

HALDEN BRYGGJE





På en hjørnetomt med en av Haldens flotteste beliggenheter har Kynningsrud nettopp tatt i bruk sitt nye hovedsete. Fire av konsernets divisjoner har bidratt til oppføringen av kontorbygget på 5.300 kvm.

TROND JOELSON
tj@bygg.no

Halden Brygge ligger sentralt ved torget med flott utsikt mot festningen og livet på brygga. Prosjektet be-

står av to sammenkoblede bygg på hjørnet av Tollbugata og Storgata. Hjørnegården var en eldre enetasjes

bygning der trykkeriet til Halden Arbeiderblad holdt til, mens det eksisterende bygget (HA-gården) fra

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Tlf. 69 30 39 40
Faks. 69 30 39 41
sg.fredrikstad@sgarkitekter.no

Strandstredet 1
PB. 91, 1751 Halden
Tlf. 69 17 63 40
Faks. 69 18 83 15
sg.halden@agarkitekter.no

**RÅDGIVENDE INGENIØR
GEOTEKNIKK**



LØVLIEN GEORÅD
Geoteknikk - Geoteknisk laboratorium

Elvesletta 35, 2323 Ingeberg
Tlf 954 85 000 – www.georaad.no



HA-bygget ligger mot torget langs Strandgata, og er i prosjektet totalrehabilitert og med en ny inntrukket etasje på toppen. I bakgården er det på taket over parkeringsplanet anlagt et hyggelig og beplantet uterom for leietakerne.



1958 langs Storgata huset avisens redaksjon og administrasjon.

Byggene ble kjøpt av Kynningsrud i 2010, og i 2012 startet rivingen av trykkeribygget som hadde store setningsskader. Halden har en stolt tradisjon med eldre trehusbebyggelse og antikvariske kvaliteter. Ideen om å føre opp et høyere nybygg i sentrum skapte en viss debatt.

– Utfordringen begynte på regul-

eringsplan-nivå, bekrefter arkitekt Markus Linge i Stenseth Grimsrud arkitekter.

– Å bygge noe nytt med såpass volum på en tidligere uregulert tomt skapte en del frem og tilbake. Både med bevaringsmyndighetene og kommunen før man fikk de ytre rammene på plass. Vi tok utgangspunkt i det funksjonalistiske preget HA-gården har og spilte videre på

Halden Brygge

Sted: Halden

Prosjekttype: Nybygg og rehabilitering

BTA: 5.300 kvm

Byggherre: Halden Brygge (Kynningsrud)

CM-entreprenør: HTC AS

Prosjektkostnad eks mva: 115 millioner kroner (m/tomt)

Arkitekt: Stenseth Grimsrud arkitekter

Rådgivere: RIV, RIE, RIB og LARK: Rambøll Norge | RIB for HA-bygg: COWI | RIB nybygg: Kynningsrud Prefab | Oppmåling: Løvlien Georåd | RIG: Sivilingeniør MRIF Hans Petter Jensen / Løvlien Georåd | RIBR: Egil Berge

Underentreprenører og leverandører: Riving: Dokken | Rivearbeider i HA-bygget: Diamantboring | Grunnarbeider: Eivind Engseth | Peling/fundamentering: Kynningsrud Fundamentering | Prefab: Kynningsrud Prefab | Betongarbeider: Grunnbygg | Oppmåling: Geo-Øst | Tømrer: Byggmester Berg | Brannetting- og isolering: Firesafe | Brannventilasjon: Bramo Glass og Klima | Mur- og pussarbeider: Lasse Holst | Alu.arbeid: Glassteam | Blikkenslager og taktekkning: Torbjørn Lemtun | Sanitær og varme: F. Jørgensen | Ventilasjon: Klima Øst | Elektro: Lyn Elektro | Maler: Odd Johansson & Co | Snekker: System 1 | Lås og beslag: Låsgruppen | Trapper og Rekkverk: Jotne Ankers | Lydgulv: Ronny Marcussen Malerfirma | Port: Assa Abloy | Kjøkken: Mesterkjøkken | Solskjerm: Solskjermingsgruppen | Skilt: ElektroVakuum

**Utvendige og innvendige
tømrerarbeider er utført av**



**BYGGMESTER
BERG A/S**



Haftor Jonsonsgt. 1, 1725 Sarpsborg

Tlf 95 91 73 00

www.byggmesterberg.no



Tre sentrale aktører samlet på den øverste balkongen: prosjektleder i HTC AS, Dag Bråthen, daglig leder Pål Kynningsrud i Kynningsrud AS og divisjonsleder i Kynningsrud Prefab AS, Pål A. Sanne. Halden Brygge ikke bare viser de virksomhetene Kynningsrud er bygget på, men også noen av produktene. Et eksempel er de påhengte og slipe betongelementene i fasadene og i den buede muren på utsiden.

det, dog uten å ta helt av. Den har også fått en etasje til, som ble trukket en del tilbake. Det har heller ikke vært mange kritiske røster rundt dette i etterkant, sier Linge.

Trøblete grunn

De trøblete grunnforholdene i Halden er vidnet kjent. Også her besto grunnen av gammel havbunn (leire og silt) og med plante- og trerester i massene (flis). Mens det eksister-

ende bygget står på 15 meter lange trepeler, ble det nødvendig med til sammen 110 friksjonsspeler for nybygget.

– Riktignok fant vi noe fjell på 75 meter, men valgte allikevel friksjonsspeler. P-huset i bakgården har kompensert fundamentering, der vi fylte opp med lettere masser. Også for å skåne nabobyggene som delvis ligger på flåter, sier prosjektleder i HTC AS, Dag Bråten.



HTC har en CM-kontrakt (Contract Management) og bistår ved å påta seg å utføre alle tekniske og administrative tjenester for byggherre Kynningsrud. Han har med andre ord detaljstyrt prosjektet og har også hatt stålkontroll på fremdriften i utførelsesfasen for Halden Brygge.

Arkivdykk

Nybygget er på 1.760 kvm inklusive

kjeller. Konstruksjonen er betong søyler, stålbjelker og hulldekker. Dersom den eksisterende HAgården fortsatt skulle bevares og fullstendig rehabiliteres, var det en forutsetning at den skulle kunne stå i mot jordskjelv. Problemet var å få 1958-konstruksjonen dokumentert. Første søk i kommunearkivet var resultatløst.

– Jeg tok meg en tur til, og kom

Mur- og pussarbeider er utført av

LASSE HOLST AS

MURERFIRMA

Telefon 69 36 03 00

Telefax 69 36 03 04

Mobiltf. 93 21 86 90

www.lasseholst.com

E-mail: lasse@lasseholst.com

Gressvikfloa 11, Postboks 225, 1620 Gressvik



Taktekking og blikkenslagerarbeider er utført av

TORBjørn LEMTUN AS  

BLIKKENSLAGER • TAKTEKKING • VENTILASJON

Ringtunv. 2, 1712 Grålum
Tlf. 69 10 24 40 - www.lemtun.no

VI HAR PRODUSERT OG MONTERT
GLASSFASADER OG
ALUMINIUMSDØRER

DIN lokale glassmester:



GlassTeam AS

Din glass- og fasadeleverandør



KONTAKT OSS 99 11 88 00 // post@glassteam.no // www.glassteam.no

GRUNNARBEIDENE ER UTFØRT AV

EIVIND ENGSETH
ENTREPRENØR FORRETNING

www.eivindengseth.no



Stenseth Grimsrud Arkitekter valgte formmessig å dele de to byggene opp ved også å gi gavlveggen på hjørnegården en zink-kledd utkraging. De horisontale lamellene har også en visuell betydning i tillegg til å være solskjerming.

ble løst med en litt spesiell inndeling av trinn i hovedtrappa, og med halve trappeløp og en heis med tosidig betjening. Nå er det ni stopp til sammen, forklarer Linge.

Fleksibelt

Halden Brygge har hovedoppvarmingen via en luft/vann varmpumpe, men også en elektrokjele for å ta spisslaster. Flere store bedrifter er på plass, nå er i underkant av ti pro-



Her vises deler av kontorarealene til Kynningsrud.

over en stabel med esker. De inneholdt komplette opplysninger om konstruksjon og armering ned til minste detalj. Hvis vi ikke hadde kunne dokumentere den eksisterende konstruksjonen, måtte også dette bygget saneres. Å bygge det helt opp igjen fra grunnen ville ha påført prosjektet mange millioner kroner. Nå ble det strippet ned og oppgradert med ny innmat med

moderne løsninger og -teknikk, forteller Bråten.

Sammenkoblingen mellom et moderne og et rehabilitert kontorbygg fra slutten av 50-tallet, gir naturlig nok en viss nivåforskjell i etasjene.

– Det var en liten nøtt hvordan man skulle koble sammen de eksisterende etasjene i HA-bygget og nye og høyere etasjer i nybygget. Det

Rørleggerarbeidene er utført av

F. JØRGENSEN A/S
AUT. RØRLEGGER OG RØRHANDLE

Comfort

Jernbanegata 10, 1767 Halden

Tlf 69 17 86 10

www.f-jorgensen.no

Vi takker
Halden Brygge
for oppdraget
og ønsker lykke til
med bygget

Ansvarlig CM Entreprenør HTC modellen

HTC

Ingeniør og entreprenørbedrift

Pb. 24, 1641 Råde

Tel: 69285355

e-post htc@htc-as.no



Den sentrale beliggenheten Kynningsrud får ved å ta i bruk i deler av huset selv, illustreres med utsikten til festningen, Tollboden og bryggelivet.

Malerarbeidene
er utført av
Malmester
Odd Johansson AS

Nesveien 63, 1664 Rolføy
Tlf 69 33 67 77
johansson.no

sent ledig. Kontorlokalene er gjennomgående og det satses på høy fleksibilitet ved innredninger. Av den grunn ble det valgt ikke å satse på dekker med vannbåren gulvvarme, som er sårbar ved eventuell flytting av lettvegger og hulltakinger. Løsningen ble heller å legge inn radiatorer langs vinduene.

Det er lagt inn en større konferansesal i fjerde etasje, der opptil 100 personer kan bespises samtidig. Salen kan kjøre arrangementer i samdrift med hotellet på den andre siden av Tollbugata. Men egen kantine har Halden Brygge ikke.

– Men siden vi holder til i et attraktivt og sentrums-nært område, er det veldig mange spisesteder rett utenfor døra. Til og med i dette bygget er to serveringssteder på gatenivå. Vi ville bidra til et levende bymiljø,

slik at de som vil kan spise ute. Men det er selvfølgelig eget tekjøkken og spiseplass i hver etasje for alle leietakerne, forklarer Kynningsrud.

Fire divisjoner involvert

– Utviklingen av Halden Brygge er midt i smørøyet for oss, både forretningsmessig og geografisk. Det var jo her i byen vi startet opp. I dette prosjektet har fire av våre divisjoner bidratt innenfor sine fagfelt, sier daglig leder Pål Kynningsrud i Kynningsrud AS, som utgjør eieningsselskapet i konsernet.

– Foruten oss som utvikler/byggherre, har Kynningsrud Fundamentering hatt grunnarbeidet, Nordic Crane har utført all kranløft, mens Kynningsrud Prefab har hatt råbygg og fasade.

Synliggjøre egne produkter

Fasadene har påhengte fasadeelementer i lys, slipt betong. Inne i inngangspartiet finner vi dem også, her med sort tilslag i betongblandingen. De er produsert på Kynningsruds egen betongelementfabrikk på Kasen utenfor Uddevalla.

– Vi investerte i fjor i en egen slipemaskin for veggelementer. Dette er et produkt vi ser en del av på Vestlandet og i Sverige, men her på Østlandet er utviklere og arkitekter ennå noe tilbakeholdne. Men vi har stor tro på produktet, og det er flere produsenter i Norge som nå har investert i slipemaskiner. Dette tar vi som et bevis på at markedsinteressen nå vil øke, sier divisjonsleder i Kynningsrud Prefab, Pål A. Sanne.

– Jeg synes det har blitt et harmonisk bygg med et forholdsvis moderne preg i en by preget av en del eldre bebyggelse. Jobben har vært litt annerledes enn andre entrepriser ved at vi har fått bruke materialer som ligger hakket over andre. Her har Kynningsrud virkelig hatt lyst til å gå inn med materialer og kvaliteter – og det synes også på bygget, avslutter Linge.

Gratulerer med nytt bygg

Betongarbeidene er utført av

GRUNNBYGG BOKKJENT FOR MARKSRETT
HØYSANDVEIEN 8 - 1745 SKJEBERG

Tlf: 69 12 67 00 - post@grunnbygg.no

WWW.GRUNNBYGG.NO

**Lydgulv er levert
og montert av**

malerfirma
Ronny Marcussen as
Mob. 415 20 534

Total- prosjekt

Sammen har vi bygget **HALDEN BRYGGE**

Helt sentralt i Halden har Kynningsrud Eiendom oppført et stort og moderne forretningsbygg. Kynningsrud Fundamentering var inne med sine grunnarbeider allerede i den første fasen etter rivingen av det gamle avisbygget som tidligere sto på tomten. Det skulle mange betongpeler i bakken for å sørge for stabilitet da dette store bygget skulle oppføres på dårlige grunnforhold.

Med hjelp av våre grønne kraner ble så byggsteinene satt sammen bit for bit. Kynningsrud Prefab produserte komplett bæresystem i betong på fabrikken i Uddevalla, og kunne montere elegante fasadeelementer i svart og hvit slipt betong, ispedd biter av marmor. Halden Brygge gir nå alle leietakerne lyse, komfortable og moderne lokaler for videre utvikling.



Slik så tomten ut før rivingen.



Kynningsrud Fundamentering sikrer grunnen.



Pelene kontrolleres.



Bæresystem i betong på vei opp.



Montørene er fornøyde med framdriften.



Gammelt og nytt i skjønn forening.



**Kynningsrud
Eiendom**

**Kynningsrud
Prefab**

**Kynningsrud
Fundamentering**

kynningsrud.no

