERS GROUP



Vi har utført leveranse av prefab
balkonger og trapper for prosjektet
Skolebakken K



A CRH COMPANY

Betongvägen, Timmele • SE-523 92 ULRICEHAMN • SVERIGE

Tel: +46 (0) 321 24 00 00 • www.ubab.com





Inne er det gode og åpne løsninger.

Foto: Ståle Lind Storvik/ Efkt

MALING, MUR- OG FLISARBEIDER er utført av



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

Leverandører:

www.fagflis.no



proffenes førstevalg

Flügger
flugger.no

tegnet prosjektet, og det er ikke vanskelig å kjenne seg igjen i deres beskrivelse.

– Skolebakken K er tegnet slik at leiligheter, private balkonger og felles uteområder vil få best mulig solforhold. Formene på hvert enkelt bygg gir prosjektet en annerledes og spennende utforming som har bidratt til å skape fine fellesområder i indre gårdsrom. For å kunne skape så gode rom som mulig har vi levd oss inn i hvordan det vil være å bo i hver enkelt av leilighetene, sier Hilde Billington, arkitekt

i Dark Arkitekter på prosjektets nettsider.

– Formuttrykket i prosjektet gjenspeiler bygningenes form og følger konseptet «Fra frodig oase til urbant møtested». Tomten starter med et frodig, grønt og landlig uttrykk i tilknytning til utearealene i nord, og struktureres til et mer kultivert, urbant miljø ved torget i sør sier Knut Hvattum hos byggherre Stor-Oslo Eiendom til Byggeindustrien.

– Og uteområdene er forsegjorte, med utstrakt beplantning. Derfor var det kanskje litt uheldig

GRUNNARBEIDER OG VEI/ INFRASTRUKTUR er utført av



Tlf 915 45 234
gultvedt.no





Man har fått plass til både takterrasser og grønne tak.

Dronefoto: Christian Aarhus

at et voldsomt styrtregn på 45 minutter rammet prosjektet kort tid etter overlevering.

– Det var et voldsomt regnvær. Det er vel nå beregnet til en 20-25 års syklushendelse, så det er jo klart at det var vanvittig store nedbørmengder som kom ned i løpet av et kort tid. De nyetablerte grøntområder hadde ikke fått slått ordentlig rot, og gjorde at jordmassene og røttene bandt mye dårligere. Da har det lettere for å skli ut. Samtidig med at man hadde hatt en lang tørkeperiode, gjør jo jordsmonnet tåler bare en viss mengde

vann før de ikke klarer å ta imot mer. Og da flytter det ut. Så det var jo veldig uheldig, forklarer Rustad.

Det er heller ikke noen tvil om at utbygger Stor-Oslo Eiendom (SOE) er fornøyd.

– SOE opplever at boligkjøperne er godt fornøyd med leilighetene og produktet som er overlevert. Uterommene har blitt frodige og vi registrerer at de benyttes hyppig av både beboere og naboer, samtidig som bygulvet tilfører noe nytt til Kolbotn, spesielt gjennom den indiske restauranten «Der Peppern Grøn», sier Hvattum i SOE.



Uteområdene har vært viktige i prosjektet.

Totalleverandør av
oppmålingstjenester



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

STÅLKONSTRUKSJONER
er produsert og montert av

Næsset
MEK. VERKSTED AS

Tlf 61 31 09 11 – post@naassetmek.no
www.naassetmek.no

Vi er CE-sertifisert iht. NS-EN 1090-1

