



Foto: Skarp

ARK Site 4016

Eiendomsutvikleren Smedvig Eiendom gav oppdraget til Backe Rogaland da de skulle reise et nytt signalbygg dedikert byggebransjen.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Næringsområdet Åsen ligger sør for Stavanger sentrum, plassert mellom den gamle hovedinnsfartsåren fra Jæren og den nye, motorveien. Her er det noen næringsseiendommer fra gammelt av, noen nyere bygg og noen arealer klare for forbedring. Smedvig Eiendom, som investerer i, utvikler og forvalter næringsseiendom i Norge og Storbritannia, tok utgangspunkt i et næringsbygg fra 2003. Delvis parallelt med og delvis over dette har Backe Rogaland, med god innsats fra underentreprenørene, reist et nytt bygg.

Lang prosess

Nybygget er på hele 10.000 kvadratmeter, det eksisterende er 2.500. Prosjektet har vært på plannene i mange år. Backe kom inn i bildet da kontrakten ble signert i

2020. Det opprinnelige oppdraget var begrenset til det nye bygget. Senere ble entreprenøren også tildelt ansvaret for totalrehabilitering av det eksisterende bygget, samt omfattende utendørsarbeider som byggherren har valgt å ta, nå når de likevel var i gang. Oppstart på byggeplassen var desember 2021, og i januar 2024 ble prosjektet overlevert til byggherren, med null feil.

Bygg over bygg

Det opprinnelige bygget ligger parallelt med og godt synlig fra motorveien. Det er på to etasjer, langt og smalt. I første etasje er grossistlager og butikk for en forhandler av elektrovarer. Etasjen over rommer kontor. Bygget står på søyler, er reist av betongelement med hulldekke-gulv.

Hoveddelen av nybygget er på fem etasjer, pluss kjeller. Det ligger delvis langs det opprinnelige bygget, men med tre rektan-

gulært formede utkragninger, på to etasjer hver, stikkende ut over det opprinnelige næringsbygget. Å bygge over eksisterende bygg har resultert i betydelige nye arealer uten å ta av urørt grunn, uten å rive eksisterende bygg og uten at bygget på 10.000 kvadratmeter virker stort eller dominerende. Tvert imot bidrar nybygget med sin form til å gi et løft av hele området.

Fornyhet og forbedret

Backe Rogaland har rehabilitert det opprinnelige bygget både inn- og utvendig. Utvendig tak er delvis dekket med sedum, som er et grønt innslag i et område som har vært dominert av asfalt og betong. Alt av innredning er nytt, med moderne utforming. Fra kontorarealene i andre etasje er det etablert et nytt tilknytningsbygg, i prosjektet kalt mellombygg, som forbinder det eksisterende bygget med det nye.

Nybygget har parkeringsgarasje, tavlerom og energisentraler i kjelleren. Førsteetasje rommer et inngangsparti med restaurant, samt areal for en betydelig elektrogrossist. Etasjen over inneholder blant annet store møterom tiltenkt konferanser og andre større arrangement for bygg- og anleggsnæringen, som kurs og annet.

– De har lagt opp til å samle møtevirksomheten for leietakere i hovedbyggets andreetasje. Derfor har leietakerne færre møterom i egne arealer. Dette gjør at bygget utnyttes bedre. I andre etasjen er det også ledige kontorarbeidsplasser, som kan leies ved behov, forklarer Backe Rogalands prosjektleder, Dagfinn Jensen. Han har vært involvert siden oppstart på byggeplass.

Gjestmild kjøkkenløsning

De tre utkragningene er på to etasjer, varierer i lengden og inneholder i all hovedsak kontor-



Deler av den nye bygningskroppen svever over det opprinnelige bygget.
Foto: Skarp



Nybygget gir et løft i hele området.

Foto: Skarp



Det er permeable dekker på parkeringsarealene.



Den lengste av de tre utkragerne.

Foto: Skarp

arbeidsplasser. Takhøyden i nybygget er høyere enn den gamle, men grovt sett kan en si at det er en etasje mellom utvendig tak i det eksisterende bygget og gulvet i utkragningene.

Restaurantkjøkkenet i nybyggets hovedinngang er dimensjonert for å kunne servere 500 personer. Det er noen restaurantbord og sitteplasser i inngangspartiet, for både gjester og ansatte. Men tanken er at alle i bygget kan bruke restauranten som kantine, henge rundt der om de ønsker det, ta med mat hjem til sitt eget areal eller sitte i andre etasje, hvor det er rikelig plass.

Tilrettelagt for gode resultat

Både forarbeid og gjennomføringen har vært gjort i en samspillskontrakt.

– Dette er en fin kontraktsform, tilrettelagt for at begge parter skal ha mye å vinne ved at resultatet blir et godt bygg. Smedvig Eiendom er også langsiktige investorer. De bygger ikke for å selge seg ut med mest mulig fortjeneste, men for å leie ut i et langt perspektiv. Det gir en helt annen kultur, forteller Jensen.

Backes anleggskontor har vært i kontordelen i det opprinnelige bygget.

– Blant fordelene er at vi har

vært tett på prosjektet og byggherre hele tiden. Det er veldig praktisk for småting som en bare kan stille spørsmål om i farten. Vi har også spist lunsj sammen i halvannet år, beskriver han.

Nybygg med variasjon

Som hovedentreprenør har Backe Rogaland hatt koordineringsansvar for alle underleverandørene. De aller fleste har vært firma og folk de har samarbeidet med før. Noe av det spesielle i dette prosjektet, er at flere av underleverandørene har inngått leieavtaler i bygget. Derfor har de også delvis bygget for seg selv. Moelven, for eksempel, har benyttet muligheten for å innrede sin kontordel som en utstilling av løsninger de leverer.

Til innvendige vegger valgte Smedvig Eiendom Loop-Wall fra nettopp Moelven.

For fleksibilitet og bærekraft

– Smedvig tenker i et 50 til 100 års perspektiv og har valgt en innredning som gjør det mulig å ha cellekontor i hele bygget. Kostnaden til et så fleksibelt system har de tatt fordi fleksibiliteten minimerer arbeidstid og materialomfanget ved ombygging for andre leietakere i fremtiden. Teppene og himlingene ble plassert først. Derfor er det mulig å

ta vekk og å flytte på vegger når som helst, uten endringer i tak og gulv. Systemveggene de valgte er også fullt gjenbrukbare, fra listverk til full konstruksjon. Dette er ikke

det rimeligste der og da, men på sikt gir det best verdier for bærekraft og byggherre, utdyper Backes prosjektleder.

Fakta

Sted: Åsen i Stavanger

Prosjekttipe: Renovering og nybygg næring

Bruttoareal: Nybygg 10.000 kvadratmeter, renovering 2.500 kvadratmeter

Byggherre: Smedvig Eiendom

Byggherrerådgiver: Paxon Stavanger

Totalentreprenør: Backe Rogaland

Kontraktssum eks. mva.: Opprinnelig nybygg 150 millioner kroner

Arkitekt, IARK, SØK: Eder Biesel Arkitekter

LARK: At Site

Rådgivere: RIB, RIBfy, RIG: Procon | RIM: Multiconsult | RIBp:

COWI | RIA: Brekke & Strand | RIVA: Vial | RIBr: Konsepta

Underentreprenører og leverandører: Spunt og energi-

brønner: Seabrokers | Tretrapp: Massivtre | Betongtrapper:

Element Sør | Heis: Kone | Grunnarbeid: Stangeland Maskin |

Stålsper: Give | Glassfasader: Rubicon | Hulldekker: Spenncon

| Løfteplattform: TKS Heis | Brannisolering: Firesafe Thermax

| Bjelker, dragere: Peikko | Vinduer: Gilje Tre | Fasadeplater:

Habi | Storkjøkken: Norrøna | Maler: Interiørfaghuset T. Lund |

Kjøkken: Optimera | Systemvegger: Moelven Modus | Dører:

Port & Dørsenter | Tekking: Protan Entreprenør | Solavskjerm-

ing: Stavanger Markise | Rekkverk: Trappeteknikk | Teppar, flis, gulvbelegg: Vikeså Golv



Nok et møterom, legg merke til den fine himlingen, som er gjenbrukt.



Backe Rogalands prosjektleder Dagfinn Jensen i trappen, utformet som et møbel, fra inngangspartiet til fellesarealet i andre etasje.

Komplekst

Nybyggets klimavegger er av tre. Det har betongsåle støpt mot påfylt grunn, stedstøpte betongvegger i kjelleren og noen gjenomgående stedstøpte vegger. Disse stabiliserer de tre utkragningene og bærer lasten fra dem. Ellers består nybygget av prefabrikerte betongelement, med hulldekker og søyler. Utkragningene bæres av stålbejler, av gjenbruksstål som er smeltet om og formet for denne bygningskroppen.

Den lengste av utkragningene stikker 15 meter ut over det opprinnelige bygget, den korteste er seks meter. Utkragningene varierer også i bredden. De starter på 13 meter innerst mot bygget og smalner ned til ti meter ytterst. Dagfinn Jensen ser opp fra tegningene og smiler mens han beskriver byggets form.

– Det har langt fra vært et enkelt bygg. Utvendig er det 22 hjørner, av disse er det fire vinkler på 90 grader, sier han.

Taket er tekket med Sarnafil, forberedt for ettermontasje av solceller. Kabler og tavler ligger allerede klart.

Fremtidsrettet energiløsning

På tomten var det et verkstedbygg, en større garasje og parkeringsareal. Under dette - en gammel søppelfylling. Den ble fjernet ned til fjell, og 18.000 tonn masse kjørt til spesialbehandling. Så ble det reist en hel konstruksjon i grunnen inn mot det eksisterende byg-

get. For å ikke påvirke massene under dette, eller pelene det står på, ble det etablert en spuntvegg mellom byggegroppen og massene. Denne ble festet til fjell, med lange spyd mellom pelene, det eksisterende bygget står på. I det lå også en pengesentral, som de måtte ta hensyn til. Samtidig pågikk arbeidet med å etablere 15 energibrønner på tomten.

Smedvig Eiendom eier de fleste byggene i området, og det er ikke ført fjernvarme og -kjøling til



Systemvegger er levert og montert av oss.

Auglendsmyrå 11-17, 4016 Stavanger
Tlf 06050 – moelven.com



Gratulerer med
miljøvennlig
og lønnsomme
energibrønner



Seabrokers
Geoenergi

ENERGIBORING - VANNBRØNN - RESPONSTEST

Tlf: 51800000
Epost: sf@seabrokers.no
www.seabrokers.no

På Trygg Grunn



Nybygget rommer overraskelser og gjenbrukselement, som kontaineren med te-kjøkken i et større fellesareal.



Dette kontorarealet i Smedviks andreetasje er ikke leid ut. Her kan man booke kontorplass om en ønsker.

denne delen av Stavanger. Derfor valgte byggherren å etablere eget fjernvarme og -kjølingsnett til byggene sine her. Ved å hente energi ut fra grunnen frigjøres store mengder strøm til oppvarming og kjøling. De forventer 60 - 70 prosent reduksjon på utgiftene til kjøpt strøm, forklarer Backes mann på prosjektet.

I det renoverte bygget er panelovner erstattet med veggmonterte radiatorer, som henter energi fra den nye energisentralen. I tillegg

er hele ventilasjonsanlegget fornyet, med balansert ventilasjon. I nybygget fordeles energi fra den nye sentralen via varmepanel i himlingene samt ventilasjonen.

Hårete mål hos Backe

Jensen er godt fornøyd med å ha levert et så spesielt bygg med null feil.

– Det er mål vi har i Backe, at vi skal ha null skader og null feil og mangler ved overlevering av bygg. Med svært god innsats av

hele teamet kom vi mål. Det var vi veldig fornøyd med. Men det er klart, det er et hårete mål, sier han.

– Vi gjør vårt, men vi er også prisgitt at vi har med oss de rette underleverandørene. Uten deres innsats hadde vi ikke lyktes, og i innredningsfagene har de virkelig gjort en god jobb for at vi sammen skulle komme i mål med topp resultat, legger Jensen til.

Utfordringer inspirerer

– Å få bygge noe som er an-

nerledes, ikke en rimeligst mulig kontorblokk i et kvadrat, er utfordrende og givende. De store stålkonstruksjonene med utkragningene, at byggherren våger å ta de fasadevalgene, og er foroverlent og former et signalbygg både for nå og for fremtiden, har inspirert i prosjektet. Slikt er det kjekt å få oppleve. Bygget er også veldig godt synlig fra motorveien, derfor har det vært høy interesse for bygget i hele prosjektet. I tillegg har håndverkerne på prosjektet vært



TOTALENTREPRENØR FOR ARK SITE 4016



BACKE

www.backe.no



Kjøkkenet i inngangspartiet er dimensjonert for 500 mennesker.

gode til å samarbeide konstruktivt. Spesielt setter jeg pris på at basene har samarbeidet veldig bra og vært samarbeidsorienterte. En ting er at vi prosjektledere sitter i møterom og er enige om ting, men det er basene som drifter plassen, sier han.

Opptatt av miljøkrav

I prosjektet har de valgt å benytte muligheten til å gjenbruke eksisterende bygg og ruste opp dette, fremfor å rive og bygge nytt. De har benyttet gjenbruksmateriale i

nybygget, ikke bare stål, men også himling, glassvegger og tepper.

Backes prosjektleder beskriver at Smedvig Eiendom har tatt flere gode valg for økologi.

I uteområdene er det permeable dekker på alle parkeringsplassene. I tillegg disponeres overvann i sumpbed og regnbed, hvor de har fulgt anbefalinger fra økolog.

– Bjarne Oddane er erfaren, dyktig og konstruktiv. På forhånd var tomtens økologiske verdi minimal med asfalt over alt. Nå opparbeides den som et parkareal, med

busker og beplantning, i et samarbeid mellom landskapsarkitekt og økologi, sier prosjektlederen.

Breeam og Well

Når det kommer til miljø, har Smedvig Eiendom flagget dette høyt i mange år. Alle nybyggene deres skal miljøsertifiseres. Inntil nå har det vært høye resultat innen Breeam, som går mest på miljøvalg og -resultat i byggefasen, samt valg av materialer. Dette nybygget skal også Well-sertifiseres.

Well er en sertifisering knyttet

til ve og vel for menneskene som skal være i bygget. Da vektlegges verdier som riktig temperatur, riktig vannkvalitet, riktig frisklufttilgang og tilgang til drikkevann i nærheten av arbeidsstasjonene. I Well stilles det også krav til arkitektonisk utforming. Det er blant annet lagt inn mønster i betongfasaden utvendig for å bryte opp et ensformig uttrykk. Slik viser Smedvig i praksis at de setter leietakerne og menneskene i fokus. Dette setter vi pris på å ha vært med på, beskriver Dagfinn Jensen fra Backe Rogaland.

»

PROSJEKLEDELSE SHA-KOORDINATOR

PAXON

PROSJEKTADMINISTRASJON

paxon.no



Trapperom med heisene er forsegggjort. Legg merke til de godt synlige elementene som hever tilgjengeligheten.



Møterommene har stor variasjon.



Anette Moi har fått oppdraget med kunstnerisk utførelse i trapperommet i det opprinnelige bygget.



I nybyggets andreetasje er det både store, små og større møterom, til bruk for hele bygget.



Energisentralen.

