



Innseilingen

Sentrumsnært og rett ved elvekanten i Fredrikstad, har Ove Skår AS oppført tre bygg med 63 leiligheter for Glombo Brygge AS.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

Første byggetrinn i boligprosjektet Innseilingen i Fredrikstad består av tre bygg, som strekker seg sju, seks og fem etasjer i høyden. Byggene er omkranset av et beplantet uteområde, med både sittegrupper, lekeplass og et grendehus.

– Dette prosjektet har mange

kvaliteter, spesielt beliggenheten rett ved elvekanten. I tillegg har du nærhet til byen. Det er bare 20 minutters gange til sentrum, sier byggherrens prosjektleder Henriette Stiansen-Borgevad.

Som en del av prosjektet bygges også en offentlig elvepromenade langs Vesterelva, som knytter boligområdet sammen med Ballastparken. Her bygges også ut

en marina, hvor beboerne får fortrinnsrett til å leie båtplass.

– Grøntarealet rundt byggene er et særpreg for området. Disse er også offentlig tilgjengelig. Grendehuset kan også leies ut til ulike arrangementer for sameiet, sier Stiansen-Borgevad.

Lagt vekt på detaljer

Prosjektleder Markus Alexandersen

i Ove Skår AS, som er totalentreprenør, sier detaljene på uteområdet er nøye planlagt, med bruk av varierte materialer som cortenstål, granitt og belegningsstein.

Fasadene på boligbyggene er også nøye planlagt og prosjektert. De er i hovedsak kledd med teglforblending, mens balkongene er utført med beslag og trekledning.

– Byggene har ulike farger og det



De fleste boligene har siktlinjer.



Det er i alt 63 leiligheter i første byggetrinn.



Byggene er omkranset av et beplantet uteområde.



Første byggetrinn i prosjektet Innseilingen består av tre bygg.

er mye spill i teglfasadene, blant annet med skrå smyg, rullskift, murbelter og utkrageringer. Det er utrolig bra utført murarbeid, og alle byggene har sitt særpreg. Samtidig ser du at de er i «familie» og en del av samme prosjekt, sier han.

Utsikt mot elven

Stiansen-Borgevad trekker også fram at deler av byggene er trukket inn ved balkongene og de øverste etasjene, noe som bryter opp fasadene og demper inntrykket av de store bygningsvolumene.

– Noe av det mest vellykkede her

er volumfølelsen. Selv om byggene er høye, oppleves de ikke som massive. Det skyldes bevisste arkitektoniske grep. Samtidig er det mye luft mellom byggene, som skaper et veldig åpent uttrykk, mener hun.

Byggene rommer til sammen 63 leiligheter, med størrelser fra 34 til 140 kvadratmeter. En av boligene går også over to etasjer.

– Mange av leilighetene er hjørneleiligheter med høy standard og store vindusflater med utsyn mot vannet og grønne rekreasjonsområder. Byggene er parallelt forskjøvet i forhold til hverandre, slik at



Uteområdet har både sittegrupper, lekeplass og et grendehus.

FAKTA

Sted: Fredrikstad

Prosjekttipe: Boliger

Byggherre: Glombo Brygge AS

Totalentreprenør: Ove Skår

Bruttoareal: 6.172 kvadratmeter bolig og 3.774 kvadratmeter kjeller.

Arkitekt: Atelier Oslo

Landskapsarkitekt: In Situ

Rådgivere: PGL, RIB, RIBr, RIBfy, RIAku, BIM: Rambøll | RIE,

RIVr: Structor | RIVv: Bryn Byggklima | RIG: RIGeo | RIVA:

Råde Graveservice | ITB: Siv. Ing. Engeset

Underentreprenører og leverandører: Brannetting, isolering og ståldørmontering: Firesafe | Elektro: Storm Elektro | Fiber: Viken Fiber | Høyspent: Nettpartner | Kjerneboring: Diamantservice | Kjøkken: Studio Sigdal | Teglfasade og flis: Lars Aarum | Sportsboder og sykkelstativ: Ingeniør Larsson | Rekkverk: Jotne Ankers | Rørlegger: Østfold Rør | Solskjermer: Scandic Markiser | Stillas: NSG | Ståltreis: Byemark Stål | Plattendekker: Systemblokk | Takteking: Tecta Tak | Ventilasjon: Bryn Byggklima | Lås og beslag: MD Sikkerhet | Himlinger: Modulvegger | Heis: Otis | Gulvavretting: Flexcon | Maler: Bygg & Mal | Parkett: Parkettpartner | Fuging: S&S Fuging | Blikkenslager: Krogseth | Betongleverandør: Heidelberg Materials | Byggevarer: Byggmakker Østfold | Grunn- og utomhusarbeider: Råde Graveservice | Peling: Seabrokers Fundamentering | Stikking: BIG | Festemateriell: Diamantboring | Lift og utstyr: Ramirent

LANDSKAPSARKITEKT



in situ

Tlf 69 20 60 10 - www.insitu.no





Byggene er trukket inn ved balkongene og de øverste etasjene



Leilighetene har store vinduer.

de fleste beboerne får siktlinjer mot vannet, sier Stiansen-Borgevad.

Planlagt lenge

Hun legger til at de er vi veldig stolte av resultatet.

– Vi er veldig fornøyde, både med kvaliteten som er levert og samarbeidet med Ove Skår AS og ikke minst arkitektkontoret Atelier Oslo. Vi er kjempestolte, og har fått mange hyggelige tilbakemeldinger fra boligkjøperne, sier Stiansen-Borgevad.

Hun forteller videre at salget har gått bra. Det er igjen rundt 12 usolgte boliger.

Innseilingen er blitt planlagt over flere år, og Ove Skår AS har vært involvert siden forprosjektet i 2022.

– Vi ble tidlig involvert som sparringspartner, og det har vært en stor fordel. Da fikk vi sammen med byggherren avdekket ulike forbedringsmuligheter og justert løsningene før byggingen starter. Det bidrar både til kostnadsbesparelser og å styrke kvalitetene i prosjektet, sier Alexandersen.

Spunting og peling

Grunnarbeidene startet opp i mai 2024. Deretter har de viktigste mi-

lepelene vært oppstart av byggearbeid august 2024 og overlevering sommeren 2026.

– Vi bygger tett på elva, så det har vært komplekse grunnarbeider. Det er alltid utfordrende når man skal bygge lavere enn vannivået, blant annet med tanke på spunting og peling, sier han.

– Arbeidene har gått som planlagt, men det var en krevende jobb å utføre. Derfor var det en stor milepæl å få tømt byggegropa for første byggetrinn og gjort den klar for støping. Det markerte overgangen til selve byggefasen, legger Alexandersen til.

– Krevende prosjekt

Etter grunnarbeidene startet arbeidene med oppføring av råbygg.

– Vi har jobbet strukturert, og forholdt oss først til de to blokkene nærmest Glomboveien. Da arbeidene var ferdige med dem, bevegde vi oss gravis over til tredje bygg, sier han.

Byggene fundamenteres på betong- og ståljernepeler til berg, og stedvis direkte på berg. Videre er de oppført med stål og plasstøpt bærekonstruksjon i betong.

Alexandersen sier det er brukt gjenvinnbart stål og lavkarbon-

Totalentreprenør

for Innseilingen BT1



Ove Skår

— ENTREPRENØR —

Tlf. 69 11 31 00 | post@ove-skaar.no

ove-skaar.no





Leilighetene har størrelser fra 34 til 140 kvadratmeter.

betong der det er hensiktsmessig. Videre benyttes fjernvarme til både vannbåren oppvarming og produksjon av varmt tappevann, og det er solceller på taket.

– Byggeprosessen har som helhet gått veldig smidig, og vi har ikke støtt på noen store uforutsette utfordringer. Samtidig er det et krevende prosjekt. Det forventes høy kvalitet, og det er lagt mye vekt på detaljer både i leilighetene og fellesområdene, sier han.

Første del

Alexandersen trekker også fram det

gode samarbeidet med både byggherren og underentreprenørene i prosjektet, som de også skal jobbe med videre framover.

Innseilingen består av flere byggetrinn. Det er planlagt nesten 300 boliger, fordelt på 14 bygg, med tilhørende garasjeanlegg.

Innseilingen er det første prosjektet i området Værste Syd, hvor det er avsatt plass til 1.300 nye boliger, skole, barnehage samt områder for torg og park.



Boligene ble overlevert i sommer.

**PLATTENDEKKER
ER LEVERT AV OSS**



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

MALERARBEIDENE
er utført av

Tlf. 23 37 27 10
post@byggogmal.com
byggogmal.com



Flügger

flugger.no

**VI HAR LEVERT BYGGEVARER
TIL INNSEILINGEN OG
VIL GRATULERE MED
SLUTTFØRT PROSJEKT.**

byggmakker.no



BYGGMAKKER

byggmakker.no