



Spro Havn

I et nedlagt steinbrudd på Nesodden er et stort boligprosjekt i ferd med å reise seg. BEU- og Hersleth-prosjektet Spro havn er mer enn bare boliger.

Christian Aarhus
caa@bygg.no

Spro havn ligger rett ved Oslofjorden, mellom Fjellstrand og Fagerstrand på Nesodden, og består av mer enn bare tradisjonelle leiligheter med utsikt. Utbyggerne har lagt ned over 300 millioner kroner i infrastruktur for å få realisert prosjektet.

Det hadde lenge vært planer om å utvikle boliger i det gamle

steinbruddet fra 1920-tallet, men for å få det til måtte all infrastruktur rundt tomte bygges om. Først kjøpte en gruppe naboer bruddet. Senere kom eiendomsutvikleren Merkantilbygg inn i prosjektet i 2015. De fullførte reguleringen, og satte i gang anleggsarbeidene med infrastrukturen.

Etter hvert fikk Hersleth Entreprenør entreprisen i byggetrinn én og to samt ansvar for koordinering av de videre arbeidene

med infrastrukturen – en kontrakt der anleggsarbeidet har vært en minst like stor del som selve byggingen i perioder.

– «Heavy» rekkefølgebestemmelser

Det er blant annet bygget ny kommunal vei ned til området, fire kilometer gang- og sykkelsti og lagt om hele VA-løsningen ut i fjorden og bygget flere kryss på fylkesveien. Med «havn» i prosjektnavnet,

og en beliggenhet som er skapt for båtliv, har man også bygget opp en stor marina. Beboerne får mulighet til å kjøpe båtplass, i tillegg til at det er etablert en stor gjestehavn. Hele havna er omkranset av en molo, og to badeplasser med blant annet et fem meter høyt stupetårn.

– I perioden før vi kom i gang hadde man begynt å sprengte ut noen grunner for å lage et bedre skipsløp for store båter inn Oslofjorden. Da begynte de å dumpe stein til



Byggetrinn to er i ferd med å reise seg foran det allerede innflyttede trinnet.

FAKTA

Sted: Nesodden

Prosjekttype: Boliger, infrastruktur og havn

Byggherre: Spro Havn AS

Totalentreprenør: Hersleth Entreprenør

Kontraktssum BT1: 553 millioner kroner inkl. mva.

Kontraktssum BT2: 259 millioner kroner inkl. mva.

Areal BT1: BRA 10.650 kvadratmeter

Areal BT2: BRA 6.564 kvadratmeter

Arkitekt, Landskapsarkitekt, SØK: LINK Arkitektur

Leder prosjekteringsgruppe: Prosjekt & Byggherre Consult

HMS-koordinator, ITB: HRP

Rådgivere: RIB: B Consult | RIB prefab: Loe Betongelementer | RIG: Stokkebø Kompetanse | RIG, RIaku, RIBfy dagslys og energi: Multiconsult | RIBfy: LINK Arkitektur | RIVA: A/ STAB | RIV rør og sprinkler: VVS-kontakten | RIE: Installatøren Fredrikstad | Våtromskoordinator: Byggeveiledning | RIV vent: Dr.Techn Olav Olsen | RI Vei: Abo Plan og Arkitektur | RIBr: Rambøll

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Heggeli Oppmåling | Betongarbeider: Stenseth & RS | Heis: KONE | Rørlegger: VVS-kontakten | Ventilasjon: Solheim og Larsen Klima | Elektro: Installatøren Fredrikstad | Takteking: Tecta Tak | Fast innredning: Drømmekjøkenet Prosjekt | Parkett: Parkettpartner | Tømrer: Tavei | Blikkenslager: Gunvaldsen & Sønn | Maler og flislegger: Lars Aarum | Brannetting og -isolering: Firesafe | Trinnlyd og gulvsparkel: Flexcon | Rekkverk: Montal Systems | Lås og beslag: Bravida | Systemhimlinger: Modulvegger Østfold | Solskjerming: Solskjermingsgruppen | Maler og gulvtapetsering: Artea Malermester | Glass/alu: H-Fasader | Sportsbod og sykkelparkering: Troax | Støpeasfalt: Spesialdekker | Garasjeport: Windsor Door | Grunnarbeid: Leif Grimsrud | Prefab: Loe Betongelementer | Vinduer: Nordan | Innerdører: Swedoor | Stillas: Brenden & Co | Byggvask: TG-Renhold

moloen, og de dumpet opp til fire meter under havoverflaten. Så da lå det en fylling fire meter under havoverflaten. Når Merkantilbygg kom i gang i 2015, begynte de å rensprengte bruddet og fylle ut moloen med de massene. I tillegg begynte de å bygge fire kilometer gang- og sykkelsti, nye veikryss og selve veien inn på området, forklarer konsernsjef Reinert Hersleth i Hersleth Entreprenør.

– Så kom Hersleth Entreprenør inn som entreprenør for prosjektet i 2022. I reguleringen ligger det ganske «heavy» rekkefølgebestemmelser. Hvor du da, samtidig med de første leilighetene, skulle være ferdig med 4,2 kilometer gang- og sykkelsti. Du skulle være ferdig med en kloakkpumpestasjon, som skulle ta hele prosjektet pluss nabolag, og pumpe 3,5 kilometer bort i en sjøledning til Fjellstrand. Moloen og

båthavna måtte være ferdig. Kaia, som vi kaller det, på landsida måtte være ferdig. Stupetårn og bade-plasser måtte være ferdig. Og veien fra hovedveien og ned måtte være ferdig og overtatt av kommunen. Så det var ganske «heavy» rekkefølgekrav, som pågikk parallelt med at Hersleth Entreprenør var entreprenør for det første bygget, legger han til.

Alt infrastrukturen og kostnadene knyttet til den gjorde at både Bolig og Eiendomsutvikling (BEU) og Hersleth ble invitert inn som partnere i prosjektet av Merkantilbygg i 2023. Det er disse som nå har videreutviklet prosjektet gjennom selskapet Spro Havn AS.

Det første byggetrinnet med all infrastruktur har en totalramme på rundt 1,3 milliarder kroner.

– Veldig mye var jo gjort av



Spro Havn skli fint inn i det bratte terrenget ut mot Oslofjorden.



Slik skal prosjekt se ut når begge trinnene er ferdige.

Illustrasjon: Link Arkitektur

andre før oss, men vi tok over fremdriftskoordineringen av alle infrastrukturarbeidene – og gjorde det ferdig sammen med det første byggetrinnet. Det var en formidabel jobb å få sydd alt sammen. Du skulle produsere for 800–900 millioner kroner nede i det bruddet her på veldig få år. Med én vei inn, som også skulle gjøres ferdig, forteller Hersleth.

Nesodden kommune trakk frem at prosjektet hadde vært en gavepakke da de deltok på åpningen for sommeren. De pekte på at det nå ble ryddet opp i et nedlagt industriområde, og at området ble åpnet for allmennheten.

Hersleth forteller at anleggsjobben med gangvei langs fylkesveien har vært krevende, og at mange naboer har blitt berørt.

– Vi har hatt fjellskjæringer, bygget store støttemurer og flyttet hus. Så anleggsjobben har vært formidabel. Det har blitt bygget tre store nye kryss på fylkesveien – både inn her og to til. Så den jobben i seg selv har vært et eget prosjekt, sier han.

Fergekai kommer

Det er 186 båtplasser i havna, og de som kjøper leilighet får også tilbud

om å leie plass. Så langt er 50–60 av plassene reservert. I tillegg er det en egen gjestehavn.

Det er også anlagt badeplasser i hver ende av moloen. I den ene enden finnes et stupetårn, i den andre en sandstrand. Utomhusområdene er også forseggjort, med blant annet tuftepark og sandvolleyballbane.

Men også her gjenstår det arbeid.



Hersleth
ENTREPRENØR

Hobølveien 4, 1550 Hølen
Tlf. 64 98 23 30
www.hersleth.no



Båthavna og moloen rundt er en viktig del av prosjektet.



Mange av leilighetene har panoramautsikt over Oslofjorden.

– Vi fikk jo også plutselig forbud mot å arbeide i sjø. Normalt jobber du i sjøen fra september til april, hvis du ikke får lov til å jobbe om sommeren. Så fikk vi plutselig beskjed om at vi ikke fikk lov til å jobbe etter 1. februar, for da var det gytetid for torsken i fjorden. Og det gjorde at vi ikke fikk bygget ferdig kaien til ferjeanløpet, som vi må ta nå

i vinter for å få hurtigbåten hit, sier Hersleth.

To trinn så langt

Selve byggingen av leilighetene er gjort på tradisjonell måte, uten store utfordringer.

Byggetrinn én har fått navnet Seilet og består av 136 leiligheter. Byggetrinn to heter Havblikk og inneholder 60 leiligheter. Mens

det første trinnet er ferdig og beboerne har flyttet inn, er det andre under bygging. Seilet omkranser denne delen av steinbruddet, mens Havblikk plasserer seg i forkant, mot sjøen.

For å skape noe mer enn bare et boligprosjekt har Hersleth også etablert en midlertidig restaurant nede ved vannet. Restauranten har fått navnet Primitivo, og den har allere-

de rukket å bli populær. Tanken er at den skal flytte inn i permanente lokaler i et næringsbygg som kommer i et senere byggetrinn.

Med så store infrastrukturinvesteringer og fortsatt mye ledig areal på tomte, ligger det an til flere utbygginger. I overkant av Seilet er det gjort klart til et småhusfelt. I tillegg kommer det et næringsbygg i fire etasjer på kaia, og i neste brudd,

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

B C
B-CONSULT

RÅDGIVENDE
INGENIØR
BYGGETEKNIKK

B-CONSULT.NO

MONTAL

**Vi har levert og montert
glassrekkverk og rekkverk
til innvendige trapper**

www.montal.no

LEDER PROSJEKTERINGSGRUPPEN

P B C

Prosjekt & Byggherre Consult AS

www.pbcas.no



Båthavna har en egen innseiling i sør.



Dronebildet viser omfanget av arbeidet Hersleth har gjort så langt.

Foto: Hersleth



der hvor Hersleths brakkerigg står nå, kommer det ytterligere cirka 150 leiligheter.

Arbeide med naturen

Leilighetene ligger terrassert ned mot vannkanten, for å passe best mulig inn i terrenget.

Det er Link Arkitektur som har tegnet prosjektet. I arkitektbeskrivelsen forklarer de hvordan de har tenkt på den spesielle tomten.

– Når en skal planlegge et så stort og unikt område, er det viktig å ta vare på utsikt og sol, og gi det til alle beboere. Uansett hvor i anlegget du velger å kjøpe leilighet, vil nesten alle få solrike terrasser med vakker utsikt mot sør og vest, skriver sivilarkitekt Geir Odd Målsnes i Link.

– En forutsetning for å lykkes med et så stort prosjekt er å arbeide med naturen og terrenget, og å

Vi har levert støpeasfalt til
parkeringsdekke i to etasjer.

Støpeasfalt er et slitesterkt og vanntett dekke
- og vi er stolte over å ha bidratt med en varig
løsning til dette spennende prosjektet.

Spesialdekker
A part of DAB Group

dabgroup.se/spesialdekker

Tømrerarbeider
er utført av



TAVEI

info@tavei.no – tlf 465 55 072 – tavei.no

LÅS- OG BESLAGSARBEIDER
PÅ SPRO HAVN UTFØRES AV

bravida

Bravida Fire & Security
www.bravida.no

Betongentreprenør

Stenseth & RS

www.stenseth-rs.no



Slik vil utomhusområdene se ut når de er helt ferdige. I bakgrunnen skimtes det planlagte næringsbygget. Illustrasjon: Link Arkitektur

ta hensyn til både nærkvaliteter og fjernkvaliteter. Nærkvalitetene med gode utearealer, lys, luft og materialkvaliteter skal føles og oppleves. Fjernkvalitetene ligger i at bygget skal fremstå med oppbrutt silhuett mot sjøen. For å oppnå dette trappes byggene ned mot sør og vest. En arbeider med en oppbrutt silhuett med ulike fasadevariasjoner, og fargepaletten i tegl, puss og tre som

vil bli brukt i fasadene, er håndplukket med basis i de stedlige og naturlige fargetonene. Slik sys prosjektet sammen med terrenget og gis en egenart som skal prege Spro Havn, legger han til.

Et annet grep arkitekten har brukt er å samle all parkering i en treetasjes parkeringskjeller under byggene.



Alle leilighetene har egne uteplasser.



Man har bygget et midlertidig, men fullverdig restaurantbygg.



I nordenden av havna har man satt opp et stupetårn.



Leilighetene er moderne, åpne og lyse.

Vi har utført alle malerarbeider, og gulvtapetsering i fellesarealer



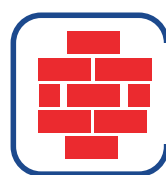
Besøksadr: Strømsveien 266, 0668 Oslo
Postadr: Postboks 102, 1901 Fetsund



Tlf. 22 30 58 08

www.artea.no

Mur- og flisarbeider er utført av



INGENIØR OG MURFIRMA
LARS AARUM A/S
SARPSBORG

Pb. 146, 1713 Grålum - Tlf. 950 79 179 - www.larsaarum.no

Leverandør:



www.fagflis.no

Fagflis

proffenes førstevalg