



# Verket Panorama

Arca Nova Entreprenør har satt opp boligkomplekset Verket Panorama, som en del av Verksbyen, på Østsiden i Fredrikstad.

**Truls Tunmo**  
tt@bygg.no

Byggearbeidet startet opp i januar 2022. De tre blokkene er fundamentert med stålkjernepeler til

fjell. Området har i en årrekke vært benyttet til leireuttak for teglstein og Norsk Leca, noe som har etterlatt en stor dam. Under byggingen av p-kjelleren skapte dette utfordringer med vanntilsig i byggegropen, da resten av området består av

fyllmasser med leire og stein. For å etablere spunt måtte massene rundt kjelleren skiftes ut til en dybde på opptil åtte meter.

– De tre blokkene har seks etasjer. Fasadene har beklednings-tegl i ulike farger, og på takene

og rundt vinduene er det solcellepaneler som sammen med en varmesentral med varmepumper og brønnpark sørger for energi til boligene, og dette gjør at prosjektet har plusshus standard. Leilighetene har vannbåren varme



Fasadene har bekledningstegl i forskjellige farger.



Mange av balkongene er innglasset.



Illustrasjon: Arca Nova Bolig

i alle gulv inkludert baderommene. Under blokkene er det en felles parkeringskjeller, sier prosjektleder Thor Ivar Grønli i Arca Nova Entreprenør til Byggeindustrien.

### Høy kvalitet

Boligene har gode kvaliteter med blant annet enstavsparkett og standard smarthusløsning med styring av alt fra solskjerming og gulvvarme til belysning – enten via app eller manuelt. Takhøyden i boligene er 2,60-2,70 meter utenom toppleilighetene som har opp mot 4,80 meter takhøyde. Noen av topplei-

ghetene har også en liten hems.

Prosjektet har forseggjorte utearealer med grøntområder og beplantning, i tillegg til at det skal etableres en bypark med brygge ved det store vannspeilet, fontene og rekreasjonsområder.

### Arkitektonisk utfordring

– Utfordringen i prosjektet har vært å realisere et pluss hus på en kostnadseffektiv måte. For å forene god arkitektur med integrerte solcellepaneler i fasaden, har vi brukt betydelig med tid og ressurser i tett samarbeid med arkitekten. Den stør-

## FAKTA

**Sted:** Fredrikstad

**Prosjekttype:** Bolig

**Byggherre:** Arca Nova Bolig

**Totalentreprise:** Arca Nova Entreprenør

**Kontraktsum:** 210 millioner kroner eksl. mva.

**BTA:** 9.244 kvadratmeter

**Arkitekt:** Griff Arkitekter

**Landskapsarkitekt:** Multiconsult

**Rådgivere:** RIB: Sweco | RIBr: Firesafe | RIV: Borge Rør, Assemblin | RIAku: Brekke & Strand | RIVA: Svendsen & Co | RIG: Multiconsult

**Underentreprenører og leverandører:** Prefab: Heidelberg Materials Prefab | Flis: Murverk | Lås og sikkerhet: MD Sikkerhet | Blikkenslager: Brødrene Iversby | Taktekker: Fagprosjekt | Badromskabiner: Bano Prefab | Kjøkken: Studio Sigdal Fredrikstad | Elektro: Installatøren Fredrikstad | Rør: Borge Rør | Ventilasjon: Assemblin | Vinduer: Nordan | Anleggsgartner: Råde Graveservice | Trinnlyd og avretting: Gulvavretting | Stillas: NSG | Gjerder: Golax | Porter: Scanmark | Brannetting: Firesafe | Maling og gulvbelegg: Malermestrene Forsberg, JM Malerservice, Mak Maler Bygg | Spunt og peling: Geo Fundamentering & Bergboring, Seabrokers Fundamentering | Stikking: Big | Trapper: Nor-Trapp | Innredninger: Sørli Prosjektinnredninger | Garderob: Garderobemekka | Solceller: Solcellespesialisten | Varmesystem og energisentral: Kelvin | Betong: Polbetong | Heis: Otis | Parkett: Parketteksperthen | Kledning: Woodify | Fontene: Fontene-Teknikk | Lekeutstyr: Kompan | Sportsboder: Garda Sikring | Epoxy p-kjeller: Oslo Epoxybelegg | Himlinger: System 1 | Alu-dører: H-Fasader



Utsikt mot dammen.

## VERKET PANORAMA



Leilighetene på bakkeplan har liten hage utenfor.



Flere grøntområder.

ste arkitektoniske utfordringen har vært plasseringen av solceller rundt vinduene. For å sikre tilstrekkelig solinnstråling og oppfylle pluss-husstandarden, er solcellepaneler plassert over hele skråtaket, slik at tilgjengelig areal utnyttes maksimalt. Skråtaket gir både større flater for solenergi, og har gjort arkitekturen spennende, sier Grønli.

Han gir honnør til de involverte i selve byggearbeidet, samt til byggesaksbehandleren i Fredrikstad kommune.

– Han har gitt oss kjempegod service underveis i prosjektet, og vi har kommet i mål til avtalt tid, sier Grønli.

### Ny bydel

Konsernleder i Arca Nova Bolig, Ruben Hansen, sier at de er stolte av prosjektet som rammer inn den nye bydelen Verksbyen ved Østsiden i Fredrikstad.

– Prosjektet ligger fint til ved parken vi opparbeider. Vi har bygget etter standarden «Future Living» –

morgendagens boligstandard med blant annet passivhusstandard og lokal energiproduksjon. Prosjektet har blitt godt tatt imot i markedet, sier Hansen til Byggeindustrien.

### – Åpen struktur

Daglig leder i Griff Arkitektur, Jarl Ture Vormdal, skriver i en epost til Byggeindustrien at Verket Panorama ligger som en overgang fra de tette kvartalene i bakkant til de store åpne park- og vannarealer i sydvest.

– Det er derfor valgt en åpen

struktur med tre punkthus med boliger hvor alle enheter er hjørneleiligheter med flott utsikt og masse dagslys. Hver leilighet har en innglasset balkongdel som forlenger sommersesongen og som gir et varierende spill i fasadene.

Energiløsningene til Future living standarden til Arca Nova er innarbeidet i fasadedesignet med integrerte solcellepaneler, skriver Vormdal.

### VERKET PANORAMA + ATRIUM

Sweco Fredrikstad har bidratt som rådgivende ingeniør byggeteknikk.

Vi takker for oppdraget!



Kjøkken er levert av

**sigdal**  
Fredrikstad

Tlf. 69 36 72 20  
sigdal.com

VI HAR LEVERT  
BYGGEVARER



**BYGGMAKKER**

Fredrikstad Østsiden

byggmakker.no



Vinduer og dører

Markedets beste garantiordning



Fra stuen i en av de store toppleilighetene.



Kjøkkendel.



Det største soverommet i denne leiligheten har også en liten hems.



Bad.

**NORTRAPP®**

Vi har levert  
innvendige trapper



Tlf 69 22 70 10 • [nor-trapp@nor-trapp.no](mailto:nor-trapp@nor-trapp.no) • [www.nortrapp.no](http://www.nortrapp.no)