



Gregers Kvartal

I Gregers Kvartal på Løren har seks nye boligbygg reist seg og samtidig løftet hele området.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

I løpet av tre år på Løren i Oslo har gammel bebyggelse blitt revet og erstattet av seks nye boligblokker, barnehage, næringslokaler, torg og ny gang- og sykkelvei. Med ekstra fokus på å snu inntrykket av en ofte utskjelt del av Oslo, er Gregers Kvartal også et frieri til folk med et hjerte som banker ekstra for arkitektur og byutvikling.

Byggherre er utbyggingsselska-

pet Lørenveien 51, eid 70 prosent av Eiendomsplan Management og 30 prosent av Usbl. Usbl har også hatt prosjektlederrollen for byggherre.

– Det har vært viktig for oss å lage et prosjekt med gode kvaliteter som skiller seg litt ut på Løren. Spesielt når det kommer til det estetiske og utomhusarealene, vil jeg si vi har gjort det, sier prosjektleder for Usbl på Gregers kvartal, Tom Hellesvik, til Byggeindustrien.

Arkitekt og ansvarlig søker

Add arkitekter

T: 22 99 91 00 • M: add@addarkitekter.no
W: addarkitekter.no

Fakta

Sted: Oslo

Prosjekttype: Nybygg Bolig

Bruttoareal: 33.200 kvadratmeter

Byggherre: Lørenveien 51

Byggherres prosjektleder: Usbl

Totalentreprenør: AF Gruppen

Kontraktsum: 709 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Add Arkitekter

LARK: Østengen og Bergo

Rådgivere: RIB RIByFy: Rambøll | RIBr: Norconsult | RIVv:

Gupex | RIVr: Assemblin | RIE: Rejlers | RIG: Albert Ølnes | RI

Ve: Stener Sørensen | RIA: Asplan Viak | RI Dagslys: Multicon-

sult | RI Tegl: Randers

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Solli og Hoff | Anleggsgartner: Agaia | Rørlegger: Assemblin | Flis: BBM | Ståltrekkverk: Brødrene Aaberg | Taktekker: Byggpartner | Brannetting, brannisolering: Christiania Brannteknikk/Firesafe | Betong: Eiçon | Blikkenslager: Eivind Haukjem | Fundamentering: Entreprenørservice | Grunnarbeider: Firing & Thorsen | Gulvstøp: Gulventreprenøren | Ventilasjon: Gupex | Glass og Alu: Hubro | Solskjerming: Vental | Maler: Hunvik & Co | Porter: Hörmann | Elektro: Ing. F. Wickstrøm | Dører: Swedoor | Balkongglass: Lumon | Lås og beslag: Lås og Sikring | Gulvbelegg: Malviken | Teglmuring: Mjøndalen Mur og Puss | Gulvmaling: Norsk Epoxy | Parkett: Parkettpartner | Maskininnleie: Ramirent | Stillas: Renta Stillas | Himling: Rovik Montasje | Sikring: Safety Respect | Barnehageinnredning: Sarpsborg Metall | Heis: Schindler | Kjøkken, bad: Sigdal | Bodvegger: Troax | Kjerneboring, betongsaging: Viken Betongsaging | Tømrer: Østheim | Ståltrapper: Weland



Store glassvegger i det øvre hjørnet mot Lørenveien bidrar til å åpne opp bygningsmassen mot veien.

Mye er sagt og skrevet om boligbydelen Løren de siste årene, og Usbl har tatt kritikken mot området til seg i sitt eget prosjekt.

– Bebyggelsen i Lørenveien har blitt mye kritisert av Arkitekturoppørret, og har blitt beskrevet som en vegg mot veien. Glassfasaden som vi har bygget i Gregers Kvartal, bryter opp den veggen, og gir solinlipp til Lørenveien. Gregers kvartal har blitt et prosjekt som skiller seg positivt ut, og vi har også fått god tilbakemelding på det vi har levert, sier Hellesvik.

Tre års bygging

Også i totalentreprenør AF Gruppen har de kjent på det ekstra høye fokuset på estetiske kvaliteter i Gregers Kvartal.

– Hvis noen spør hva som er spesielt med Gregers Kvartal, må nok svaret være nivået på de kvalitetene som er lagt inn. Her har vi et langt mer utsmykket uteareal enn hva som kunne ha vært levert, sier prosjektleder Stian Grahne i AF Gruppen.

Grahne var anleggsleder i prosjektet da rivingen startet opp



Et stort, nyetablert torg leder forbi og inn i Gregers kvartal.

sommeren 2021. Tre år med et krevende prosjekt og mange omveltninger i verden og i byggenæringen har ført til litt utskiftninger i prosjektet også. Prosjektlederen forteller at den største utfordringen i prosjektet likevel har vært å lykkes med en rasjonell fremdrift i et prosjekt med mange parallelle løp og krevende rekkefølger.

– Vi har tre byggetrinn og tre deloverleveringer fra like før jul i 2023 og frem til juni i år, men alt er bygget sammenhengende. Praktiske ting som plassering av

tekniske rom og garasjeinnkjøring og hvilke leiligheter som skulle overleveres først, har gjort dette utfordrende. Avhengighetene mellom de forskjellige byggetrinnene har også vært en skikkelig nøtt, forteller Grahne.

Gode tall

Gode faseplaner for å illustrere fremdriften og informere forventningene i prosjektet har vært sentralt for å knekke akkurat den nøtten.

– Det har vært viktig for å be-



AF Bygg Oslo

AF Bygg Oslo har vært totalentreprenør for Gregers Kvartal.

afgruppen.no

LUMON[®]

Vi har levert
balkonginnglassing

Tlf 22 32 33 88 | post@lumon.no | lumon.no

**asplan
viak**



Gregers Kvartal

Asplan Viak har vært
rådgivende ingeniør akustikk.

asplanviak.no



Det er lagt mye arbeid i utsmykninger og høy materialkvalitet.

visstgjøre omgivelsene våre og starte en modningsprosess, både hos prosjekterende, i byggherreløst og hos offentlige myndigheter, forteller prosjektlederen.

Prosjektet består av en stor bygningsmasse reist over en tre år lang periode med store utfordringer knyttet til materialtilgang og -priser, men Grahn kan fortelle at de kom i mål med siste deloverlevering uten å bryte tidsfristen.

– Vi klarte det akkurat, og jeg må virkelig berømme alle for at

vi fikk det til – først og fremst teamet jeg har hatt med meg i prosjektet, men også leverandørene og samarbeidspartnerne vi har hatt med oss underveis. Det har vært en vilje til å få dette til, og det har vært en stor prestasjon, sier Grahn.

– En annen utfordring med å produsere i høyt tempo, er sikkerheten. Det at alle skal komme seg trygt hjem fra jobb er en førsteprioritet og da kreves det en høy grad av tilstedeværelse på håndtering av risiko. Dette er gjennom-



De nyinnflyttede i Gregers kvartal kan nyte moderne leiligheter i flotte omgivelser.

TEGLMURING ER UTFØRT AV



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



mjøndalen

MUR & PUSS

FASADGRUPPEN

Leverandør av mørtel:

sandkompaniet.no



FORSAND
SANDKOMPANI



Store vinduer slipper sollys og grønne omgivelser inn.

ført med god involvering både fra byggherreleddet, egen organisasjon og fra leverandørene våre, legger han til.

Gregers Kvartal har samlet sett oppnådd energimerking B, og er sertifisert til Good-karakter i Breeam-Nor.

Utover normalen

Prosjektet med 258 leiligheter, en kommunal barnehage på omtrent 620 kvadratmeter og fire næringslokaler på til sammen rundt 780 kvadratmeter har fått skryt både for å skape gode utendørs fellesarealer og for

god materialkvalitet og estetisk utforming.

– Vi har fått flere positive signaler om hva prosjektet gjør med området. Hvis jeg skal beskrive det selv, vil jeg si at her har vi bygget et prosjekt med høye materielle kvaliteter og god estetisk utforming som passer til området. Og det stikker seg jo frem med gode kvaliteter. Her vi sitter nå, er det en smukk felles takterrasse med flere sittegrupper, beplantning og pergolaer. På bakkeplan i Lørenvangen er det etablert et offentlig torg som har blitt tilgjengelig for publikum som også er



med på å gi området et løft. Når vi løfter blikket og ser på hva vi etterlater oss her, mener jeg vi har god grunn til å være stolte av hva vi har utrettet, sier Grahm.

Tom Hellesvik i Usbl mener de har lyktes med det som i utgangspunktet var ambisiøse mål for Gregers kvartal.

– Vi hadde troen på at et sånt gårdsrom ville ha en verdi for boligkjøperne, og at det vil skape et godt bomiljø i dette prosjektet. Utomhusarealene er påkostet utover normalen, og vi har fått et fint prosjekt som vi er stolte av. Vi har fått til det vi så for oss, sier han.

Selve byggene er reist i plaststøpt betong, stålbjelker og med plattendecker i samtlige etasjeskiller. Fasadene, som er i teglstein med enkelte innslag av Prodema-fasadeplater i imitasjonstre, er plassbygde, og gir byggene et flott spill. Glassvegger i to etasjer i det ene hjørnet av prosjektet mot Lørenveien skaper også et smykke ut mot omverdenen.

I tillegg til store og utsmykkede uteområder, har også prosjektet styrket området med en ny gang- og sykkelvei med en løpemeter på omtrent 225 meter.

Totalleverandør av
oppmålingstjenester



Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no

www.solli-hoff.no

Fasader, glassrekkverk, dører
og vinduer i glass og aluminium
er levert og montert av oss



HUBRO
GLASS OG ALUMINIUM AS

Tlf 934 60 010 – oaghubroas.no

FIRESAFE /

Vi har utført brannetting,
-isolering og -maling, samt
levert og montert ståldører.

support@firesafe.no / tlf 22 72 20 20 / firesafe.no

