



Brugata 3

Gamle murvegger, nye boligblokker og en byggeplass i gågate ga Consto flere krevende problemstillinger under byggingen av 61 leiligheter og næringslokaler i Brugata 3.

Marius Lysø
ml@bygg.no

Da Consto startet arbeidet med Brugata 3 i Oslo, var oppgaven mer enn å rive gamle bygg og sette opp nye boliger. Midt i gågaten skulle tre nye boligbygg reises, samtidig som historiske murvegger mot Prinds Christian Augusts Minde måtte bevares.

Prosjektet er nå ferdigstilt, og består av 61 leiligheter fordelt på seks etasjer. Ifølge prosjektleider Tobias Lundmark i Consto har gjennomføringen i store trekk gått som planlagt.

– Vi startet med å rive eksisterende bebyggelse, samtidig som enkelte elementer skulle bevares. Det mest spesielle var ytterveggene mot parken, som måtte stå igjen selv om resten av bygningsmassen skulle rives. Det krevde både en provisorisk støttekonstruksjon og en plan for hvordan murveggene

senere skulle forankres permanent i de nye byggene, sier Lundmark til Byggeindustrien.

Brugata 3 består av tre nye boligblokker uten kjeller. Prosjektet har ikke bilparkering, men sykkel-parkering, og beliggenheten i gågaten har gjort logistikk til en sentral del av gjennomføringen.

I tillegg til murveggene mot parken er en eldre bakgårdsbygning rehabilitert og integrert i det nye prosjektet. Bygningen brukes blant annet til boder og sykkelparkering.

– Provisorisk støttekonstruksjon

Consto gikk inn i prosjektet mot slutten av 2023, først med prosjektoptimalisering og detaljprosjektering.

– Det ble også nødvendig med en ny rammesøknad, og prosjektet har vært gjennom omfattende offentlig saksbehandling. Rivingen startet i september 2024. I januar

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Nybygg og rehabilitering, boliger og næringslokaler

Byggherre: Stormgård

Totalentreprenør: Consto

Kontraktsum: Cirka 196 millioner ekskl. mva.

Bruttoareal: 5.796 kvadratmeter

Arkitekt og landskapsarkitekt: Arkitektene Fosse og Aasen

Rådgivere: RIBFy: Termoennergi Norge | RIBr: Fokus Rådgivning | RIB: Sivilingeniør Will Arentz | RIAku: Planakustikk | RIG: Løvlien Georåd | RIVA: Afry | RIVr: Ingenia | RIVv: Energi-ma | RIE: Bjørn Jørgensen | RI Mur: Sweco | RI Miljø foruren-set grunn: R3 Entreprenør Bevar | Oppmålingsteknisk: Anko

Underentreprenører og leverandører: Plassstøpt betong: Trio Betong | Tømrerarbeider: Hadeland Stål og Gipsmon-tasje | Vinduer: Lian Vinduer | Riving og miljøsanering: Øst-Riv Bevar | Grunn og utomhus: Kaare Mortensen Oslo/Akers-hus | Peling: Seabrokers | Prefab betongelementer: System-blokk | Stål: Byemark Stål | Yttervegger/murer: Ellingard | Brannetting og isolering: Mr Fug Brannsikring | Taktekking: Follo Tak og Vedlikehold | Blikkenslager: Blikkenslageriet | Kjøkken, bad og garderobe: HTH | Lås og beslag: Lexow Låsservice | Gulv/belegg: ATG | Flis: Stryken & Gudbrandsen | Malerarbeider: Bohlin Prosjekt | Røykluker: Velux Commer-cial Bramo | Rekkverk, ståltrapper og port: Stål og Glass-produkter | Postkassesystem: Quadient | Garnityr badetrom: Normark | Skilting: ElektroVakuu | Sykkelparkering: Haniss | Kamera/ITV: Avarn Security | Nettingboder: Troax | Sol-skjerming: Solskjermingsgruppen | Ventilasjon: Energima | SD-anlegg: Sauter Norge | Rør: Oslo VVS-Service | Elektro: Kontakt El-Installasjon | Heis: Kone



De nye boligbyggene ligger tett på Brugata og er tilpasset den urbane gâgaten.



Tegl og stâl er sentrale materialer i fasadene på de nye boligbyggene.

2025 begynte gravearbeidene og saneringen av forurenset grunn, før prosjektet ble overlevert i begynnelsen av september 2026, forteller Lundmark.

Bevaringen av murveggene mot parken ble en av de mest krevende tekniske oppgavene. Da den øvrige bygningsmassen ble revet, måtte veggene stå igjen, støttet av en midlertidig stâlkonstruksjon.

– Vi brukte mye tid på å prosjektere den provisoriske støttestruksjonen og permanent

forankring sammen med rådgivende ingeniører. Konstruksjonen fungerte som forventet gjennom byggeperioden, men det krevde mye planlegging å få den til å fungere sammen med fremdriften på råbygget. Den permanente forankringen måtte etableres trinnvis uten at den forsinket byggingen av de nye konstruksjonene, sier Lundmark.

Koblingen mellom den midlertidige og permanente løsningen ble et viktig premiss for gjennomfø-

ringen. Etter hvert som råbyggene kom opp, måtte deler av støttestruksjonen fjernes og murveggene forankres i de nye byggene.

– Teknisk kan man finne løsninger på krevende konstruksjoner, men det er minst like viktig at løsningen er gjennomførbar i produksjonen. Her måtte vi hele tiden se den tekniske løsningen opp mot fremdriften på byggeplassen. Det var et puslespill, men vi fikk det til på en god måte, sier Lundmark.

– Fokus på sikkerhet

Logistikken har vært en annen sentral utfordring.

– Når en større byggeplass etableres i en gågate midt i Oslo sentrum, må transporten til og fra byggeplassen håndteres på en annen måte enn på en tradisjonell byggeplass. For å sikre adkomsten ble det etablert en midlertidig, asfaltert kjørevei i gâgaten, sier Lundmark.

Samtidig måtte sikkerheten for gående og andre myke trafikanter ivaretas.

Plasstøpte betongarbeider er utført av



Drammensveien 269, 3420 Lierskogen

Tlf: 91 77 86 21 | 97 58 54 81

rune@tribetong.no | tribetong.no

Flisarbeider er utført av



Stryken og Gudbrandsen AS
Murmester

Kjennergrinda 4, 3420 Lierskogen

Tlf. 90 40 06 50 - www.stgu.no



Leverandør:

fagflis.no



FAGFLIS

Proffenes
førstevalg

-CONSTO

**Vi er prosjektets
totalentreprenør**

Takk for jobben!

Les mer på consto.no



-VI HOLDER DET VI LOVER



Sedumtak er etablert på deler av bebyggelsen i Brugata



Takterrassene gir beboerne utearealer med sittegrupper og utsyn over byen.

– Når man bygger i en gågate, får man en betydelig høyere frekvens av tungtransport enn det omgivelsene normalt er tilpasset. Vi hadde derfor stort fokus på sikkerhet rundt transporten til og fra byggeplassen. Den midlertidige kjøreveien var et av tiltakene som gjorde logistikken mulig, forteller Lundmark.

– Krevde oppfølging

På det meste var rundt 90 personer samtidig på byggeplassen.

– Grunnen bød også på forhold som måtte håndteres underveis. Sanering av forurenset grunn og arbeid tett på eksisterende fundamentering, blant annet treflåter, var deler av prosjektet som krevde oppfølging, påpeker Lundmark.

Lundmark beskriver likevel ikke gjennomføringen som preget av store uforutsette hendelser.

– I prosjekter som kombinerer nybygg og rehabilitering må man alltid regne med at ting dukker opp når man åpner konstruksjonene.

Det viktigste er å være forberedt på å justere planene når virkeligheten ikke er helt som forventet. Her har vi hatt noen slike situasjoner, men ingen store overraskelser utover det man må regne med i et prosjekt av denne typen, sier Lundmark.

– Løfter nabolaget

Lundmark viser til at det er helheten som er det viktigste når han ser tilbake på prosjektet.

– Når vi ser på utgangspunktet, var det en nedslitt bygnings-

masse som i hovedsak sto tom. Nå har området fått nye utleieboliger, samtidig som viktige deler av den historiske bebyggelsen er tatt vare på og integrert i det nye. Det synes jeg er en fin transformasjon som løfter nabolaget, sier Lundmark.

Erfaringene fra Brugata 3 blir også tatt med videre til andre prosjekter i historiske og tettbygde områder.

– Man lærer mye i alle byggeprosjekter, men i rehabilitering og prosjekter med eksisterende bygg



-vinduer til prosjektmarkedet-

www.lian.no

Elektroinstallasjoner
er utført av



post@kontakt-elektro.no • tlf 22 69 55 90 • www.kontakt-elektro.no

TØMRERARBEIDER ER UTFØRT AV

Utfører alt av tømmerarbeider

Tlf. 410 46 979
www.hsgas.no



Hadeland

Stål og

Gipsmontasje AS

BRUGATA 3



En av de historiske murveggene er bevart og integrert i den nye bebyggelsen



Noen av leilighetene har private utearealer i form av blant annet terrasser.



Stue i en av de nye leilighetene i Brugata 3.



Kjøkken i en av de 61 leilighetene i prosjektet.

må man være forberedt på å tenke utenfor boksen. Det handler om å kunne gå fra plan A til plan B eller C når forholdene krever det. Erfaringene fra dette prosjektet tar vi definitivt med oss videre, sier Lundmark.

Prosjektet er gjennomført som en samspillsentreprise.

– Samspillsmodellen gir mulighet til å vurdere ulike løsninger underveis og se prosjektet fra flere perspektiver. I Brugata 3 har blant

annet hensyn til bruk, utleie og drift kunnet spille inn i vurderingene. Jeg synes samarbeidet med byggherren og underentreprenører har vært veldig godt, og det har vært en essensiell del av prosjektet, forteller Lundmark.

Prosjektet har også krevd tett dialog med offentlige aktører som Bymiljøetaten, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten gjennom prosessen.



Takterrassen er opparbeidet med beplantning og oppholdsarealer

MR FUG
-en fugepinne for landet

Vi har utført branntetting,
brannisolering og fugging

Tlf 966 41 356 • post@mrfug.no • www.mrfug.no

PREFAB BETONGELEMENTER

ER LEVERT AV

SYSTEMBLOKK

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