



# Oslo Hospital

**Gamle bygninger på historisk grunn er rehabilitert og bundet sammen med et stort nytt bygg i Gamle Oslo.**

**Sindre Sverdrup Strand**  
sss@bygg.no

I år 1290 ble et fransiskanerkloster opprettet øst for Alnaelva i Oslo, hvor munkene blant annet tok seg av spedalske og andre av byens

svakeste. I 1538 tok stiftelsen Oslo Hospital over klosterbygningene, og har siden da drevet sykehus og psykiatrisk sykehus på stedet, helt frem til 2018, da sykehusdriften ble avviklet.

– Stiftelsen Oslo Hospital måt-

te finne ut hva de skulle gjøre med tomten, og de fant en partner i Opplysningsvesenets fond, som senere har blitt omgjort til Allstad. OVF er eiere av Rådhusgata 1–3, hvor Kirkens hus har hatt kontorer. Det var behov for at Kirkens

hus skulle samlokalisere seg på et nytt sted, og de fant frem til dette. Det ble arrangert en arkitektkonkurranse, og Transborder vant. Vi har brukt omtrent fire år på regulering og tre år på bygging, summerer innleid prosjektleder for byggher-

## FAKTA

**Sted:** Oslo

**Prosjekttype:** Næring Rehab + Nybygg

**Bruttoareal:** Ca. 10.000 kvadratmeter

**Byggherre:** Ekebergveien 1

**Byggherrerepresentant:** Trøseid

**Totalentreprenør:** Seby

**Kontraktsum:** 407 millioner kroner ekskl. mva.

**ARK:** Transborder Studio

**IARK:** Krohnark

**LARK:** LO:LE Landskap

**Rådgivere:** RIVA: Asplan Viak | RIB: Consisu | RIV: Exigo VVS

| RIBr: Fokus Rådgivning | RIByFy, BREEAM: Norconsult | RIG:

Romerike Geoteknikk | RIE: Ekom | RIAku: WSP Norge

**Underentreprenører og leverandører:** Muring nybygg: Akershus Murmesterforretning | Landmåler: Anko | Gulvbelegg: ATG | Glassfelt og dører: Bosvik | Energibrønner: Båsum Boring | Mur, tegl, granitt og terrazzo: Ellingard |

Overflater: Epoxy betong service | Brannsikring: Firesafe | Ventilasjonsarbeider: Flow Klima | Pele- og spuntarbeider: Geo Fundamentering & Bergboring | Grunnarbeider: Havig & Ellingsen | Lås og beslag: IBL | Himlingsarbeider: Indunor | Stålkonstruksjoner heis: Ivar Bråthen Mekaniske | Malerarbeider: Malermester Petter Skovholt | Storkjøkken: Metos | Bygningsbiologisk skadebekjemping: Mycoteam | Tele- og automatiseringsinstallasjoner: Nordomatic | Elektroinstallasjoner: Seko Elektro | Rørleggerarbeider: Rørtema Prosjekt | Fuktmåling og tetthetskontroll: Omega Akerholdt | Glass og Alu: Profilteam | Tekkearbeider: Protan Entreprenør | Blikkenslagerarbeider: Sagen & Co | Heis: Schindler | Flisarbeider: SH Bygg | Flisleverandør: FagFlis | Kjøkken: Sigdal | Kalkstabilisering: SMG | Prefab konstruksjoner: Spenncon | Betongarbeider: Stenseth & RS | Fasaderehabilitering: XK Entreprenør | Solavskjerming: Vental | Glassfelt og dører: Workman | Rivearbeider: Øst-Riv Bevar



Oslo Hospital har fått et helt nytt ansikt ut mot Ekebergveien.



Den nye bebyggelsen i prosjektet har et tidløst uttrykk i tegl og granitt.

re Ekebergveien 1 AS, Øystein Trøseid.

Kontrakt for totalentreprise med samspill gikk til Seby.

– Samspillsfasen er mye av nøkkelen til at vi kunne lykkes med dette prosjektet. Da kunne vi bli enige om hva vi skal gjøre og ikke gjøre, og vi har fått gjort undersøkelser i forkant. Vi har brukt mye forberedende undersøkelser i dette prosjektet, forteller prosjektleder Kjell Arne Gaard i Seby.

## Historisk grunn

Det er et komplisert byggeprosjekt som Seby og byggherre har gjennomført i det historiske kvartalet som ligger mellom Ekebergveien, Konows gate og Oslo gate.

Hensynet til middelalderruinene under bakken og 700 år med historie har gjort at Riksantikvaren har bedt utbygger unngå å grave dypere enn 30 centimeter ned på store deler av byggetomta. NIKU har blant annet skannet hele grunnen og gjennomført arkeologiske

undersøkelser. De gamle kloster-ruinene har blitt løftet opp i dagen ved hjelp av gatestein som følger de gamle murene og på den måten forteller en del av historien.

Området hvor det omtrent 5.000 kvadratmeter store nybygget i Oslo Hospital er bygget, var utenfor den arkeologiske sonen, men kvikkleire i grunnen og vei og trikkeskinner like inntil byggeprosa har stilt andre, men svært strenge krav til tiltak i bakken.

– Vi har kalkstabilisert grunnen

og spuntet hele veien rundt, med innvendig avstivning. Bygget står på kalkstabiliseringen. Vi har gravd 4,5 meter ned i bakken, og plassert kjeller. Over bakken er det prefab, stål og betong med hulldekker i etasjeskillene og i taket, forteller Gaard.

## Very Good

Betongen som er brukt i prosjektet, er lavkarbonbetong i klasse A. Nybygget er Breeam Nor Very Good, og de rehabiliterte eldre byg-



## Seby AS – stolt totalentreprenør for Oslo Hospital

[www.seby.no](http://www.seby.no)

 **Seby**



Flere små hager og en stor frukthage er bevart i prosjektet.

gene blir sertifisert til In-Use Very Good.

Nybygget har klimavegger med teglsteinforblending. Det samme gjelder for et tilbygg på rehab-delen av prosjektet. Teglsteinfasaden er også tatt igjen på en trafostasjon på tomten.

De rehabiliterte bygningskroppene har fått ny, men antikvarisk utført murpuss, nye dører og vinduer som er godkjent av byantikvaren, samt en ny glass- og aluminiumfasade inn mot et beplantet gårdsrom mellom byggene. Det er også etablert en gangtunnel med glassvegger fra toppen av det ene bygget til øverste etasje på det moderne tilbygget.

– Det har vært en omfattende rehabilitering på ytterveggene, og alle vinduer er nye. Innvendig har vi gjort større grep og åpnet opp. Her har det blant annet vært mange små rom med veldig tykke vegger som stjaler mye gulvareal. De har vi revet og heller satt inn stål og lettvegger. Det har vært mye skjevhet i byggene, og vi har mistet en del takhøyde når vi har rettet opp gulv og himlinger. Vi har mange ventilasjonsaggregater, og til ventilasjonen har vi valgt en måkeløs-

ning, som vi kaller det, hvor vi har en korridor som gir litt lavere himling i en mindre del av kontorene, og så går vi opp i himlingshøyde mot vinduene, forteller Gaard.

Arkitekt Caspar Cappelen i Transborder Studio sier til Byggeindustrien at hovedprinsippet i Oslo Hospital hele tiden har vært å videreføre historien på tomten.

– Vi har brukt mye tid på å studere de historiske strukturene og hvordan nybygg opp igjennom tiden har blitt addert til det eksisterende. Det er også viktig for oss at dette ikke bare er et bygningsanlegg, men en kombinasjon av bygg og uterom hvor vi har forsøkt å spille videre på disse viktige uterommene og hagene, sier Cappelen.

### Historisk spill

Nybyggene i prosjektet har fått en form og en materialitet som også skal spille på det historiske, selv om uttrykket er moderne.

– Vi valgte tegl og granitt som hovedmaterialer fordi dette er et historiske og robuste materialer som også er brukt i de historiske byggene her. Vi ønsket å spille på det, men samtidig tilføre noe nytt.



Eksisterende bebyggelse er utvidet, blant annet med et tilbygg med egen tunneladkomst.

# CONSISU

## Rådgivende ingeniører i byggeteknikk

Konstruksjonssikkerhet – geoteknikk - bygningsfysikk

CONSISU AS  
Lysaker Torg 2  
1366 Lysaker

[www.consisu.no](http://www.consisu.no)  
Org.nr: 998317649

Landskapsarkitekt

# Lo:Le

[www.lolelandskap.no](http://www.lolelandskap.no)



# Vental

bærekraftig solskjerming

[WWW.ENTAL.NO](http://WWW.ENTAL.NO)



Teglsteinen tas også igjen innendørs i bygget.



Kirkens hus er en stor leietaker i prosjektet. De har fått moderne nye lokaler.

Bygningene er en tydelig del av vår tid, men spiller på historiske elementer som søyleganger og videreføring av den historiske muren. Den karakteristiske toppetasjen, kronen, med sine vertikale vindusåpninger og overfelt i granitt kan også ses som en videreføring av historien, og som et vink til kirkespiret, sier han.

Arkitekten forteller at de har jobbet tett med antikvariske myndigheter for å få gode koblinger mellom nytt og gammelt.

– Vi har passet på å få tilbaketrekkninger i koblingene slik at de eksisterende gavlene blir synlige, og gjort de eksisterende gavlene til en viktig del av nybyggets interiør. Vi har også jobbet med tydelige tilbaketrekkninger av den nye bebyggelsens hjørner, noe som bidrar til plassdannelser, og en innramming av klostergården. Jeg synes det har blitt et vellykket prosjekt, og tror det vil bli en veldig viktig møteplass for Gamlebyen, sier han.

### 200 år gammelt

Prosjektleder Kjell Arne Gaard forteller at de startet rehabilitering av de eksisterende byggene på tomten og arbeidet på nybygget parallelt i januar 2024.

– Vi startet med avgrensning mot tredjeperson og mot Sporveien. Så var det riving, rensk og sanering. Vi hadde både asbest, ekte hussopp og råte i de gamle byggene. Vi bygget nytt bæresystem i deler av flere bygninger, så det var en omfattende rehab-jobb, sier han.

Det eldste bygget på plassen ble reist som en ny sykehusfløy i 1825.

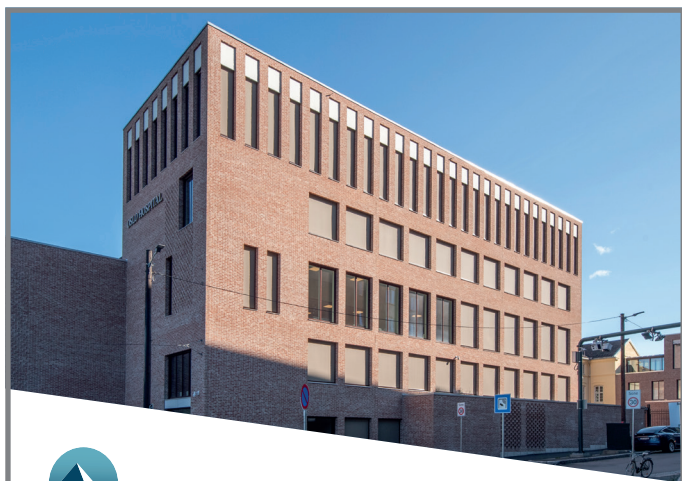
– Det var her det var mest råte og ekte hussopp. I tillegg var det mye skjevhet og dårlig yttervegg og fasade. Det var også noen arkeologiske undersøkelser i bakken her, så det er et lite bygg med store utfordringer, sier Gaard.

Selv om de gamle byggene har bydd på en del utfordringer, har så mye som mulig blitt tatt vare på.

– Gjenbruket i dette prosjektet har blitt gjort ved at vi har latt ting være. Det har vært veldig styrende, og jeg tror egentlig det har vært ganske unikt at vi ikke har revet eller justert mer enn vi har gjort. Den største gevinsten ved gjenbruk får du når du faktisk lar ting stå, sier byggherrens prosjektleder Øystein Trøseid.

### Egen vei

Noe som det har vært viktig å ta vare på gjennom byggeprosessen, er de forskjellige hagene på tomten.



**Ellingard**

**Vi har levert og utført alle arbeider med tegl, granitt og terrazzo – både utvendig og innvendig.**

E [post@ellingard.no](mailto:post@ellingard.no)  
W [ellingard.no](http://ellingard.no)



## Fliser er levert av



# FAGFLIS

Proffenes førstevalg

[fagflis.no](http://fagflis.no)



Oslo Hospital har eget storkjøkken.

– Selve tomten er stor, men det er mye bevaringsverdige trær og røtter som har gitt oss litt begrensninger, så det har vært en trang byggeplass. Det vi fikk gjøre, var å lage en anleggsvei helt inntil bygningsmassen fra Konows gate til Ekebergveien, slik at vi fikk kjøre alle leveranser inn til plassen og ut igjen uten rygging, forteller Kjell Arne Gaard.

Gode logistikk-løsninger har vært helt nødvendig for å jobbe rundt beskyttede bygg, beskyttede planter og en trikkelinje med sin egen beskyttelsessone og strenge regler.

– Vi har hatt en del sektorbegrensninger og slikt med tanke på tårnkraner, og det har vært regler for både heiseoperasjoner, type gjerder vi har brukt og stillaser. Alt har måttet godkjennes, sier Gaard.

Prosjektlederen er godt fornøyd med løsningene de har fått på plass i prosjektet, og han kan fortelle at arbeidet også har latt dem gjennomføre det nesten tre år lange byggearbeidet uten noen skader med fravær.

Byggene ble overlevert i sommer, og de fleste arealene er allerede tatt i bruk. Det siste som gjenstår



Bygget har både åpne møteplasser og lukkede forsamlingslokaler.



# BEVAR

Norges største aktør innen riving og sanering, med spisskompetanse på ombrukskartlegging og byggfornyelse. Besøk vår nye nettside [ngbevar.no](https://ngbevar.no)



66 79 68 00



post@ost-riv.no



66 79 68 00



post@ngbevar.no



Nye glass- og aluminiumfasader vender inn mot et av prosjektets grønne pusterom.



Oslo Hospital har omtrent 10.000 kvadratmeter med nye næringsarealer.

i prosjektet, er en oppgradering av Ekebergveien som var et rekkefølgekrav i prosjektet. Avveiningene mellom å ikke forstyrre historisk grunn, men fortsatt få en moderne vei med god bæreevne, har krevd justeringer på centimaternivå. Treg offentlig saksbehandling har også forsinket veien betraktelig, men veien skal være ferdig i løpet av oktober.

## Ualminnelig

Byggingen og rehabiliteringen av

Oslo Hospital har krevd mye av alle involverte, og entreprenør har hele tiden vært nødt til å tilpasse seg nye utfordringer som har dukket opp i prosjektet.

– Vi har måttet foreta en god del endringer underveis, og det å gjennomføre det uten kostnadsmessige konsekvenser, har vært en stor utfordring. Vi har hele tiden søkt avbøtende tiltak, og vi kunne nok ha brukt mange millioner ekstra hvis vi ikke hadde det. Vi kunne fått noen skikkelige overskridelser, men

det har vi ikke fått, forteller Gaard.

Øystein Trøseid bekrefter at Oslo Hospital er gjennomført på budsjett, på tid og på kvalitet.

– Jeg snakket med noen av leietakerne som brukte uttrykket «Ualminnelig godt fornøyd». Det er sterke ord. Her har du et helt moderne bygg, sentralt i Oslo, hvor det er en utrolig grad av ro og stillhet. Du har mye uteareal med historiske elementer og grønne hager. Vi har Klostergården, vi har Prestens hage og vi har Hospitalhagen med

en mengde frukttrær, og arkitekten har sørget for at man får innsyn i disse områdene fra byggene. Det er få andre steder i byen hvor du kan oppleve en sånn fred og ro, sier Trøseid.

For sin egen del er prosjektlederen også godt fornøyd med prosjektet.

– Jeg må nesten si «meget godt» fornøyd. Vi er også veldig godt fornøyd med prosessen med samspill i forkant. Det har dannet gode forutsetninger for gjennomføring.

## Betongentreprenør

# Stenseth & RS

[www.stenseth-rs.no](http://www.stenseth-rs.no)

## Elektroinstallasjoner er utført av



# SEKO Elektro

ElteraGruppen

Tlf 63 87 96 00 | [www.seko.no](http://www.seko.no)



## XK ENTREPRENØR AS

# Vi har utført fasadearbeidene

Fasader med historie krever erfaring, fagkunnskap og varige løsninger.

Vi er stolte av å ha bidratt til rehabiliteringen av eksisterende bygg ved Oslo Hospital.

FASADEREABILITERING | ANTIKVARISK ARBEID | MUR & PUSS

Tlf 22 09 96 96 | [post@xkmp.no](mailto:post@xkmp.no) | [www.xk.no](http://www.xk.no)

