



Borgen

I Borgen på Løren skal barn og barnefamilier kjenne seg både trygge og hjemme.

Sindre Sverdrup Strand

sss@bygg.no

Boligprosjektet Borgen i Oslo er utviklet og bygget for å gi trygge rammer og gode oppvekstsvilkår for barn i byen. De totalt seks blokkene fordelt på fem bygningskropper rommer til sammen 281 leiligheter spesielt tilpasset småbarnsfamiliers behov.

Prosjektet har et stort tun med forskjellige lekeapparater, et eget felles innendørs lekerom, samt en 750 kvadratmeter stor barnehage bygget inn i prosjektet.

– Dette skal være et bra sted å bo for barnefamilier, og det er lagt inn leiligheter med hybelmulighet, varierende størrelser og lekerom som sameiet kan benytte til bursdager og lignende. Tunet er utformet for

at barna skal være godt skjermet og trygge inne i Borgen, forteller prosjektleder Anders Nordhagen i Skanska.

I tillegg til tunet på bakkeplan har Skanska også bidratt til å opparbeide felles offentlig park i møtepunktet mellom Borgen og to andre boligprosjekter som har gått parallelt i samme tidsrom. Takene på de forskjellige blokkene byr på takterrasser, dyrkekasser og felles takstuer for innendørs arrangementer i takhøyde.

– Det har blitt veldig bra, og jeg synes man har klart å holde fokuset på barnefamilier gjennom hele prosjektet. Parken skaper et veldig stort og fint lokalmiljø med nabo-prosjektene, og det gir en veldig høy kvalitet i bybildet, forteller Nordhagen.

Gode tilbakemeldinger

Prosjektsjef Cathrine Knudsen forteller at de opplever å ha lykkes godt med konseptet for Borgen.

– Vi har ønsket å skape et prosjekt med den enkle hverdagen som inkluderer gode, store og lyse leiligheter omgitt av fellesområder som er til glede for både liten og stor, sier hun.

Knudsen legger til at de har inntrykk av at beboerne i Borgen også setter pris på de kvalitetene som prosjektet leverer på.

– I det store og hele opplever vi at beboerne er positive og fornøyde. Uteområdene ser vi er mye brukt nå som våren har kommet, og det samme gjelder takterrassene. I tillegg har vi fått positive tilbakemeldinger på gode planløsninger, sier hun.

Park og parkering

Skanska har både utviklet og bygget prosjektet. I 2021 startet rivingen av eksisterende bebyggelse på tomten og oppføre det 35.327 kvadratmeter store boligprosjektet. To gamle kontorbygg og et garasjebygg ble revet høsten 2021, og Skanska startet raskt opp med grunnarbeid, som blant annet innebar ombyggingen av en hovedvannledning på tomten.

– Det er svært vekslende kvalitet og høyde på fjellet på tomten, så deler av prosjektet er direktefundamentert, og andre deler er pelet, forteller Nordhagen.

Pelingen måtte midlertidig stanse da tomten ble oversvømt av oppdemmet grunnvann, men bortsett fra denne ene overraskelsen i grunnen, har arbeidet gått som planlagt.



Borgen ligger i det øvre hjørnet av Løren, hvor Sinselveien møter Dag Hammarskjølds vei.



Prosjektet er utviklet for å skape trygge arealer og gode vilkår for barn og barnefamilier.



Prosjektet har flere felles takterrasser, samt takstuer som beboerne kan benytte seg av.

Skanska har hatt fokus på å minimere mengdene masser som har blitt kjørt ut av prosjektet, og har mellomlagret og brukt så mye som mulig som fyllmasser på stedet.

– Vi har en plasstøpt bunnsplate og plasstøpte vegger i kjelleren, og så er det prefab og hulldekker fra Heidelberg Materials over bakkenivå, forteller prosjektlederen.

Parkeringskjelleren går over to plan, og rommer 116 parkeringsplasser. Prosjektet inneholder også sykkelparkering og sykkelvask. Over kjelleren er tunet – borggården.

– Det er ganske stor nivåforskjell på tunet – ni til ti meter – så det har vært ganske komplisert. Vi har et komplisert rampesystem for å ivareta at alle kan ferdes overalt, sier Nordhagen.

Tiltak for tiden

Borgen er bygget i tre byggetrinn over flere år. Råbyggfasen startet vinteren 2022, og første byggetrinn ble overlevert i 2023. Prosjektet har gått gjennom noen mildt sagt utfordrende år.

– Vi har jo slitt med de samme tingene som alle har slitt med i den

ne perioden: Vi ga pris på tilbudet en måned før første koronanedstenging. Så kom krigen i Ukraina og de utfordringene som oppstod rundt stål og en stålpris som var langt over 100 prosent på det meste. Det har vært veldig mye lærdom i dette for vår del, og spesielt på hvordan man behandler kontrakter. Vi har unngått å ta sjanser, og fokusert på å jobbe med aktører som vi har hatt en god relasjon til. Vi har delt på det, og alle parter har på en måte kommet greit fra det, så alle har klart seg fint. Med noen gode tiltak underveis og et godt samarbeid har produksjonen flyttet fint, og både vi og underentreprenørene våre har kommet greit fra det, sier Nordhagen.

Prosjektlederen forteller at i tillegg til å levere på økonomien, har de også reist Borgen i henhold til tidsplanen, og med god kvalitet. I tillegg til en kontraktsum før merverdiavgift på 740 millioner kroner for boligene, kommer park, barnehage, offentlig samferdsel, riving, omlegging av vannledning og andre oppgaver, for en total omsetning på rundt 900 millioner kroner for merverdiavgift.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Prosjekttype

Bruttoareal: 35.327 kvadratmeter

Byggherre: Skanska Eiendomsutvikling

Totalentreprenør: Skanska Norge

Kontraktsum: 740 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Løvseth+Partner

LARK: Landskaperiet

Rådgivere: RIB, RIG, RIBfy, BREEAM, BIM/VDC: Skanska Teknikk | RIE, RI Vei, RIVA, RI Mur: Rambøll | RIVv: Structor | RIVr: Multiconsult | RIBr: Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet | RIAku: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Skanska Survey | Grunnarbeider: Marthinsen & Duvholt | Rør: Bjerke Rør | Ventilasjon: Hamstad | Elektro: Minel Kreativ Elektro | Prefab: Heidelberg Materials Prefab, Carl Gustav Solutions | Prefab Bad: Parmarine | Heis: Otis | Kjøkken: HTH | Kjerneboring: R3 Entreprenør | Gulvstøp: Flexcon | Maler: Smartmaler Bygg | Blåseisolasjon: Isoteks Miljø | Mur og flis: AK Byggservice | Brannetting: Firesafe | Himling: Bærum Byggmontering | Vinduer: Norgesvinduet Bjørlo | Rappeleringssystem: Høyden | Metallarbeider: GBS Produkter | Parkett: Bo Andren | Taktekker: Icopaltak | Lås og beslag: Låsesenteret | Glass-/Aluminiumfasade: H-fasader | Fug: Fugemesteren | Gartner: Tranby | Blikkenslager: Storo Blikkenslagerverksted | Pel: Br. Myhre | Betonginjeksjon: Habberstad



Gårdsplassen mellom byggene er fint beplantet og utstyrt med forskjellige lekeapparater.



Leilighetene er åpne og lyse.



Byggene i Borgen omkranser gårdsplassen som en lun og beskyttende mur.



Borgen har 116 parkeringsplasser i to etasjer.



Springende gesimshøyder, karnapper og balkonger bryter opp fasadene ut mot Dag Hammarskjølds vei.

Very good

I tillegg til en lang byggetid over en turbulent periode med usikkerhet rundt varetilgangen og byggevarepriser i ekstrem utvikling, har Borgen blitt bygget i et sterkt trafikkert område med to andre store boligprosjekter presset opp mot byggeplassgjerdene.

– Logistikken har egentlig vært det mest utfordrende i dette prosjektet. Det er utrolig trangt her, med utbygging på to sider og lite veiforbindelse. Trafikkmessig har det stort sett gått greit, men vi har delt innkjøring med naboprojektene våre, så det har vært trangt. Mye

av grunnen til at det har gått så bra her – for alle parter – er at vi har hatt et veldig godt samarbeid mellom prosjektorganisasjonene, sier Skanskas prosjektleder.

Prosjektet er sertifisert til Very Good i Breeam-Nor, og er gjennomført med fossilfri byggeplass. Sorteringsgraden er på 97 prosent.

I løpet av rundt tre års bygging har prosjektet hatt én skade med fravær.

Tre av stein

Det høyeste bygget i Borgen er ni etasjer, og det laveste er seks etasjer høyt. Byggene har tegl-

Vi er stolte over å ha utviklet og bygget prosjektet Borgen på Løren

SKANSKA

Loopa

L ø v s e t h +
P a r t n e r e

www.lovsethpartners.no



Prosjektet har også et eget innendørs lekerom med sittegruppe for foreldrene.



En 750 kvadratmeter stor barnehage er bygget som en del av Borgen.



Fasadene inn mot gårdsplassen er kledd i spesialutviklede steinplater som ser ut som tre.

steinsforblending ut mot Dag Hammarskjølds vei og Sinsenveien, og spesialutviklede steinplater med treuttrykk mot gangvei og tun.

Arkitekt Anne Marie Lööf i Løvseth + Partner forteller at valg av fasadematerialer har vært viktig for å gi Borgen en tydelig outside og innside.

– Det indre gårdsrommet er skapt for å gi trygge rammer for barn og barnefamilier, og derfor har det vært ønskelig med varme toner. Byggherre ønsket et vedlikeholdsfritt materiale, og platen fra Steni ble utviklet spesielt for dette prosjektet. Vi har jobbet

mye med å skape sprang i fasadene og i gesimshøyden ut mot Dag Hammarskjølds vei, og har blant annet fått satt inn karnapper, store glassflater og også noen balkonger for å bryte opp den store flaten, forteller hun.

Arkitekten sier hun er fornøyd med hvordan uttrykket i prosjektet har blitt.

– I gårdsrommet har vi greid å skape et horisontalt spill med balkongene og de horisontale markeringer som bidrar til å få ned høyden, legger hun til.

HTH Prosjektavdeling AS,
Norges største kjøkkenprosjektleverandør



HTH Prosjektavdeling AS
Strømsveien 245, 0668 Oslo
Tlf. 22 91 40 40 • www.hth.no



Vi har utført tegl-
fasader, lecamuring
og flisarbeider



Tlf 930 15 395 | post@akgruppen.no
akgruppen.no

Leverandør:



www.fagflis.no

proffenes førstevalg

GBS

Nyttige råd og riktige priser
for spiral- og rettløps-trapper,
komplette balkonger, innglassing
og rekkverk i metall og glass

Tlf 66 77 80 20 • info@gbsprodukter.no • gbsprodukter.no