



Vallergrenda

I et frodig skogområde i Bærum har Scandinavian Property Group og BundeBygg bygget et pilot-prosjekt som skal bidra til å bekjempe ensomhet.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

Vallergrenda i Bærum består av 67 boliger på mellom 21 og 110 kvadratmeter. Byggeriet er i seg selv rasjonelt og nøkternt, men prosjektet er likevel noe utenom det vanlige.

Boligprosjektet er nemlig et pilotprosjekt for å motarbeide ensomhet, og både leilighetsmiksen, fellesfunksjonene og utearealene i Vallergrenda er tilpasset denne målsetningen. 16 boliger er omsorgsboliger for personer med nedsett funksjonsevne, tolv er boliger for førstegangskjøpere som får 15 prosent rabatt gjennom Bærum kommune, og to familieboliger er for økonomisk vanskeligstilte familier som kjøper med startlån. De øvrige 37 boligene selges i det ordinære markedet.

Husbanken har bidratt med omtrent 321 millioner kroner i lån til fellesgjeld i borettslaget, i tillegg til startlån og investeringstilskudd til omsorgsboligene.

I tillegg til 67 leiligheter har prosjektet også et felles lysthus på 60 kvadratmeter og et hobbyrom i kjelleren på 45 kvadratmeter. Målet er å stimulere til fellesaktiviteter og samvær blant naboe.

— Ensomhet er en av samfunnets store utfordringer, og Scandinavian Property Group mener bomiljøet er en viktig del av løsningen på dette. Vallergrenda er det første prosjektet i sitt slag med konseptet «det gode nabolag». SPG har god erfaring med å utvikle innovative konsepter som en del av offentlig-privat samarbeid både i Sverige og i Norge, og i Vallergrenda har vi fått til vellykket samarbeid med Bærum kommune og Husbanken, forteller direktør for investeringer og kapitalforvaltning i Scandinavian Property Group, Line Graff Nesse, til Byggeindustrien.

Bevarte naturen

Totalentreprenør BundeBygg signerte for prosjektet med Scandinavian Property Group i juni 2023, og startet arbeid på tomten i mai 2024. Fra før av stod det en enebolig på tomten, omgitt av skog. Prosjektet startet med riving av eneboligen og rydding av skog.

— Det er veldig mye naturområder her som er valgt ut for bevaring. Det har gjort at prosjektet har gått litt senere enn normalt. Vi har gjort mye for å bevare skogen, og prosjektet står også veldig tett på mange av trærne. På nedsiden av byggene har vi ikke kunnet bruke

FAKTA

Sted: Bærum

Prosjekttype: Bolig Nybygg

Bruttoareal: 6.800 kvadratmeter

Byggherre: Scandinavian Property Group

Totalentreprenør: BundeBygg

Kontraktsum eks. mva.: 210 millioner kroner

ARK: Sweco

LARK: Holo & Holo Landskapsarkitektur

SØK: Versto Rådgivning

Rådgivere: RIVA: Structor Vann | RIB: Byggingeniørene |

RIG: RiGeo | RIBr: Firefly | RIA: Sweco | RIByFy: Asplan Viak |

RIVr: Viken Consult | RIVv: Rejlers | Brann og nødlys: Autro-

nica | RIE: PEG | RIMG: YM Consult | Veilys: Norconsult | UK:

Imperium Summa, Paya Solutions, Margielewski

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Solli

& Hoff Oppmåling | Arborist: Nord Trepleie | Rivearbeider:

AF Decom | Grunnarbeider: Viken Maskin | Heis: Kone |

Rør: Rørprosjekt | Elektro: Guriby | Ventilasjon: LS Solland |

Betong: Tiveta Betong | Kjøkken: Studio Sigdal Skøyen | Ba-

demoduler: Badelement | Radonsikring: Borg Radonsikring

| Betongelementer: Buskerud Betong | Konstruktivt stål:

Nils Løff | Taktekker: Takmesteren | Solskjerming: Nerligrup-

pen | Lås og beslag: Låssenteret | Brannisolering: Thermax

| Maling og flis: Bygg & Mal | Kjerneboring: R3 Entreprenør

| Porter: Industriporter | Parkett, listverk: Bo Andréén | Rekk-

verk, ståltrapper: GBS Produkter | Vindu: Norgesvinduet |

Gulvbelegg: ISSAS | Gulvsparkling: Komplette Gulvavretting |

Himling: WD Bygg & Montasje



Vallergrenda er bygget tett på naturen.



Byggene er kledd med varmebehandlet radiata-furu.



På tunet mellom boligene står et 60 kvadratmeter stort felles lysthus.

Totalentreprenør for Vallergrenda



BACKE
BUNDEBYGG

post@bundebygg.no • backe.no

maskiner, men har jobbet helt manuelt, blant annet med bygging av støyskjerm mot veien. Det har vært en utfordring, forteller prosjektleder Jonas Røyert i BundeBygg.

Selv om kravene til bevaring av natur på tomten har bydd på utfordringer, var grunnen til gjengjeld svært samarbeidsvillig.

– Grunnarbeidene gikk veldig greit. Vi har hatt godt fjell i dagen og gode retninger på fjellskivene, så det har vært veldig fint. Vi har sprengt ut rundt 5.000 kubikkmeter fjell for kjelleren, men nesten alle sprengmassene er gjenbrukt på stedet. Unntaket er noen punkter på tomten rundt den gamle innkjøringen til eneboligen hvor det ble registrert benzener, forteller Røyert.

Kjelleren er plasstøpt i en kombinasjon av standardbetong og lavkarbonbetong klasse B, og har totalt 30 parkeringsplasser, samt bodareal.

I kjelleren er det også etablert et stort hobbyrom med verktøybenk og sykkelstativ, med mulighet for å sette inn sykkelvask.

Over bakken er byggene reist med prefabriserte betongelementer og stål, med plattendecker i etasjeskillene og plassbygde klimavegger. Fasadene er kledd med varmebehandlet radiata-furu som er

tilsatt litt fargepigment. På enkelte felter i fasaden er det sementbaserte fasadeplater.

Alle takflater er blågrønne, og det er i tillegg etablert en stor felles takterrasse på det ene bygget.

Har videreført konseptet

De fleste badene i prosjektet er prefabriserte baderomskabiner, men utover baderom og betongelementer, er det meste i Vallergrenda plassbygget.

– Det er god kvalitet på leilighetene, men det er ikke gjort noe ekstremt. Målet har vært å bygge boliger med en rimelig salgspris for å få inn flest mulig kjøpere i forskjellige livssituasjoner, og så er det heller lagt opp til at man kan gjøre en del tilvalg, forteller Jonas Røyert.

Omsorgsboligene som er bygget i Vallergrenda, er bygget i samme standard som de andre leilighetene i prosjektet, med unntak av universelle utformingskrav. I tilknytning til omsorgsboligene er det også etablert arbeidslokaler for helsepersonell fra Bærum kommune, med kontor og pauserom.

Fellesområdene og uteområdene er gjort tilgjengelige for de av beboerne som har mobilitetsproblemer.

– I Vallergrenda har vi tilrette-

Totalleverandør av oppmålingstjenester



SOLLI-HOFF
OPPMÅLING AS

Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no

www.solli-hoff.no



Leilighetene er på mellom 21 og 110 kvadratmeter, med godt utsyn til naturen rundt.



Et felles forsamlingslokale skal bidra til prosjektets mål om å bekjempe ensomhet.

lagt med gode fellesfasiliteter som alle beboerne har tilgang til og som vil være et godt grunnlag og møteplassene som muliggjør at de som bor i Vallergrenda blir kjent med hverandre, at nye vennskap etableres og at det skapes et sosialt og godt nabolag i Vallergrenda. Vi har arrangert innflyttingsfest for de nye beboerne og ser allerede gode tegn på at det vil skapes et godt nabolag i Vallergrenda, sier Line Graff Nesse i Scandinavian Property Group.

Hun mener prosjektet har vært vellykket.

– Vi er veldig fornøyde, og vi har allerede videreført konseptet i et prosjekt på Hamar og har et nytt under utvikling i Frogn kommune, sier hun.

Før tiden

BundeByggs prosjektleder Jonas Røyert synes også Vallergrenda har blitt et flott boligprosjekt.

– Absolutt. Det har blitt et veldig bra prosjekt. Byggingen har også gått veldig godt, uten noen store skjær i sjøen. Vi ble enige med byggherre om å overlevere 1,5 måned før tiden, fordi vi så at det



En stor takterrasse er enda en arena for fellesskap og naboskap.

Kjøkken er levert av

sigdal
Tlf. 22 12 13 00
sigdal.com
Skøyen



Vi har utført
**VENTILASJONS-
ARBEIDENE**

Tlf 32 89 55 20 - post@solland.no - www.solland.no



MALER- OG FLISARBEIDER
er utført av



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

Leverandør:



FAGFLIS

fagflis.no

Proffenes
førstevalg

Flügger

flugger.no



Entreprenør har vært nødt til å jobbe manuelt for å ta vare på trærne som skulle bevares på tomten.



Prosjektleder Jonas Røyert i BundeBygg er godt fornøyd med Vallergrenda.

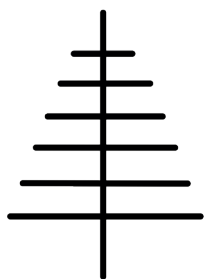


De trekledde fasadene brytes opp med sementbaserte fasadeplater på enkelte flater.

Ansvarlig arborist på byggeplass

Trefelling · Rekkefølgekrav
Rotarbeid med luftspade
Arboristrapport

post@nordtrepleie.no
Tlf 41 31 98 35
nordtrepleie.no



NORD
TREPLEIE AS

ga oss en gunstigere overlevering med tanke på ferie. Vi har oppnådd en sorteringsgrad på 94 prosent, og vi har ikke hatt noen skader med fravær. Vi har hatt én skade med tilrettelagt arbeid. Jeg er fornøyd med HMS-arbeidet vårt, men det er alltid et forbedringspotensial, og utfordringene er forskjellige fra prosjekt til prosjekt. Vi må alltid jobbe med HMS-en, sier han.

Prosjektet er gjennomført uten noen særskilte miljøkrav, men entreprenør har likevel fokusert på å bruke elektriske maskiner der det har vært mulig, og byggvarme har

enten blitt løst med fjernvarme eller elektriske anlegg.

Flere store trær på tomten er bevart og beskyttet gjennom byggetiden, og den bevarte skogen er også med på å gi karakter og kvaliteter til store uteområder med et rikt utvalg av lek- og aktivitetsmuligheter.

GBS

Nyttige råd og riktige priser
for spiral- og rettløps-trapper,
komplette balkonger, innglassing
og rekkverk i metall og glass

Tlf 66 77 80 20 • info@gbsprodukter.no • gbsprodukter.no

Bæresystem
i stål er utført av

NILS LØFF AS

STÅLENTREPRENØR

Skrubmoen 17, 3619 Skollenborg
Tlf 32 76 33 50 • post@nilsloff.no • **www.nilsloff.no**