



## Blå Kors



Wegger & Kvalsvik



FJELDHEIM  
KNUDSEN AS



**I årtier har Blå Kors drevet med rehabilitering av mennesker. Nå var det på høy tid å rehabilitere noe av bygningsmassen også.**

– Blå Kors har investert for 170 millioner kroner i Storgata 38 i Oslo. I prinsippet hadde vi ikke noe valg, riving var uaktuelt siden vi har en del leietakere som skulle ivaretas. I det gode eiendomsmarkedet vi opplever nå, ville også salg være en dårlig løsning. Det vil bli noen tøffe år, men med de seriøse og langsiktige leietakerne vi har fått inn nå, vil det på sikt gi oss en trygg fremtid, sier eiendomssjef Odd Gjerpe i Blå Kors Eiendom. Blå Kors er landet største innen rusmiddelomsorg og besitter en betydelig eiendomsmasse landet rundt for sin virksomhet.

### Ikke direkte forfall

Hjørnegården der Storgata krysser Hausmannsgate ble oppført som et funkisbygg i 1939. Nybygget skal ha fordrevet et ølutsalg på samme tomta, bare det et symbol på hvilke krefter Blå Kors skulle kjempe mot. Leieinntektene har i alle år gått til mange gode formål, men i mindre grad til vedlikehold av selve bygget. Gården hadde en del kvaliteter, men også en del mangler, ikke minst selve infrastrukturen

### Blå Kors

**Sted:** Oslo

**Kontraktssum eks mva:** 72 mill kroner

**Prosjekttype:** Rehabilitering

**BTA:** 10.000 kvm

**Byggherre:** Blå Kors eiendom

**Hovedentreprenører:**

Wegger & Kvalsvik

Entreprenør

**Arkitekt:** logg arkitektur

**Konsulenter:** RIB: Knut

Finseth-RIE: Foyn Consut -

RIBR: NBC/ NEAS

Brannconsut - VVS:

Bennolund - Prosjekt- og

byggeledelse: Oslo

Prosjektadministrasjon

**Underentreprenører og**

**leverandører:** Midl.

ventilasjonsentr: Haaland

som måtte forandres før gården kunne være aktuell for utleie.

– For oss arkitekter er det spennende å jobbe med et så flott bygg. Men vi måtte gjøre noe med de uhensiktsmessige inngangsforholdene fra Storgata. Vårt hovedgrep var å flytte inngangen til Hausmannsgata, og plassere hovedtrapp og heishus i bakgården. Poenget var å få til en bedre intern kommunikasjon. En annen utfordring var å få bedret lysforholdene. Ved å åpne fasaden mot bakgården fikk vi gjennomlyst lokalene, forklarer arkitekt Petter Chr. Kleiven hos Logg arkitektur. Arkitektkontoret har vært ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for hele byggesaken.

Dekket i bakgården måtte åpnes for å kunne pele hele 25 meter ned til fjell. Det er plasstøpte konstruksjoner under terreng, og råbygget har plasstøpte dekker, ståltrapper og med påhengt glassfasade.

### Åpen bok

Det som for Wegger & Kvalsvik i begynnelsen skulle være en forholdsvis streit jobb med å lage nye føringsveier og å sette opp nytt trappehus i bakgården, utviklet seg til en komplett innvendig rehabilitering samt oppussing av fasader. Wegger & Kvalsvik inngikk i en samspillmodell med byggherren, med samarbeid om valg av løsninger og åpne bøker på økonomi. Oslo Prosjektadministrasjon har hatt prosjektering og byggeplassledelse, mens Wegger & Kvalsvik har stått for utførelse og deltatt i prosjekteringen. De har også hatt HMS-ansvaret og stått for fremdriftsansvar for sideentreprenørene.

Bygget består av tre fløyer, der den åpne enden i nord vender mot legevakta. C-fløyen mot øst ble pusset opp for 4 år siden, og inneholder fra tredje til niende etasje hybler for tidligere rusavhengige. I hovedsak er mye av det resterende nå totalt rehabilitert, slik at mesteparten av byggets totale 15.325 kvm (BRA) nå fremstår som et moderne kontorbygg. I forbindelse med utforming av lokalene har Blå Kors engasjert Thomas Thorsnes arkitekter as. Kontorlokalene er nå svært åpne, luftige og hensiktsmessige. Fra terrassen og den innbydende kantina i 9. etasje er det utsyn over større deler av byen mot sørøst og -vest. Men det har vært et omfattende og svært krevende arbeid underveis.

### Alt av rehab

Wegger & Kvalsviks kontrakt har inneholdt de fleste kjente elementer når det gjelder rehabilitering: Store rivearbeider, asbesthåndtering, kjerneboring for nye føringsveier, mengder med betongsaging og fasaderehabilitering med 100 mm etterisolering. I tillegg til nye vinduer, to nye og to rehabiliterte heiser og en gjennomgående toalettkerne fra 2. til 9. etasje. Dette er bare noe, lista er lang.

### Arbeidsro og nattesøvn

– Rokeringen av leietakerne ga oss en tung og belastende tid. Vi måtte gå i en åpen dialog og stille provisoriske lokaler til disposisjon for å ivareta deres interesser, sier Gjerpe om perioden med leietakere midt oppe i en byggeplass. Dette stilte store krav til Wegger & Kvalsviks håndtering av HMS-arbeidet, med skilting, merking, avsperring og ikke minst støy.

Foruten Blå Kors' forskjellige virksomheter, er også Redd Barna på plass som leietakere. I de tre øverste etasjene holder et callingselskap til, med ønske om å få ørens lyd i arbeidet

Klima - Ventilasjon: Gunnar Karlsen - Riving: Hagen & Nygård - Stålarbeider: Næsset mek Verksted - Ståltrapper: Nils Løff - Murarbeider: Murm. Fjeldheim Knudsen - Elektro: Electro-Spesialisten - Heis: Myhre heis & Elektro - Fasader: Hubro - Rør: Ingeniørfirma Viking - Systemvegger og himlinger: Moelven Nordia Prosjekt - Vinduer: Byggsørvis Welin & Hystad - Heis: Thyssen & Krupp - Gass og sløkkeanlegg: Safer - Stillas: Byggsystemer Oslo - Lås og beslag: Låsgruppen - Stålkjernepeler: Grunnsikring - Gulvavretting: Oslo Gulvavretting - Utv.kledning: Paroc - Vinduslev.: NorDan - Vindusentr.: NC Entreprenør - Persiener: Vental - Porter: Atlas Industri - Kjøkken: HTH - Dører: Ssc joinex - Brannvinduer: Saint Gobain Bøckmann - Tekking: Isotak - Murer/malerarbeid/tepper/gulvbelegg/parkett: Malermester Buer - Stein/skifer: Ellinggard Naturstein - Snekker- og glassarbeid i resepsjon: Aagaards Snekkerverksted - Brannisolering: Firesafe - Kran: Kranentreprenøren - Maskinleie: Cramo - Stillaser: Byggesystemer Oslo - Armering og betong: Vestfold Jernlagermer Oslo I Armering og betong: Vestfold Jernlager

på dagtid. På kvelds- og nattetid måtte ro og nattesøvn til hybelboerne i C-blokka veie tilsvarende tungt. – Det er i sånne situasjoner det er utfordrende å drive entreprenørvirksomhet, sier avdelingsleder Frode V. Karlsen hos Wegger & Kvalsvik om tiden med montering av kassetter i glasshuset og støyende betongboring.

Når det opprinnelige oppdraget utvides og mangedobles underveis, kan det ofte bli en utfordring med parallell prosjektering og drift. De etappevise overleveringene kunne ofte komme i konflikt med hverandre, ved at nylig avsluttede arbeider i én etasje blir berørt av igangsatt arbeid i en annen etasje. Trafikken utenfor skapte også store problemer, det var vanskelig med kranplassering og mellomlagringer. Løsningen ble nitidig planlegging, for å få varer levert just in time.

– Vi har satt vår ære i å presentere en bygningsmasse som skal fortelle brukerne at de er verdsatt. Dette er de svakeste av de svake. Eiendomsforvaltning er business, men alt vi tjener blir pløyd tilbake til brukerne våre, avslutter Odd Gjerpe i Blå Kors.

## Tekst og foto: Trond Joelson

Søk i tusenvis av andre byggeprosjekter under planlegging og bygging

*Ingen kommentarer er lagt til artikkelen!*

*Bli den første til å kommentere ved å fylle ut skjemaet under.*

### Kommentér

Ditt navn:

Tittel til kommentar:


Kommentar:

[Legg til](#)

Vis respekt for andre lesere og omtalte personer.

Kommentaren kan være inntil 1000 tegn.

### Visuell bekreftelseskode:

  Tast inn tegnene du ser ov

Jeg har lest og akseptert regler for kommentarer.

[Legg til](#)

Tips en venn [Utskriftsvennlig versjon](#)

**Tips en venn** - Du kan tipse fler ved å skille e-post med komma.

Mottakers e-post:

Din e-post:

Alt innhold er opphavsrettslig beskyttet © Byggeindustrien