



Nordberg studentby

Det var tomten, terrenget og de gamle eiketrærne som satte premissene for byggingen av 467 studentboliger på Nordberg i Oslo.

Marius Lysø
ml@bygg.no

Det har vært trangt, kupert og krevende å bygge nye studentboliger på Nordberg. Samtidig har prosjektet blitt gjennomført med fossilfri

byggeplass, lavkarbonmaterialer og en sorteringsgrad for byggeavfallet på over 96 prosent.

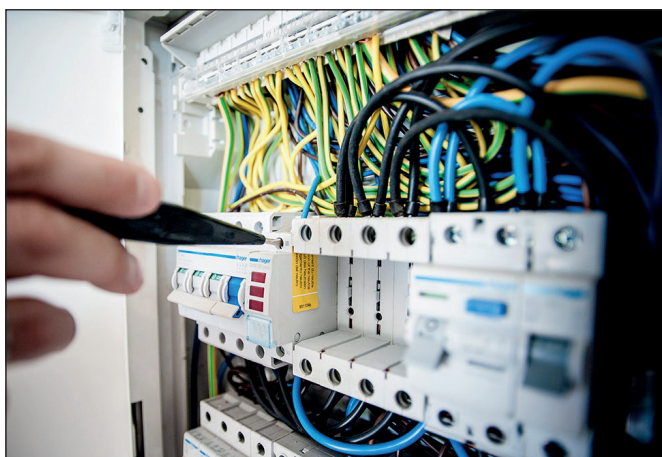
På tomten der Nordberg studentby fra 1960-tallet tidligere lå, har Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) og Skanska reist tre nye bygg med

til sammen 467 studentboliger. De tidligere 80 familieboligene er dermed erstattet av et langt større boligprosjekt.

Byggingen har pågått i rundt to år. Rivingen av de gamle byggene startet i februar for to og et halvt

år siden, mens selve byggestarten kom med spadetak i mai to år tilbake. Ved åpningen var to av de tre byggene klare for innflytting, mens det siste etter planen skal ferdigstilles i september 2026.

For prosjektlederne har det like-



Elektroinstallasjonene er utført av Granitor Electro AS. Totalleverandør av tjenester innenfor elektro og byggautomasjon.

granitor
ELECTRO

Granitor Electro AS

Besøksadresse: Gråterudveien 5, 3036 Drammen

Sentralbord: +47 23 89 84 11, E-post: post.electroas@granitor.no

Org nr: 897 688 182 • Web: www.granitor.no



De nye byggene erstatter studentbyen fra 1960-tallet og gir plass til langt flere boliger.



De fredede eiketrærne er bevart gjennom omfattende hensyn til rotsoner og marksikringssoner.

vel ikke vært selve byggene som har vært den største utfordringen.

– Det som har vært de største utfordringene med hele prosjektet, er tomten og kort byggetid. Vi har måttet få til byggeplassen i store høyder i terrenget, samtidig som grunnen har vært krevende og trærne måtte hensyntas, sier Audun Sandstad, prosjektleder i Skanska.

– Marksikringssonene

Nordberg-tomten var i stor grad en naturtomt, med flere store, gamle eiketrær som er fredet.

– Å tilpasse byggene til tomta og de fredete trærne var en forutsetning for å få til prosjektet. Det er lagt mye ressurser i å skåne rotsonene og håndtere marksikringssonene gjennom hele prosjektet, sier Petter Eriksen, prosjektleder i SiO.

At trærne fortsatt står, er også blant resultatene byggherren trekker frem. Eriksen forteller at alle trærne har overlevd, og at han ikke kommer på noen større ting SiO ville gjort annerledes.

Byggeplassen ligger i et etablert boligområde, med Sognsveien og Solvang kolonihager som nærmeste omgivelser.

– Dermed har hensynet til naboer og myke trafikanter vært en viktig del av gjennomføringen. SiO og Skanska var tidlig i dialog med kolonihagen, og det har også vært løpende informasjon til naboene gjennom byggeperioden. Samtidig har Sognsveien vært et særlig fokusområde, påpeker Eriksen.

– Redusere arealet

Anleggstrafikken har krysset sykkeltraseen, mens både syklistene, gående og rullerulleskyløpere har beveget seg forbi byggeplassen.

– Vi leide areal på fortaut av Bymiljøetaten for å få de myke trafikantene vekk fra byggeplassgjerdet og over til motsatt side av veien. Det var et veldig bra tiltak for å redusere risikoen for sammenstøt med leveranser og anleggstrafikk. Vi brukte følgemenn på leveranser til byggeplassen og i perioder trafikkdirigenter, i tillegg til belysning, skilting og andre tiltak. Totalt sett har prosjektet gått fint, til tross for at det har foregått i et boligområde, forteller Sandstad.

Miljøambisjonene har vært en sentral del av prosjektet.

– Vi har brukt betong, stål og tre, alt i lavkarbon. Alt er klimahensyn-

tatt. Utgangspunktet med trekledning på hele fasaden som ikke er mot terreng, er også lavkarbon og et bærekraftig materialvalg. I tillegg har vi en høy andel resirkulert stål, sier Eriksen.

Ifølge SiO har prosjektet hatt et mål om minst 30 prosent reduk-

sjon i klimagassutslipp sammenlignet med et referansebygg etter FutureBuilt's Zero-metode. Det målet skal være nådd med god margin, selv om det endelige klimagassregnskapet ikke var ferdig da intervjuene ble gjort.

Blant tiltakene er passivhus-

FAKTA

Sted: Sognsveien 102, Oslo

Prosjekttype: Studentboliger

Byggherre: SiO

Totalentreprenør: Skanska Norge

Kontraktsum: 513 millioner ekskl. mva.

Bruttoareal: 15.700 kvadratmeter

Arkitekt: A-lab

Landskapsarkitekt: Stener Sørensen (forprosjekt: LaLa Landskap)

Rådgivere: RIB: Core Technology Oslo | RIBfy, RIBEn, RIG:

Skanska Teknikk | RIBr: Sweco Norge | RIM Forurensset

grunn: Structor Geomiljø | RIVA: Stener Sørensen | RIAku:

Brekke & Strand Akustikk | Arborist: COWI

Underentreprenører og leverandører: Grunn: Hole

Graveservice | Heiser: Otis | Hulltaking: R3 | Lås og beslag:

Låssenteret | Møter til inngangsparti: Mattecompagniet |

Metallarbeider: Innore | Postkasser: Quadient Norge | Pre-

fabrikerte badekabiner: Parmarine | Pussfasader: AK-Grup-

pen | Riving: NRC Kept | Rør, sanitær, varme og sprinkler:

Assemblin | Råbygg: Heidelberg Materials Prefab | Sedum:

Bergknapp | Skilt: AXI | Solcellepaneler: EnergiSmart Norge

| Spunt og pel: Entreprenørservice | Stikning, oppmåling,

geomatikk: Skanska Survey | Systemglass: H-Fasader |

Tekkearbeider: Nortekk | Dører: Swedoor | Trepleie: Ab Tre-

pleie, Ekorn Trepleie | Tømmer- og montasjearbeider: EFC

Norge | Utomhus: SL Stenlegging | Utvendig solskjerming:

Vental | Ventilasjonsanlegg og DX kjøling: Haaland Klima |

Vinduer: NorDan | Automatikk og SD-anlegg: Nordomatic

Norge | Blikkenslager: A Hansen Gruppen | Blåseisolering:

Isoteks Miljø | Brannetting og isolering: Thermax | Bygg-

vask: Pasto | Elektroinstallasjoner: Granitor Electro | Energi-

brønner: Båsum Boring | Fast innredning: Sørli Prosjekttinn-

redninger | Maler- og flisarbeider: Equient | Flytparkling:

Flexcon | Fuging: Fugemesteren | Areosol sprinkling og

håndslukkere: Buskerud Brannservice | Avfallscontainere:

Strømbergs

Vi er stolte over å ha
bidratt til å realisere
prosjektet
Nordberg studentby

SKANSKA



Studentboligene er tilpasset det kupert terrenget og de eksisterende eiketrærne på tomten.

standard, ventilasjon med høy gjenvinningsgrad, solceller og en brønnpark som leverer varme til romoppvarming og tappevann.

– Et annet grep har vært å redusere arealet, særlig i kjellerne, der det normalt brukes mye betong. Arealreduksjon et av de mest effektive grepene for å få ned klimagassutslippene, påpeker Eriksen.

– Liten svinnsprosent

Byggeavfallet har også fått stor oppmerksomhet.

– På målingen som ble gjort 4. august, var sorteringsgraden 96,4 prosent. Av totalt 135 tonn gips ble 127 tonn sendt til materialgjenvinning, det vil si en materialgjenvinningsgrad på 94,2 prosent. En del av forklaringen ligger i bruken av precut av blant annet gips og stendere på spesialmål, forteller Sandstad, og fortsetter:

– Gjennom detaljplanlegging har vi kunnet pusle oss frem til en svært liten svinnsprosent. Vi har også hatt tett samarbeid med Norsk Gjenvinning om gjenbruk, samt fokusert på gode avfallsstasjoner på byggeplassen, sier Sandstad.

SiO peker også på golvbelegg som et eksempel på sirkulær ressursbruk. Kapp fra golvbelegget samles inn av produsenten og går direkte tilbake i produksjonen av nytt belegg.

– Nøye oppfølging

For å få 467 boliger ferdig på relativt kort tid har Skanska jobbet med parallell drift.

– Vi har brukt veldig mye tid og ressurser på planleggingen. Et grep som var helt nødvendig, var parallell drift på byggene, med store bemanning og flere fronter som går samtidig. Vi kunne planlegge mye,

men det har vært like viktig med nøye oppfølging i driftsfasen, påpeker Sandstad.

At boligene i stor grad er like, har også gitt en effektiviseringsgevinst. De 467 boligene består av 419 ettromsleiligheter, ni toromsleiligheter og ni bofelleskap med fire til fem hybler.

– Repeterbarheten gjør det mulig å finne arbeidsmetodikken i det første bygget og deretter øke effektiviteten i de neste, sier Sandstad.

– Særlig krevende

Kostnadskontrollen har vært et annet sentralt tema.

– SiO har en streng budsjettamme. Derfor har vi brukt samspillsfasen med Skanska til å finne løsninger som kan redusere kostnader uten å svekke prosjektets kvalitet, forteller Eriksen.

Sandstad peker på at grunnarbeidene har vært den delen hvor det har vært størst usikkerhet.

– Overraskelser i bakken og grensesnittene mellom grunnarbeider, landskap, offentlig infrastruktur og tilgrensende arealer har vært særlig krevende. Det har vært et godt samarbeid med SiO, våre samarbeidspartnere og ikke minst et veldig godt miljø på byggeplassen mellom alle aktørene, informerer Sandstad.

For SiO er målet å kombinere rasjonell bygging med gode og varige materialer.

– Med nær 500 boliger kan kostnader til blant annet grunnarbeider fordeles på mange enheter. Resultatet er en ny studentby med fellesarealer og sosiale møteplasser i alle bygg, samtidig som boligene skal være rimelige å leie, opplyser Eriksen.

Vi har utført maler- og flisarbeider



EQUIENT

Tlf 22 22 33 33
equient@equient.no





Det er lagt vekt på funksjonelle fellesarealer som en del av studentbyen.



De fleste boligene er ettromsleiligheter, med totalt 419 slike enheter i prosjektet.



Fellesrommet på Nordberg er en sosial møteplass for studentene.

Foto: SiO



Inngangspartiene leder inn til boliger og fellesarealer som er samlet i de nye byggene.

FUGING UTFØRT AV

FUGEMESTEREN AS

KVALITET TIL AVTALT TID OG PRIS

FUGEMESTEREN.NO

Ta kontakt med Mads Schie, tlf 92 89 17 84 - post@fugemesteren.no

NorDan®

Vinduer og dører

Markedets beste garantiordning

HAFEX automatiske
slokkeanlegg og
slokkesystemer
er levert av oss

**Buskerud
Brannservice**
BRANNVERN - SIKKERHET - FØRSTEHJELP

Tlf 32 82 08 52
post@buskerud-brannservice.no
www.buskerud-brannservice.no

HAFEX®