

Kampen Omsorg+

B bygg.no/article/94870

October 2, 2012



Oslo kommunes prosjekt Kampen Omsorg+ er tilrettelagt for ny velferdsteknologi. I framtida vil beboerne kunne bestille tjenester interaktivt fra leilighetene. Alle skal ha egen skjerm, der de kan kommunisere med husvert og familie enten via skjerm eller tale.

Byggeier Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo hadde bestemt at eksisterende Kampen Sykehjem skulle rives og nabobygget Kampen Betjeningsboliger kunne rehabiliteres.

– Beslutningen om å rive ble tatt tidlig i forprosjektet, da vi så at vi vanskelig kunne få til et rehab-prosjekt grunnet gamlebyggets struktur og lave etasjehøyder. Så utlyste Oslo kommune en konkurranse på Omsorg+-konseptet, som er boliger der man kan bo hjemme, kjøpe tjenester gjennom hjemmehjelp. Folk i bydelen kan kjøpe seg mat i fellesarealene og få litt trening, stelle håret og få fysioterapibehandling, forteller eiendomssjef Kjell Karlsen i Kirkens Bymisjon.

99 prosent gjenvinning

– Prosjekteringen resulterte i 91 boliger med store fellesarealer som er tilknyttet byggene. Rivingen og strippingen av byggene resulterte i en

Kampen Omsorg+

Sted: Brinken 35 og Norderhovs gate 10, bydel Gamle Oslo

Prosjekttype: Omsorg

Byggherre: Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo

Btoareal: 10.641 kvm

Kontraktssum: 162 millioner kroner

Totalentreprenør: BundeBygg

Prosjektledelse (byggherre): Opak

RIE (byggherre): Bjørn Jørgensen

Arkitekt: Hille Melbye Arkitekter

gjenvinningsprosent på 99. Dette var en blanding av tegl, betong og pusset mur fra de to byggene som var fra henholdsvis 1954 og 1972. Den er ganske unikt, sier han stolt.

BundeBygg signerte totalentreprisen i 2010 etter at annen entreprenør hadde utført rivearbeidene.

Nybygget og rehab-bygget ble prosjektert sammen med Kirkens Bymisjon. Rehab-bygget er knytt sammen med nybygget med en gangbru.

Todelt

– Byggeprosjektet var todelt med et rehab-bygg og et nybygg. På rehab-bygget var det trangt høydemessig.

– Vi hadde sjakter som gikk sentralt opp og ut. Det er akkurat så det går på bad som «slikker opp i eksisterende dekker». For å unngå synlige føringer i leilighetene går de via bad og ut i vegger. Netto høyde på bad på 2,20 meter skulle ha plass til lydgvulv og himling. På nybygget er det helt andre etasjehøyder, forteller prosjekteringsleder Nils Hope i BundeBygg.

Svartskifer

Han sier videre at de har hatt store utfordringer med grunnforholdene. Bygget var opprinnelig prosjektert med kjeller. Grunnen består av svartskifer, «fetteren» til alunskifer. Veldig mye masse skulle tas ut, som det viste seg at ingen kunne ta imot. Vi var under grunnvannsnivået. Når man da får svartskiferen opp i dagen og tilsatt vann og oksygen, blir den veldig reaktiv og skiller ut tungmetaller. Under dagen er den helt død. Da bygget ble løftet til å ligge over grunnvannsnivået, som det gjør i dag, eliminerte vi hele problemstillingen. Bygget står nå rett på fjell. Det gikk mye tid til sikring av fjellet. Man kunne nesten plukke det fra hverandre. Det ble sømboret i bakkant, og vi måtte brukes ensidig forskaling og støp langs veggen. For å få til dette måtte vi omprosjekttere hele bygget og fikk en ufrivillig stopp på to til tre uker. Vi klarte ikke helt å forutse konsekvensene. Vi visste ikke at massene hadde den forurensingsgraden, heller ikke at det skulle bli så vanskelig å bli kvitt den. NGI gjorde en kjempejobb for oss. De nedklassifiserte massene etter noen lange kjemiske vurderinger av svartskiferen, sier Hope.

– Vi tok et grep og kuttet ut kjelleren. La et lokk oppå massene og omplasserte litt i bygget. I utgangspunktet var ikke garasjekjelleren i rehabbygget med i kontrakten med Oslo kommune. Men vi fikk flyttet den prosjekterte garasjekjelleren i nybygget til kjelleren i rehab-bygget, supplerer Karlsen.

Passivhusnivå

– Prosjektet er bygget i henhold til Husbankens krav og med Smarthus- og velferdsteknologi. I leilighetene er det fuktighetsmåler på gulvet både mot kjøkken og bad. Blir det vannlekkasje stenges vannet automatisk. Ved bruk av komfyr forseres ventilasjon. Ved brann eller røykutvikling kuttes strøm og ventilasjon. All lysstyring er sensorstyrt. Vinduene har magneter som gjør at man ikke kan lufte og fyre samtidig. Alle leilighetene har balkonger, det synes vi var viktig, påpeker Karlsen.

LARK: Bjørbekk & Lindheim

Rådgivere: RIB: Kjell
Ludvigsen - RIBRA: Roar
Jørgensen - RIBRA/KPR: Egil
Berge - RIAKU: Norconsult -
RIGEO/RIVEI: Rambøll -
RIGRUNN: NGI - RIBYFY/
RIENERGI: Hjellnes Consult -
RIE: Rasmussen & Strand - RIV:
ÅF Consult

Underentreprenører/leverand

Grunnarb: Ringerike
Anleggsservice - Spunt:
Kynningsrud - Riving: Øst-Riv -
Elektro: YIT Oslo - Rørlegger:
Bravida / Sprinkler-Installasjon
- Ventilasjon: Randem &
Hübert - Heis: ThyssenKrupp
Elevator - Prefab.trapp: Nor
Element - Balkonger: GBS
Produkter - Avfalls-systemer:
Eleiko AB - Betong/snekkerarb:
Gråkallen Bygg og Utleie -
Stålkonstruksjoner: TT
Stålmontasje - Malerarb: Bygg
& Mal - Lydgvulv: Lydgvulvsy-
stemer - Vinduer: Lian -
Brannisolering/tetting:
Vestfold Brannsikring -
Blikkenslager: Borg
Byggmontering - Taktekker:
Romerike Tak og Membran -
Badekabiner: Parmarine -
Glassarb: Flex CC Glass -
Fasadeplater: Ivarsson -
Ståldører: Sve-Nor - Lås og
Beslag: Ingeborg Lås og Beslag
- Murarb: Mjøndalen Mur &
Puss - Flislegger: Kvikk
Flisprosjekt - Teglbering: Rolf
Isaksen - Kjerneboring: T.H.
Anlegg - Kjøkken og garderobe:
HTH Prosjektavdeling -
Laminatvegger: Formica Norge
- Trelast: Maxbo Proff Fossum -
Solskjerming:
Solskjeringsgruppen -
Byggtapester: Ragnar
Andersson - Radonsperre:
Radonmannen - Foldevegger:
Sigmund Olsen Agentur -
Parkett: Parkettpartner
Himling: NorPartner

– Tanken bak var at atkomst ut til balkong skulle være 25 mm med rullestol. Balkongene er hengt på utsiden, rett og slett på grunn av en Acodrain innerst mot yttervegg, og de henger faktisk fritt fra fasaden med bærestål ut. Det henger sammen med krav fra bymisjonen om kuldebrotfaktor. Det blir faktisk en punktering av kuldebro, der hvor stålet kommer ut til balkongen med vannrennen innerst, slik at det blir terskelfritt ut til balkongen, forklarer Hope og trekker fram tetthetskravet som opprinnelig var 0,6, mens rapporten tilsier 0,18. Det er en milepel. Tetthetskravet er nede på passivhusnivå, sier han og tilføyer at med de ekstrakravene som bymisjonen stilte på tetthet og U-verdi til vindu har U-verdien gått fra 1,2 til 1,1.

Kampenrød

Den rød Kampen-fargen går igjen som et mantra inne i byggene. Fasadene er i brunbeige tegl og fasadeplater og litt glassfasader i rehab-bygget. Fasaden i rehab-bygget er korridoren på innsiden.

– Prosjektet utgjør et helt kvartal midt inne i Kampen-bebyggelsen og Hille Melby Arkitekter var opptatt av å finne farger som gled inn som en del av Kampen-miljøet, sier Karlsen.

Velferdsteknologi

– Byggene er prosjektert som boliger og ikke institusjon eller sykehjem. Det kommer alltid noen grensesnitt, for man vil jo legge til rette for funksjoner til beboere som blir demente. Vi har fått en tilleggsbestilling fra kommunen på velferdsteknologi og har strukket kilometer med kabler for å legge opp til trådløst nettverk og mulighet for GPS-sporing i hele bygget, forteller Karlsen og opplyser at kommunen hadde en egen anbudsrunde (på velferdsteknologien) som ble vunnet av Hospitality (Hospital IT).

– I framtida vil man kunne bestille interaktivt fra leilighetene. Alle leilighetene skal ha sin skjerm der de kan kommunisere med kafeteriaen. Kampen Omsorg er bemannet 24 timer i døgnet. Man skal kunne kommunisere via skjerm eller tale. Det er infoskjermer i alle leiligheter. På infoskjermen skal man etter hvert kunne kommunisere med familien også. Det blir nesten som en Ipad, sier han og presiserer at velferdsteknologi nå kommer for fullt.

Drifter

Kirkens Bymisjon har leid ut byggene til Oslo kommune i 20 år og skal selv drifte bygget foreløpig i 4 + 4 år. Karlsen håper selvfølgelig at de skal fortsette etter åtte år.

– Dette er et konsept vi har tro på. Vi har også lang erfaring med denne type omsorgsprosjekter med Skovheim i Ekebergveien på Nordstrand bygget for 30 år siden. Der vi hadde samme type prosjekt, men drevet på en helt annen måte.

Omsorg +

– Omsorg + er det trappetrinnet før sykehjem i omsorgstrappa. Tanken er at eldre ved å kunne bo med noen tilrettelagte tjenester, trygghet, sosialt miljø, mattilbud og aktivitetstilbud, skal vedlikeholde sine funksjoner og bo hjemme lenger. Dette er en spleis ved at de selv betaler store deler av husleien fra 8.000 til 12.000 kroner. Oslo kommune betaler resten av hva det koster å bo her. Plassene tildeles ved Bydelenes Bestillerkontor ved behovsprøving, opplyser virksomhetsleder Marit Müller Nilssen i Kirkens Bymisjon.

Tekst og foto: Anne-Beth Jensen