



Foto: Katrine Lunke

Vannkunsten Syd

Med iøynefallende arkitektur, og eksklusive leiligheter, omgitt av kanaler og badebrygger, har Oslo S Utvikling og Veidekke utviklet et av Bjørvikas mest særegne boligprosjekter.

Stefan Offergaard

so@bygg.no

Vannkunsten Syd består av fem punkthus i tre størrelser, på til sammen 15.574 kvadratmeter. Byggene rommer i alt 90 leiligheter, fra toroms til fireroms, som strekker seg fra 76 til 132 kvadratmeter.

Noen av leilighetene går over to etasjer, og enkelte har direkte adkomst til vannet med egen trapp og brygge. Det er også totalt fem næringsseksjoner i byggene, som til sammen utgjør 2.670 kvadratmeter. Beboerne disponerer et fellesrom med kjøkken, garderobe og toalett til sosiale sammenkomster. I tillegg har de tilgang til et område for oppbevaring av felles kajaker,

som enkelt kan sjøsettes nærmest utenfor stuedøra.

De fem punkthusene er bygget ute i sjøen, og fjorden ledes inn mellom bebyggelsen.

– Vi har bygget 90 prosent av prosjektet i sjøen, og det er kanaler mellom punkthusene. Byggene har en spesiell arkitektur, inspirert av naust langs kysten, med vinkler i ulike retninger. Resultatet har blitt

veldig flott, sier prosjektsjef Karl Jon Sørli i Oslo S Utvikling (OSU), som står bak store deler av utbyggingen i Bjørvika.

Rustskifer fra Otta

Vannkunsten Syd er tegnet av det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten, som også står bak de første ni Vannkunsten-husene. De ble ferdigstilt i 2021 og hedret med

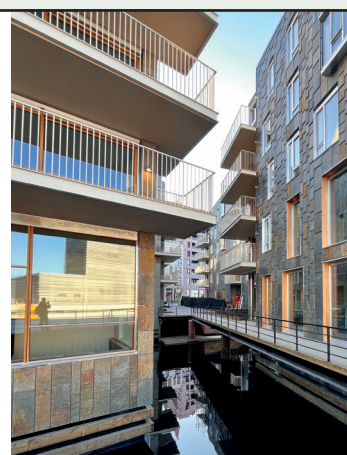


Vi har utført leveranse
av prefab balkonger for prosjektet
Vannkunsten, Oslo

UBAB
A CRH COMPANY

Betongvägen, Timmele • SE-523 92 ULRICEHAMN • SVERIGE

Tel: +46 (0) 321 24 00 00 • www.ubab.com





Byggene er kledd med rustskiifer fra Otta.



Det er bygd bruer som forbinder punkthusene.



Noen av leilighetene er i to etasjer

FAKTA

Sted: Bjørvika, Oslo

Prosjekttype: Boliger og næring

Byggherre: Oslo S Utvikling

Totalentreprenør: Veidekke Entreprenør

Kontraktsum: 476 millioner kroner ekskl. mva.

Bruttoareal: 15.574 kvadratmeter

Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten

Landskapsarkitekt: Grindaker

Byggeledelse: SQM

Rådgivere: RIB: AFRY | RIAku, RIBfy, RIE, RIVA: Multiconsult

| RIBr: Norconsult | RIE: Bright | RIVv: Gupex | RIVr: Ingenius

| Tetthetsprøving: Omega Akerholdt

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Romerike

Elektro | Ventilasjon: Gupex | Rørlegger: Rørsystem | Auto-

matikk: Nordomatic | Heis: Schindler | Stålonstruksjoner:

Byemark | Brannetting og -isolering, ståldører: Firesafe |

Betongsaging og kjerneboring: Drillcon | Gulvstøp: Gauksås

Gulvstøp | Gulvsparkling: Flexcon | Gulvsliping: Geogulv |

Sprøytemembran kjeller: Oslo Epoxybelegg | Skifertak og

-fasader: Ellingard | Avfallssug: Envac | Tekking: Ekrogn Tak

og Membran | Tømrer: GST Byggmontering | Blikkenslager:

Mysen Takservice | Solskjerming: Solskjermingsgruppen |

Rekkverk: Montal | Maling, mur og flis: Equient | Parkett: Bo

Andrén | Tretrapper: Nytrapp.no | Kjøkken og baderoms-

innredning: Studio Sigdal | Takvinduer: Profilteam | Lås og

beslag: Aker Lås og Nøkkel | Fuging: Mr. Fug | Stålkledning

trapperom: Install | Postkasser: Quadient | Sykkelstativ,

bodvegger: Garda Sikring | Gasspeiser: Alfa Olis | Epoxy

garasje: BetongConsult | Høydesikring: Høyden | Utven-

dig VA: Veflen Entreprenør | Utomhusarbeider: Veidekke

Gartneravd. | Plattendecker: Systemblokk | Balkongelemen-

ter: UBAB | Trappelementer: Vigrestad Betong System |

Takkonstruksjoner: ARE Treindustrier | Vinduer næring: Kro-

ne | Vinduer bolig: Norgesvinduet | Skyvedører: Knudsen |

Tredører: Swedoor | Flisleverandør: FagFlis | Tårnkran: RGC

| Forskaling: Ischebeck | Dykker: Dykkerteknikk | Betong-

pumping: AS Betongpumping | Stålblater: Install

Vi har prosjektert elektroarbeidene

BRIGHT
rådgivende
ingeniører
www.bright.no

Tamburveien 3, Postboks 139, N-1720 Greåker

Telefon: + 47 69 13 69 00

BETONGPUMPING
er utført av

AS Betongpumping

Tlf 69 10 33 00 | post@asbp.no
www.asbp.no





Boligbyggene er omgitt av kanaler og badebrygger.

både den høythengende arkitekturprisen A.C Houens Fonds diplom og Årets Bygg 2021.

Den største forskjellen på pro-

sjektene er at fasaden denne gangen er kledd med rustskifer fra Otta, i stedet for Oppdalskifer.

Den nye skiferen reflekterer sol-



Vannkunsten Syd består av fem punkthus i tre ulike størrelser.

lyset og inneholder mineraler som gjør at fargen endrer seg gradvis over tid. Rundt 20 prosent av skiferen ble levert med en rustet, gyllen overflate fra begynnelsen. Totalt er det lagt 6.150 kvadratmeter med skiferfasade.

Bebyggelsen ligger rett ved Havnepromenaden i Oslo, og som en del av prosjektet er promenaden utvidet med rundt 200 meter.

Det er også bygget badebrygger, båtbrygger og kajakkbrygge utenfor punkthusene, og planlagt en ny badstue. I tillegg er det etablert tre nye bruer som forbinder punkthu-

sene, og det skal plantes 50 trær, busker og stauder senere i høst.

Kostbare leiligheter

Sørli forteller at de har vektlagt en høy og påkostet standard, både utvendig og innvendig. Leilighetene har blant annet bred enstavs eikeparkett, plassbygde bad, karnapper, skyvedører og lister i eik. Under hver balkong er det støpt inn farget betong.

– Dette bidrar til at boligene oppleves mer eksklusive. Boligene har også romslig takhøyde og store vinduer. Vi har brukt et dynamisk

Veidekke

Totalentreprenør for
Vannkunsten Syd



Veidekke Bygg Oslo

veidekke.no

MONTAL

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

www.montal.no

Prefab trapper er levert av



**VIGRESTAD
BETONG**
System AS

Tlf 934 17 797 • svein.kare@vbs.as • www.vbs.as



Kvadratmeterprisene ligger på mellom 150.000 og 300.000 kroner.

beregningsprogram for dagslys, for å sikre gode lysforhold. Alle leilighetene har utsyn mot sjøen, sier Sørli.

Boligene, som også skal miljøsertifiseres BREEAM Very Good, har noen av de høyeste kvadratmeterprisene i landet. De ligger mellom 150.000 og 300.000 kroner per kvadratmeter.

– Det er balansen mellom beliggenhet, kvalitet, håndverk og arkitektur som gjør prosjektet unikt. Det har vært formidabel interesse for boligene. Første byggetrinn ble solgt ut på én uke, mens det i andre

byggetrinn er 18 usolgte boliger. Av næringsarealene er tre av fem seksjoner utleid, sier Sørli.

Lang byggeprosess

Grunnarbeidene på tomten startet i august 2021, med spunting og tømning av byggegrop. Stålplatene ble stukket 20 meter ned i vann, løs sjøbunn og videre inn i leiren for å tappe ut en liten del av Oslofjorden.

– Samtidig måtte vi finne ut hvordan prosjektet skulle forankres. Det er en utfordring når du bygger i fjorden. Løsningen ble å forankre til bunnplaten i en ned-



Bebyggelsen ligger rett ved Havnepromenaden i Oslo, og som en del av prosjektet er promenaden blitt utvidet.

senket kjeller i nabokvartalet Clemenskvartalet i Bjørvika, som OSU også eier. Deretter gjennomførte vi arkeologiske utgravinger på tomten og bygget en arbeidsplatt-

form, forteller han.

Sommeren 2022 begynte pelearbeidene, og store deler av byggene ble fundamentert på bunnen av fjorden. Kjellerarbeidene ble

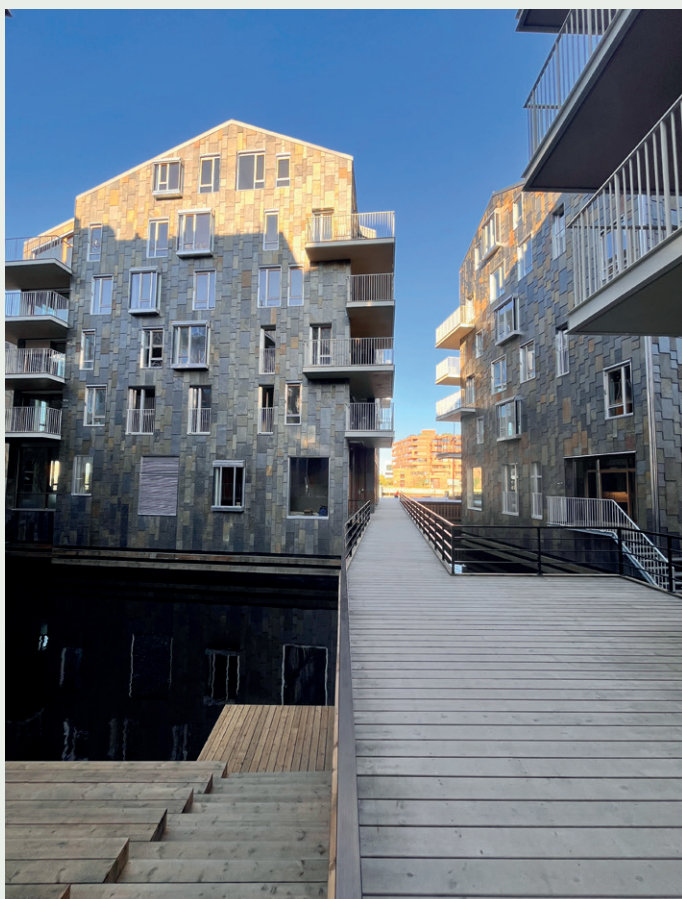
Vi har utført malerarbeider, muring av leca og flisarbeider



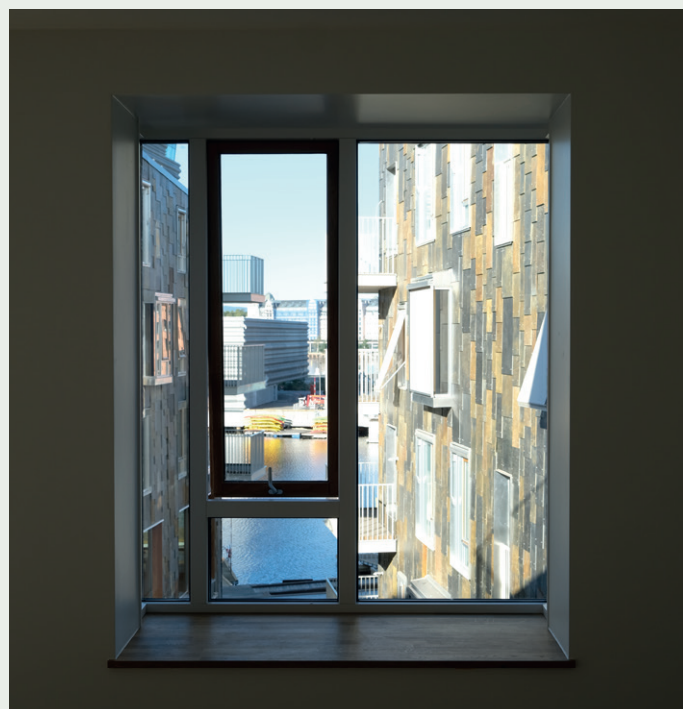
EQUIENT

Tlf 22 22 33 33 – equient@equient.no – equient.no





90 prosent av prosjektet er ifølge byggherren bygget ute i sjøen,



Alle leilighetene har utsyn mot sjøen.

ferdigstilt i august 2023, og allerede måneden etter startet Veidekke med råbygget.

– Vi utførte betongarbeider fram til sommeren 2024, og startet der-

etter arbeidene med tett bygg. En milepæl var da vi slapp inn sjøvan-net mellom byggene i mars 2025. Det siste punkthuset ble tett februar 2025, og den første innflyttingen



**VI HAR VÆRT TOTALLEVERANDØR
AV FORSKALING TIL PROSJEKTET.**

- Veggforskaling
- Dekkeforskaling
- Balkongstempling

**ISCHEBECK
TITAN**

Ischebeck Nordic AS

www.ischebeck.no

Epoxybelegg og PU/Polyrea
gulvbehandling er utført av:

**BETONG
Consult A.s**

www.betongconsult.no

UTFØRENDE INNEN: • BETONGREHABILITERING • KJEMISK INJEKSJON
• PARKERINGSBELEGG (PU/POLYREA) • INDUSTRIBELEGG (EPOXY)

Hakkespettliia 9, 1459 Nesodden

Mob. 97 54 43 93 – e-mail: jarle@betongconsult.no

**Tømrerarbeider
er utført av**



GST
BYGGMONTERING AS
GIPS • STÅL • TRE



Heklebergveien 2, 3430 Spikkestad

Tlf 932 42 087 / 400 57 178 • post@gstbygg.no • www.gstbygg.no



Enkelte av boligene har direkte adkomst til vannet med egen trapp og brygge.



Byggene rommer i alt 90 leiligheter

fant sted i september, sier prosjektleder Arnfinn Strålberg i Veidekke, som er totalentreprenør.

Det er første byggetrinn, med tre punkthus, som er nå ferdigstilt.

Andre byggetrinn, med to punkthus, ferdigstilles i desember.

Dobbelt så mye ressurser
Veidekke signerte kontrakten

som totalentreprenør i juni 2023. Prosjektet var opprinnelig planlagt med byggherrestyrte delte entrepriser, men usikkerheten i markedet etter krigsutbruddet i Ukraina

førte til at OSU valgte å endre entreprisformen.

Strålberg forteller at det ikke var ideelt for Veidekke å komme inn så sent i prosjektet, men at de



**Skredder-
sydde
stålplater
er levert og
montert av**



INSTALL
Alt i stål og glass produkter

emi@install.as – Tlf 465 52 936 – www.install.as

allerede var til stede i Bjørvika på et naboprojekt og så potensialet i Vannkunsten Syd.

Han påpeker at det har vært et spesielt prosjekt, og en komplisert byggeprosess.

– Vi har i snitt brukt dobbelt så mye ressurser på alle de sentrale aktivitetene. Både tømmertimer, rørentreprise, elektroentreprise og så videre har dobbelt så høy kostnad enn i et normalt boligprosjekt, sier han og fortsetter:

– Det er generelt geometrien på byggene, og da spesielt takkonstruksjonen, som har vært krevende. Vi samarbeidet her med leverandøren av takkonstruksjonen på forrige Vannkunsten-prosjektet. Dette var til stor hjelp.

Vinduer har også vært en utfordring, ifølge prosjektlederen.

– I alt fire ulike leverandører har levert vinduer. Noen veide over 900 kilo og måtte demonteres før innsetting, sier han.

– Ingenting A4

Strålberg påpeker at ett av punkt-husene i praksis er en øy.

– Denne er ikke forbundet med de andre, og det gjør blant annet føringsveier for rør og elektro utfordrende. Plasseringen midt i vannet har generelt gjort logistikken krevende.



Det er også bygget badebrygger, båtbrygger og kajakkbrygge utenfor punkthusene.

de. Det har vært vanskelig å få fram materialer, og det har vært få angrepunkter. Ingenting er A4 i dette prosjektet, og arbeidene har derfor krevd mye planlegging, sier han.

Tross mange utfordringer underveis overleveres punkthusene

ifølge Sørli med kun mindre forsinkelser. Han legger til at de har fått positive tilbakemeldinger fra beboerne, og at prosjektet har fått mye oppmerksomhet for sin unike arkitektur.

– Det er et prosjekt med en spennende

utforming og plassering. Dette kunne blitt nok et bygg i hesteskoform ved vannkanten, men har i stedet fått en særegen arkitektur – inspirert av fiskevær og norsk identitet. Det er litt artig, avslutter Sørli.



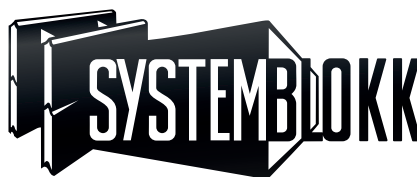
Ellingard

**Skifertak og -fasader
er utført av oss**

E post@ellingard.no
W ellingard.no



**PLATTENDEKKER
ER LEVERT AV OSS**



Tlf 35 06 00 00 - mail@systemblokk.no - systemblokk.no

Prefab trapper er levert av



**VIGRESTAD
BETONG**
System AS

Tlf 934 17 797 • svein.kare@vbs.as • www.vbs.as