



Foto: Torbjørn Husevåg

Setra vei

I månedsskiftet august/september 2023, startet Vedal Entreprenør arbeidet med oppsettingen av boligkomplekset Setra vei i Holmenkollen.

Truls Tunmo
tt@bygg.no

På den bratte tomten måtte det gjøres mye sprengningsarbeid, og store steinmasser ble tatt ut. Fire eldre eneboliger ble også fjernet

før selve byggearbeidet kunne ta til. Byggherren Gjelsten Bolig hadde ansvaret for både riving av boligene og sanering av tomten.

– De fem byggene er fundamentert direkte på fjell. Det ble brukt diverse sikringsmetoder, blant annet sikringsnett, og på enkelte



Inngangspartier.





Utkragede, store balkonger preger designet på boligene.

FAKTA

Sted: Holmenkollen

Prosjekttype: Bolig

Byggherre: Gjelsten Bolig

Totalentreprise i samspill: Vedal Entreprenør

Kontraktsum: 284 millioner kroner ekskl. mva.

BTA: Cirka 7.000 kvadratmeter

Arkitekt: Heggelund & Koxvold

Landskapsarkitekt: Bar Bakke

Interiørarkitekt: Paulsen & Nilsen, RCO Interiørdesign

Ansvarlig søker: Fram Ingeniørkontor

Rådgivere: RIB: Stabil | RIB prefab: Bubbledeck | RIBr: Rambøll | RIBfy: Marini Consulting | RIAku: Brekke & Strand | RIVv: Asplan Viak | RIVr: Conturo | RIE: Installatøren Fredrikstad | RIVA: Structor Vann | RIG: Rigeo, Georock | BIM: Skiplum | UK: Helhetskroll

Underentreprenører og leverandører: Sticking, oppmåling: Solli & Hoff Oppmåling | Betongarbeider: Aas & Nordal | Tømrer: Indian Bygg | Mur og puss: Mjøndalen Mur og Puss | Flis: BBM | Stillas: BG Utleie | Grunnarbeider: Hermansen Maskin | Lås og beslag: Lås og Sikring | Himlinger: Arne Himling | Vinduer: Lian Vinduer | Innerdører: Maxbo Proff | Ståldører: Daloc | Kjøkken: Expo Nova | Brannetting: Albanor Isolering | Solskjerming: Nerligruppen | Fuging: S & S Fuging | Porter: Hörmann | Blikkenslager: Blikkenslager Walter Fritz | Trapper og rekkverk: Weberg | Glass/alu: H-Fasader | Takteking: Tecta Tak | Sparkling: Gulvavretting | Maler: Malermester Dema | Parkett: Parkettpartner | Fasadevasksystem: Høyden | Elektro: Installatøren Fredrikstad | Rør: Veas Rør | Ventilasjon: Energima | Heis: Otis | Løftebord: Cibes Lift | Energibrønner: Svalun | Treningsutstyr: Qicraft | Golf simulator: IG Partner

områder også sprøytebetong, sier prosjektleder Lukasz Łowseth Rybakiewicz i Vedal Entreprenør til Byggeindustrien.

I fire av de fem byggene er det fem etasjer, mens et av byggene har fire etasjer. Det er også en felles gjennomgående kjeller med garasje og boder over to plan.

– Byggene har én leilighet i hver etasje, bortsett fra to duplex leiligheter som går over to etasjer. I alt har komplekset 21 leiligheter, sier Rybakiewicz.

Flott og eksklusivt

Til hver av boligene følger det stort sett med to p-plasser i garasjeanlegget under bakkenivå. Det går heis til hver etasje, som i prinsippet er hver leilighet. Komplekset har et felles treningsrom, et rom med golfsimulator, sykkelheis og vaskestasjon for hund og sykkel. Samtlige leiligheter har en 15 kvadratmeter stor klesbod med samme standard som boligen for øvrig, i tillegg til en sportsbod. Et påkostet utomhusanlegg står i stil til resten av prosjektet.

Fasadene har 50 prosent mørk

teglstein i front, og 50 prosent mørk panel med innslag av corten-stål i diverse former for å bryte opp fasaden. Det er også innslag av kobbergesims. Design og materialbruk understreker eksklusiviteten i prosjektet.

– Heggelund & Koxvold Arkitekter har brukt mye tid på å tilpasse byggene til villabebyggelsen omkring prosjektet, i tillegg til å skreddersy byggene til tomtas utforming, sier prosjektlederen.

Høyt under taket

Det er brukt bæresystem fra Bubbledeck. Deler av betongmassen er erstattet med luftfylte plastkuler, noe som gir lav egenvekt, redusert materialforbruk og stor bæreevne i forhold til vekt.

I samtlige oppholdsrom er det 2,70 meter fra gulv til himling. I baderom, entré og hall er høyden 2,50 meter. Både gulv og himling er ekstra godt lydisolert. Det er gips himling i alle rom inkludert baderom.

– Mot sør og vest er det utvendig solavskjerming. Nesten alle boligkjøperne har dessuten valgt fancoil, sier Rybakiewicz.



Store vinduer gir ikke bare panoramautsikt mot sør og vest, men er også en vesentlig del av fasadeuttrykket.

– Stor fleksibilitet for planløsninger

Den luksuriøse standarden gjen-speiles blant annet med hel limt enstavsparkett i eik. Baderommene har innbygningsarmaturer fra Dornbracht, og innredning fra Dansani. Spesielt tilpassede fliser fra en italiensk produsent gjør finishen svært lekker. Det gjør også kjøkkenet med innredning fra Poliform, og hvitevarer fra Gaggenau.

– Alle gulv har vannbåren varme fra egne energibrønner i prosjektet,

med unntak av baderommene som er elektrisk oppvarmet. Videre har alle leiligheter et skreddersydd belysningskonsept fra Stokkan Lys. Ellers har kundene hatt mulighet for å skreddersy boligen sin med individuelle tilpasninger. Da det ikke er noen bærende vegger i boligene, har kunden hatt stor fleksibilitet for planløsninger et godt stykke inn i byggeprosessen. Store vindusflater gir fenomenal panoramautsikt mot vest og sør, sier Rybakiewicz.

– Høye forventninger fra boligkjøperne

Den bratte tomtas beskaffenhet med store fjellskjæringer, har vært krevende å bygge på med blant annet veldig beskjeden plass for rigg.

– For å sikre god dialog med nabolaget underveis i byggeperioden, etablerte vi en prosjektnettside som løpende holdt naboer orientert om fremdriften. Boligkjøperne har hatt klare forventninger, noe som har bidratt til at vi som entreprenør har vært svært opptatt av kvalitet og oppfølging underveis i prosjektet.

Håndtering av tilvalg og endringer har også vært en viktig og krevende del av prosessen. Den vernede hensynssonen, som er innlemmet i tomten, er opparbeidet i samarbeid med byggherre og arborist, sier Rybakiewicz, og legger til:

– Vi startet med overleveringer av boligene i juni i år, tre og en halv måned tidligere enn kontraktfristen. Det må vi si oss fornøyd med i et så krevende og komplekst prosjekt. Prosjektet er gjennomført i et svært godt samarbeid med byggherren Gjelsten Bolig, og ar-

VEDAL

Vi skaper varige verdier



Fasade i tegl og tre med innslag av blant annet kobbergesims.



kitekten Heggelund & Koxvold Arkitekter.

Fornøyd prosjektsjef

Prosjektsjef Jan Røkke i Gjelsten Bolig, sier at prosjektet holder en veldig høy standard i materialbruk, konstruksjoner og i gjennomføring.

– Et eksempel er at vi har brukt Bubbledeck i betongkonstruksjonen, for å slippe innvendige bæresøyler og bærende vegger. Vi har vært veldig opptatt av etasjeskiller-

nes lyddemping, design av lys og øvrig interiør og planløsninger. Det kan nevnes at treroms leiligheter på over 200 kvadratmeter har to suite-løsninger, en på hver side av leiligheten. Boligene har flotte, romslige og søylefrie balkonger på opp mot 30 kvadratmeter, sier prosjektsjefen, som legger til at de er veldig fornøyd med Vedal Entreprenør.

– De er grundige og pliktoppfylgende, sier Røkke.

Krevende arkitektur

Daglig leder i Heggelund & Koxvold Arkitekter, Frank Trømborg Bjørnsen, har sammen med partner Tore Koxvold hatt ansvaret for det arkitektoniske i Setra vei. Han sier at byggenes møte med terrenget har vært en veldig viktig designpremiss.

– Det er en komplisert tomt, fordi det er krevende å få plassert fem relativt store boligbygg i det bratte terrenget. Å tilpasse disse til

omkringliggende bebyggelse og topografi, uten at de virker ruvende, har også vært en utfordring. Selv om byggene er tilpasset terrenget, henger de ut over skråningen, men samtidig har de et diskret utseende sett fra Setra vei, sier Bjørnsen til Byggeindustrien.

Han fremhever også at de gode, robuste og bærekraftige materialene gir en elegant palett med tegl og tre, samt detaljer i kobber og corten-stål.

ARKITEKT



ARKITEKTER



hkark.no

MUR- OG
PUSSARBEIDER
er utført av


Mjøndalen
MUR & PUSS
FASADGRUPPEN 

mmpas.no

Leverandør av
murprodukter:


- Med ønske om flere flotte murverk!
murdirekte.no

Leverandør av
mørtel og blokker:


bmc-norge.no



Kjøkkenløsning.



Også trappegangene bærer preg av høy kvalitet.



Treningsrom.



-vinduer til prosjektmarkedet-
www.lian.no

Landskapsarkitekt

bar bakke

landskapsarkitekter as

Tlf. 99 25 22 55 - firmapost@barbakke.no
www.barbakke.no



Det er tre balkonger i prosjektet.



Utsikt fra stue.



Vaskerom i forbindelse med toalettet.

Totalleverandør av
oppmålingstjenester



Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no
www.solli-hoff.no



VI SKREDDERSYR EN LØSNING FOR DEG

Plastkulene i BubbleDeck® gir deg et letter flatdekke uten vesentlig reduksjon i bæreevne og stivhet. Vi rådgir deg gjerne til ditt neste prosjekt.

www.bubbledeck.no

