



Karl Johans gate 8

Midt i Oslo sentrum er tre gamle bygårder løftet til ny standard og et nytt hotellkonsept.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

Karl Johans gate 8 ligger, som adressen tydelig sier, midt i smørøyet. 15. oktober i år åpner

Strawberry-kjedens nye Hobo-konsept her med 181 hotellrom, samt nye serveringstilbud på bakkeplan. Det nye hotellet brer seg da utover tre gamle bygårder med historie fra midten av 1800-tallet

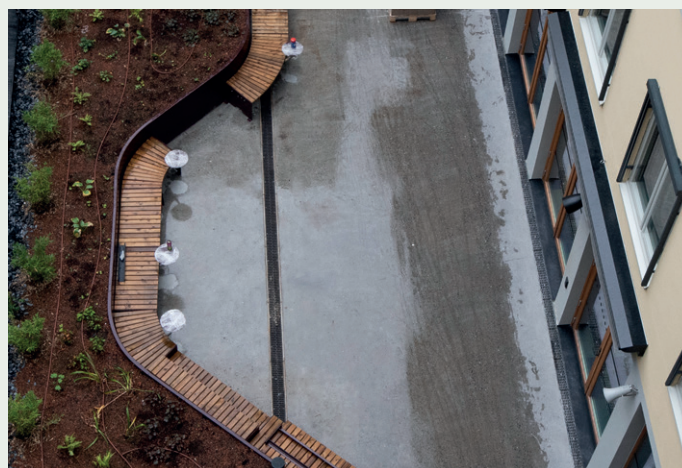
til tidlig på 1900-tallet, som i løpet av to år er strippet, refundamentert, oppgradert og utvidet med nye kjellere og infill-bygg.

Vedal er totalentreprenør i samspill med byggherre Eiendomsspar

og byggherrerepresentant Vedal Prosjekt. Prosjektleder Sondre Gran i Vedal Entreprenør sier det tette samspillet har vært helt nødvendig for å lande et krevende prosjekt på en god måte.



Et smykke i prosjektet er en innglasset bakgård som kommer til å huse en av hotellets flere serveringssteder.





Strawberry-kjedens nye Hobo-konsept åpner med røff stil og spreke fargevalg i det totalrehabiliterte prosjektet.

– Det har vært nødvendig i dette prosjektet. Entreprenøren kan ikke påta seg uforholdsmessig stor risiko uten at det vil gi utslag på prisnivå. For komplekse rehabiliteringsprosjekter som dette, er samspill den mest hensiktsmessige gjennomføringsmodellen, sier han.

Og rehabiliteringen av Karl Johans gate 8 har vært både tung og komplisert.

– Tilstanden på byggene var kritisk. To bygg står på fjell, mens det midterste var fundamentert på treflåter. Med store setningsskader hadde bygget forskjøvet seg 18 centimeter ut mot Dronningens gate. Det var derfor nødvendig å gjennomføre omfattende tiltak, forteller anleggsleder Aksel Gundersen i Vedal Entreprenør.

Full drift

Gundersen og Gran forteller at totalrehabiliteringen av de tre byggår-

dene har bydd på et komplett utvalg av bygningstekniske utfordringer.

– Vi har vært borti et bredt spekter av byggeteknikker i prosjektet, fra plasstøpt betong, stål og prefab, til lekaplank og konstruktivt trevirke. Det nyeste bygget, som er fra 1920-tallet, er et betongbygg som har krevd omfattende rehabilitering av både dekker og vegger. De to øvrige bygningene er oppført som murbygg med trebjelkelag i etasjeskillene, og med en alder på rundt 160 år var det betydelig behov for utbedringer. For å ivareta sikkerheten under arbeidene har vi hatt RIB Dr. Techn. Olav Olsen på ukentlige befaringer, for å vurdere byggenes tilstand og om forholdene var trygge å arbeide under, forteller Gundersen.

Leietakerne i de gamle sentrumsbyggene flyttet ut sommeren 2023, og Vedal startet lettriving og refundamentering samme høst.

FAKTA

Sted: Oslo sentrum

Prosjekttipe: Prosjekttipe

Bruttoareal: 7.737 kvadratmeter

Byggherre: Eiendomsspar

Byggherrerrepresentant: Vedal Prosjekt

Totalentreprenør: Vedal Entreprenør

Kontraktsum: Cirka 500 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Mellbye Arkitektur Interiør

LARK: Multiconsult

Rådgivere: RIB, RIG: Dr. Techn. Olav Olsen | RIBr, RIG, RIM: Sweco | RIAku: Brekke & Strand Akustikk | RIByFy, RIB Rehab: Norconsult | RIVA: Structor | RIV: AJL, Multiconsult | RIE: Fremst | RI Aut: Powertech Engineering | Fargekartlegging fasader og vinduer: NIKU | SHA: Prodecon | ITB: WSP

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Solli & Hoff | Tårnkran: RG Crane | Stillas: Oslo Stillasutleie | Vannrensing: Nordisk Vannteknikk | Byggvask: Eir Renhold | Riving: Aip Maskin | Grunnarbeid: MA Totalbygg | Spunt og pel: Jetgrunn | Slamhåndtering: X-Vac/Veidekke Industri | Graving for VA og kum: Veflen Entreprenør | Radonmåling: Radoninspektøren | Betong/Stål: Norske Bæresystemer | Betongrehab Tak: Viking Entreprenør | Betongrehab dekker/gulvsparkel: Stenseth & RS | Mur og puss, maler: Pussmester | Flis: Brafas | Utbedring sopp: Anticimex | Tømmer: Noveta | Vinduer: LP Bygg | Innredning: Dørteam | Dørmiljø: Salto Systems | Lås og beslag: Lås & Sikring | Himling: Arne Himling | Trevinduer: Skaara | Brannvinduer: Pyrokno | Takvinduer/Tre- og ståldører: Maxbo Proff | Trefasader/Glassdører: Snekkermester Per Bjerke | Storkjøkken: Myhrvold | Dusjvegger: Indunor | Brannetting: Albanor | Kjerneboring: AT Rigg | Solavskjerming: Nerli Gruppen | Minikjøkken: HTH | Skilt: Smart Tactiles | Branngardiner: Velux Commercial Brama | Glass Baderom: Oslo Glass & Vindu | Blikkenslager: Kirkestuen | Ståltrapper og rekkverk: Tverli Sveis | Glass og alu: Bolseth | Taktekker: Elenta | Perkett: Parkettpartner | Gulvbelegg: OTG | Elektro: Powertech | Rørlegger: BA Rør | Ventilasjon: Randem & Hubert | Heis: Schindler | Løftebord: TK Elevator | Utomhus: SL Stenlegging



Et annet smykke i prosjektet er noen trapper som er over 160 år gamle.



Hvert rom er unikt, med plassbygde bad.



Hotellgjestene kan blant annet velge store suiter.

Gjennom hele rive- og byggeperioden har leietakerne i første og andre etasje ut mot Karl Johans gate vært i full drift.

– Det har vært krav fra byggherre at leietakerne skal påvirkes i minst mulig grad, og at de skal kunne opprettholde drift gjennom hele byggeperioden, forteller prosjektleder Sondre Gran.

Travel gate

Prosjektet har kun hatt 230 kvadratmeter med riggplass på den svært sentrale tomten. Fotgjengertrafikken forbi bygge-

plassen har til tider vært veldig stor, og alt av leveranser og transport ut av byggeplassen har vært nøye planlagt for å belaste omgivelsene minst mulig.

– Vi har hatt et strengt regime for booking av lossesonene, noe som har vært helt nødvendig for å opprettholde sikker og effektiv logistikk. En betydelig del av arbeidet er utført på natten, og i perioder har vi benyttet tårnkran for å løfte inn leveranser. Løftene har utelukkende blitt gjennomført over eget bygg, aldri over tredjepersoner. Særlig i sommermånedene, når

Karl Johan er svært folksomt, har vi hatt et særskilt fokus på å ivareta sikkerheten til publikum, samtidig som vi har sikret våre egne arbeidere på byggeplassen, forteller Gran.

– I rehabilitering av eldre bygårder dukker det opp mye uforutsett, og det krever en stor samproduksjon med flere aktører inn på samme sted. Involverende planlegging med alle UE'er har vært en nøkkelfaktor for å få fremdriften til å flyte, samtidig som at vi skal opprettholde en trygg arbeidsplass for alle, sier Gundersen.

På det meste har det vært 160

arbeidere inne på prosjektet.

Nytt og gammelt

Fundamenteringen av byggene er styrket med 70 nye jetpeler, først og fremst under det ene bygget som ikke var pelet til fjell fra før av. I denne prosessen ble det på to måneder ble det kjørt bort totalt 3.900 tonn slam til spesialdeponiet på Elvestad, forteller anleggsleder Aksel Gundersen.

I prosjektet har Vedal også gravd seg ned under de gamle byggene for å øke kjellerarealet. Totalt 2.160 tonn forurenset alunskifer er

VEDAL

Vi skaper varige verdier



Det er også flere forskjellige baderomsløsninger å velge mellom. Hvert rom er unikt, med plassbygde bad.



Røde, blå og grønne korridorer er med på å vise i hvilket av de tre opprinnelige adressene man befinner seg.



Mellbye
Arkitektur
Interiør

www.mellbye.com

FLISARBEIDER
er utført av oss



DR. TECHN.
OLAV OLSEN
ARTELIA GROUP

Dr.techn. Olav Olsen AS

Bygge- og anleggsteknikk
Geoteknikk og miljø

• For mer info, besøk vår hjemmeside: www.olavolsen.no

BRAFAS AS

Billingsstadsletta 17, 1396 Billingstad
Tlf 90 18 16 59 - www.brafas-as.no



Leverandør:



www.fagflis.no

proffenes førstevalg



Betongentreprenør

Stenseth & RS

www.stenseth-rs.no

Totalleverandør av
oppmålingstjenester

 **SOLLI-HOFF**
OPPMÅLING AS

Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no

www.solli-hoff.no



Norsk institutt for kulturminneforskning
gjør fargeundersøkelser på alle typer
bygninger og overflater

Se mer på niku.no

niku Norsk institutt for
kulturminneforskning



pigget, gravd ut og kjørt bort fra tomten, og det ferdig rehabiliterte bygget har nå en 1.000 kvadratmeter stor kjeller som strekker seg under alle de tre gamle adressene.

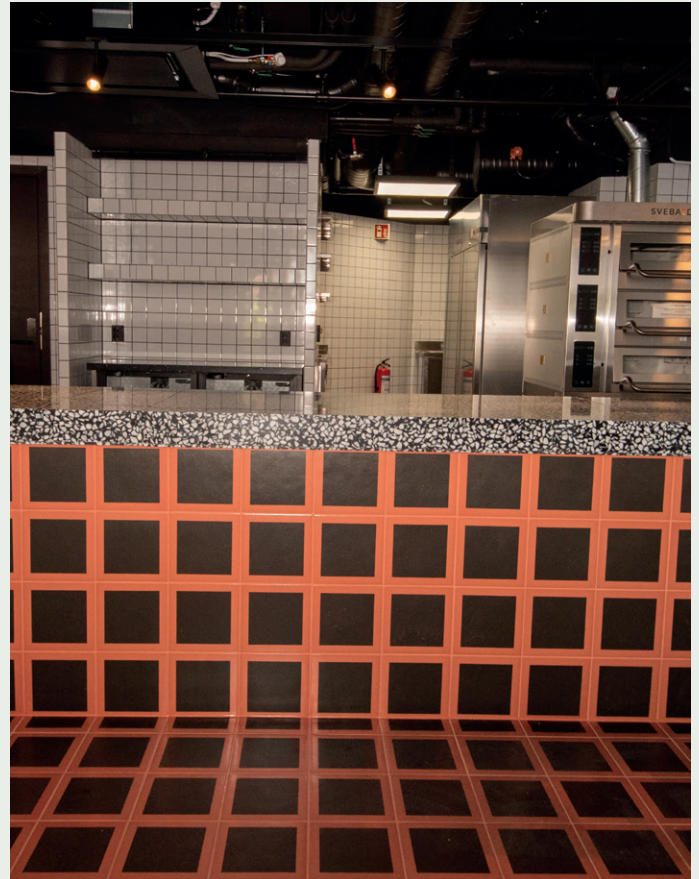
Til sammen har prosjektet et bruttoareal på 7.737 kvadratmeter. 400 kvadratmeter av totalen er et moderne nybygg som Vedal har bygget i et av gårdsrommene. Dette infill-bygget er syv etasjer høyt, med en etasjestørrelse på mellom 40 og 60 kvadratmeter.

– I tillegg har vi glasset inn en utendørs bakgård for å skape et nytt restaurantareal for hotellet. Dette har blitt en av perlene i dette prosjektet. En annen perle er de

gamle og originale trappeløpene i Karl Johans gate 8, som med sine nesten 200 år representerer en unik historisk verdi, forteller prosjektleider Sondre Gran.

Fasadene i byggene er vernet. Den nyeste av de tre er på gul liste, og de to eldste har spesielt vern. I rehabiliteringen har vinduer og tak blitt skiftet ut og løftet til moderne standard, men det har blant annet vært begrensede muligheter for eterisolering av enkelte av fasadene.

– Dialogen med Byantikvaren har gått fint, uten noen store uoverensstemmelser. Arkitekt og rådgiverne i forprosjektet har gjort mye arbeid for å finne frem til uttryk-



På gateplan i Dronningens gate skal det blant annet åpne en ny hip pizza-sjappe.

GRUPPEN

Når det gamle skal vike for det nye

Riving | Asbest | Saging og boring | Stål og betongkonstruksjoner

Stolt Leverandør På Prisbelønte Prosjekter

Årets Bygg 2024

Kunstsilo

Årets Bygg 2023

Stortorvet 7



ket på de gamle fasadene, og vi har valgt en pussmester som har god erfaring med å restaurere gamle Oslo-bygårder, sier Gran.

Nøye gjennomgang

De tre gamle bygårdene har blitt

nøye gjennomgått for å finne ut hvor mye av bæresystemet som kunne tas vare på.

–Det meste av råbygget har kunnet bevares, noe som er en stor miljøbesparelse sammenlignet med å rive og bygge nytt. Byggene inne-

holder mange gamle trebjelkelag, og en mykologisk gjennomgang avdekket omfattende soppskader. Et av dekkene var så skadet at hele dekket måtte byttes ut. Flere etasjeskillere med stubbloftsleire ble også fjernet. Mykologen har

systematisk gått gjennom bygningen bjelke for bjelke. I forbindelse med utbedringene av teglveggene er en betydelig mengde revet og gjenbrukt andre steder i prosjektet. I tillegg er det brukt en god del brukt skjermtegl fra Høine, fortel-

NOVETA har utført tømrerarbeider



NOVETA

Nye Vakås vei 80,
1395 Hvalstad
Tlf 46 50 23 30
post@noveta.no
www.noveta.no

GRAVING FOR VA OG KUM ER UTFØRT AV



post@veflen.no – Tlf 62 96 11 55 – veflen.no

Ståltrapper og rekkverk er utført av

Tlf 64 87 31 30
post@tverli-sveis.no
www.tverli-sveis.no
Org.nr 982 582 482



Stillas- arbeider er utført av



www.oslostillasutleie.no



ler Gran.

I oktober åpner altså 181 helt unike rom med hvert sitt unike, plassbygde bad, fordelt på tre gamle bygningskropper på henholdsvis syv, fem og fire etasjer pluss kjeller og et nytt infill-bygg.

Prosjektlederen er godt fornøyd med det nye hotellkvartalet.

– Det er veldig kult. Det er tydelig at hotellet består av tre ulike bygg som er knyttet sammen, men helheten fremstår moderne og gjennomført. Det har blitt et hotell

av høy kvalitet. Vi skal ikke legge skjul på at dette har vært et krevende prosjekt, men det har vært svært spennende. Vi har måttet yte maksimalt for å komme i mål. Og det er avgjørende at Vedal har lang erfaring fra tilsvarende kom-

pliserte og verneverdige rehabiliteringsprosjekter. Det å se hvordan sluttproduktet har blitt, er en sterk motivasjon hele teamet, sier Gran.

Vi tilbyr alt i glassarbeid med høy faglig kvalitet.

Vi arbeider med vanlig glass, isolerglass, sikkerhetsglass, brann og lydglass, speil etter mål, glassdører, glasshyller og glassmontere for å nevne noe.

Vi ser frem til å høre fra deg!



- | | | |
|------------|-----------------------|-------------------|
| ✓ VINDUER | ✓ REKKVERK | ✓ BEARBEIDING |
| ✓ BILGLASS | ✓ GJERDESYSTEMER | ✓ MONTERING |
| ✓ DØRER | ✓ SLIPING OG POLERING | ✓ BALKONGSKJERMER |



Oslo Glass & Vindu AS

Smalvollveien 63, 0667 Oslo
Telefon 22 08 17 80
E-post: info@osloglass.no - www.osloglass.no

