



Foto: Sindre Ellingsen

K8 i Stavanger

Opprinnelig var høyhuset i Stavanger planlagt med 26 etasjer over bakken, selv med 16 ruver det. Men i skråningen opp av Breiavatnet, med eldre høyhus som nærmeste naboer, glir det godt inn.

Inger Anita Merkesdal

redaksjonen@bygg.no

Fra K8 er det kort vei til Stavangers kollektivknutepunkt, Vågen, gågater, butikker, kulturinstitusjoner, restauranter og resten av hva byen kan by på. Prosjektet er tilrettelagt spesielt for syklende, med over 400 sykkelparkeringsplasser og egen sykkelheis. Fra restauranten i øverste etasje er utsikten upåklagelig. Takket være byggets plassering er utsikten god allerede fra personalkantinen i andre etasje.

Ting tar tid

Tomten er liten, og ligger trangt til mellom andre høye bygg, tett på en bilvei. Opprinnelig sto Stavanger Misjonskirke her.

Proessen har vært usedvanlig lang. Allerede da St. Olavskvartalet, K8s nærmeste nabo ble etablert på slutten av 1980-tallet, var det snakk om å rive Misjonskirken og bygge nytt bygg på tomten. Nå er K8 realisert av byggherre Base Property AS, med Skanska Norge AS som totalentreprenør. Offisielt har signaturbygget 16 etasjer, men på grunn av mesanin-etasjer er det flere etasjer, samt tre, nesten fire i bakken. Også under grunnen er det en mesanin-etasje.

Full utnyttelse

Nå har menigheten til Misjonskirken kirkelokaler i K8. Som de eneste brukerne av bygget eier de sin egen etasje.

Menigheten har også kirkerom i K8s konferansesal, i U1. Den er lys og åpen, selv om den ligger i grunnen. Årsaken er overlysvinduer langs hele langveggen mot sør.

K8 er direkte fundamentert på fjell. Gropen ble sprengt ned til kote 2,0. Bygget, som ligger i skråningen opp av Breiavatnet, er fundamentert bare to meter over havoverflaten. Mellom byggegropen og den gamle tunnelen, som går fra togstasjonen til havnen, er det bare 3,2 meter fjell.

Det er støpt en vanntett plate på hele tomten, som bygget er reist på. Deler av uteområdet står på platen. På sørsiden går glasstaket over den øverste kjelleretasjen helt ut til tomtegrensen.

Sideforskjøvet

K8 består av to like arealutforminger, som er vridd i forhold til hverandre, med en senterkjerne med heis og trapper i midten. Mens U3 inneholder teknisk rom, lager, garderobes for ansatte og avfallsrom, er det sykkelparkerings, garderobes for ansatte og lager i U2. Nabobygget, St. Olavskvartalet, rommer flere etasjer med underjordisk parkering. Fra vestsiden på K8 er det etablert en direkte passasje til parkeringskjelleren i U4 i St. Olavskvartalet. Mot nord følger K8s konstruksjon hele nedkjøringsrampen til parkeringsplassen, og mot øst danner kjørebanelen tomtens yttergrense.

Hovedinngangspartiet og de



I inngangspartiet, i byggets hovedetasje, ligger Ilo kafé med utgang Knud Holms gate.



Buede former repeteres i bygget. Her fra terrassen utenfor personal-kantinen i andre etasje.



Når restauranten i toppetasjen er åpen, er balkongen utenfor denne åpen for publikum.



K8 ligger i hjertet av Stavanger. Legg merke til byggets vridninger.
Foto: Sindre Ellingsen.

nederste etasjene er trukket noe inn. Så krager bygningskroppen seg ut, for å utnytte tomten fullt ut i etasjene oppover. Fasaden i syvende etasje har de samme linje som kjelleren. Fra 13. etasje er det en forskyvning igjen, med en liten balkong. Grepet med sideforskyvning kompenseres for at bygget som var planlagt høgt og slank, ikke ble godkjent.

Miljø- og energiløsninger

K8 har høye miljøambisjoner og har mål om minimum å bli sertifisert

sert i henhold til Breeam Excellent, og like høye ambisjoner når det kommer til arbeidsmiljøet for de som skal ha arbeidsplassen sin i bygget. Her er ambisjonen Well Standard, en internasjonal sertifisering for helsefremmende bygg.

K8 får fjernvarme fra Lyse, denne benyttes også til varmedrevet kjøling som produseres i bygget. På balkonger i 13. og 16. etasje fordrøyes takvann. Under bakken, mellom bygget og parken på nabotomten, er det etablert et overvannsmagasiner. I tillegg blir det

Fakta

Sted: Knud Holms gate 8

Prosjekttype: Kontorbygg med kafé og restaurant

Bruttoareal: 15.331 kvadratmeter

Byggherre: Base Property

Prosjekt- og byggeledelse: Novaform

Byggherreombud: Stafr

SHA-koordinator: ASH

Totalentreprenør: Skanska Norge

Kontraktssum eks. mva.: 480 millioner kroner

Arkitekt: Schmidt Hammer Lassen Architects

LARK: Mud

IARK: Linda Gram

Rådgivere: RIB: Core Technology | RIVA: Teknaconsult | RIG:

Skanska Norge | RIG miljø/berg: Multiconsult | RIA: Brekke

& Strand | SØK, RI Vind: Norconsult | RIBr: Branncon | RIV:

Sweco | RIE: Ekrheim Elconsult | RI Heis: HeisConsult | RIEn og

bærekraft, klimagassrådgiver, ITB, BREEAM AP/WELL AP: Veni

Underentreprenører og leverandører: Totalteknisk entrepre-

nør: Caverion | Tilkomstteknikk: Høyden | Spennarmering: CCL

| Heis: Schindler | Fasader: Staticus | Grunnarbeid: TS Maskin |

Fundamentering: Seabrokers | Geomatikk: Field Group | Stillas:

Pilar | Mur og puss: Murmester Heskje | Taktekking: IcopalTak

| Stålarbeider: SL Mekaniske | Betongsaging og kjerneboring:

Betongsaging | Tømrer: Harestad Bygg | Brannsikring: Lilleland

| Parkett: Bo Andren | Gulvarbeider: Vikeså Golv | Betonge-

lementer: Elementsalg, Spenncon | Storkjøkken: Norrøna |

Grunnarbeider: Bjelland Entreprenør | Maskiner og utstyr: UCO |

Kontorrigg: West Coast Invest | Forskaling: Doka, Peri | Armering:

Kamstål

Prosjekt- og byggeledelse

novaform

www.novaform.no



Trappen fra inngangspartiet ned til underetasjene.

åpen overvannshåndtering, med et vannspeil, i parken.

Kort byggetid

Bortsett fra i underetasjen, hvor de på grunn av problemer med å få inn forskalingsselementer er benyttet plattendecker, er K8 stedstøpt. Den jobben har Skanska selv gjort. Til kjernen i bygget benyttet de et jekkesystem. Ellers er dekkene forskalt og støpt på tradisjonelt vis. Innvendige skillevegger er i prinsippet satt opp i stålsviller og stendere, og kledd med gips. Fasaden

er bygget av prefabrikkerte elementer i glass og anodisert aluminium (50 prosent resirkulert) fra Norsk Hydro. Disse er levert og montert av Staticus fra Litauen. Fra første støp til heislokket øverst er bygget over 76 meter høyt.

Skanska begynte å forskale bunnplaten i mars 2022. Det siste dekket i plan 16 støpte de i uke 33, i 2023. De første etasjene ble overlevert rett før jul samme år. Da flyttet menigheten inn, tidsnok til igjen å kunne feire jul i eget hus.



Barområdet i Seid restaurant består av eksklusive materialer.

Byggesak har spilt på lag

Stian Lunde Høgåsen overtok som Skanskas prosjektleder like før overleveringen av de første arealene. Da var entreprenørene i gang med innredningen av øvrige etasjer. Fordi deler av bygget fremdeles manglet funksjoner ved overlevering til Misjonskirken, hadde de ennå ikke fått brukstillatelse til arealene. Derfor måtte det søkes om midlertidig brukstillatelse for hvert arrangement.

Frem til overleveringen av hovedetasjene opp til åttende eta-

se, bortsett fra tre som ikke var ferdige enda, var det en omstendelig prosess med å søke om midlertidig brukstillatelse for hvert arrangement i ukedagene og gudstjeneste hver helg. Men kirken hadde behov for å ta arealene i bruk. Stian Lunde Høgåsen berømmer Stavanger kommune for å ha strukket seg langt for at de skulle lykkes.

– Vi har virkelig vært veldig heldige med velviljen til byggesaksavdeling i Stavanger. Det er ikke ofte byggesak jobber overtid

Multiconsult

Vi har vært rådgivere for
ingeniørgeologi og miljøgeologi

veni

Bygge for fremtiden

- Rådgiver bærekraft og energi
- Klimagassrådgiver
- ITB-rådgiver
- BREEAM AP / WELL AP
- wifi@work
- Byggnett — IT-nettverk infrastruktur

veni.no

Telefon: 955 55 955

SHA-kordinator Planlegging

SHA-kordinator Utførelse



ALLE SKAL HJEM

Tlf 900 83 300 | sb@ashas.no | www.ashas.no



Konferansesalen i U1 utgjør kirkerommet til Misjonskirken.

for å gi brukstillatelse. Det har vi hatt behov for, og det har de gjort, sier han.

Mange å forholde seg til

Det siste halvåret har innredning og ferdigstilling vært en kontinuerlig prosess, i kombinasjon med overtakelser. Da byggingen startet var bare noen få leieavtaler inngått. Resten har kommet til underveis. Noen etasjer var også planlagt overlevert som råbygg, men så har Skanska også signert avtaler om ferdigstilling av disse.

Parallelt med byggingen har totalentreprenøren priset og gitt tilbud, signert kontrakter og lagt arbeid inn i fremdriftsplanen, for å kunne ferdigstille til forespeilet dato.

Alle etasjer i skreddersøm

Alle etasjene er utformet etter leietakeres ønsker. I bunn er en kontraktstandard som beskriver standardløsninger. Ut over denne er alt utformet unikt, tilpasset leietakernes ønsker og behov. Det blir nesten som et nytt prosjekt for hver etasje. Noen leietakere leier



Fra mellometasjen mellom inngangspartiet og personalkantinen i andre etasje.

to etasjer. Med så mange nye kunder og nye interiørarkitekter blir utforming, materialvalg og detaljer ekstra spennende. Samtidig mister entreprenørene den muligheten for effektivisering oppover etasjene, som er vanlig ved standardiserte løsninger gjennom hele bygget.

Derfor gikk det saktere

Noen av leietakerne har flyttet inn om lag etter planen, noen litt senere. Det er ikke en hemmelighet at ferdigstillingen av bygget

er noe forsinket. Allerede i starten gav utfordrende grunnforhold en liten forsinkelse, som er akseptert. Så viste det seg at kompleksiteten gjorde det utfordrende å få opp selve hovedsjakten.

– Systemet er nytt i denne regionen. Vi måtte hente inn ekspertise, men de kom inn noe sent. Arbeidet startet med ett skift, men for å lykkes måtte vi opp til tre skift. Det var også en utfordring å bli kjent med selve klatreformen, og få en god driv på produksjonen. Da vi var kom-

Vi er stolte over å ha bidratt til å realisere prosjektet Knud Holms gate 8

SKANSKA

VEGG- OG DEKKE-ELEMENTER FRA NORSK PRODUSENT

telementsalg
BYGNINGSELEMENTER I BETONG

Rådgivende ingeniør byggeteknikk for K8 Stavanger

CORE TECHNOLOGY

Forusparken 2, 4031 Stavanger
Tlf 51 30 70 70
core@coretechnology.no • www.coretechnology.no

K8 I STAVANGER



Leietakere som har leid to etasjer har hatt mulighet for interntrepp som tilvalg. Foto: Sindre Ellingsen.



Seid restaurant, i 16. etasje, preges av godt utført håndverk.



Også fra dametoiletet, i tilknytning til Seid restaurant, kan en fortape seg i utsikten.



Betonggulvet som leder til balkongen i 16. etasje er kunstnerisk utført.

met opp av kjelleren begynte vi å få tak på dette, forklarer Skanskas prosjektleder.

Selve tykkelsen på støpen trap- pes inn oppover. Da de siste juster-inger var tatt, gikk arbeidet raskere.

Et flott resultat

– Vi startet med arbeidet på glassfasadene omtrent på plan- lagt tidspunkt, men fasadene tok igjen støypen i cirka syvende – åt- tende etasje, og måtte vente på denne før de kunne fortsette. Det er utfordrende med midlertidige byggeheiser, og å få tett bygg, når

du i prinsippet har ei åpen pipe på cirka 200 kvadratmeter som sluser vann inn i bygget helt til topps, sier han.

Prosjektlederen sier de tar med seg lærdom fra prosjektet.

– Ja, vi har gjort oss mange er- faringer, sier han.

Entreprenørene er stolte både over resultatet og lokalene.

Utfordringer i kø

Fordi K8 er et eksklusivt bygg, med kostbare overflater og dyre møbler, stilles det krav til rekke- følgen på ting. Om noe skulle bli

skadet underveis kan etterbestil- ling fort ta et år. Flere av detal- jene, som buede håndrekket av eik i hovedtrappen og buede eik- elister langs gulvet, er heller ikke hyllevare.

Skanska har i stor grad benyttet underentreprenører de kjenner fra før. Men med et slikt svært bygg, og spesielt på trang tomt, har det vært utfordrende med mange folk og faggrupper på samme plassen. Bare det å frakte materialer opp, og folk opp og ned via heisene, har krevd sitt. Spesielt har heis-situasjo- nen vært utfordrende etter over-

leveringen av de første etasjene.

– Nå når så mye er overlevert er vi opptatt av at bygningsarbei- derne skal finne andre veier inn i bygget, slik at leietakerne i konto- rene ikke opplever å arbeide på en byggeplass. I tillegg vil vi skjer- me dem mest mulig når vi borer i betong, beskriver prosjektlederen.

Stille-tider

Alt av ventilasjon, tekniske førin- ger og himlinger skal festes til be- tong. Det samme skal sviller og spiler, som er gjengangere i alle etasjene.

Rådgivende ingeniør
vei, vann og avløp

teknaconsult
-gode råd

Tlf 51 96 25 50 – post@teknaconsult.no – teknaconsult.no

Betongsaging og kjerneboring
er utført av

Betongsaging AS

Riving - Meisling - Boring - Saging

Tlf 916 92 690 - post@bs-as.no - www.bs-as.no



Personalkantinen i andre etasje har eksklusive detaljer og fremstår som en av byens finere restauranter.

– Vi har definert tidsperioder hvor vi kan bruke litt mer, så skal vi helst unngå det utenom disse tidene. Vi kan også legge arbeid til helger og kveld. Normalt ville det vært greit. Med en konferansesal hvor det gjennomføres gudstjenester hver helg, og med restaurant både nede og i toppen, er bygget stort sett i bruk. Men vi forsøker å tilpasse oss så godt det lar seg gjøre, forteller han.

Arbeider for samme mål

– Hvor står dere nå?

– Nå overleverer vi etasje for

etasje. I tillegg til at kommunen har gjort sitt for at vi skulle lykkes, har vi også vært heldige med en byggherre som jobber på lag. Base har på en veldig fin måte bistått med sitt, innen oppfølgingen av leietakerne. Spesielt nå mot slutten har det vært et godt samarbeid for å få alt på plass. Noen av leietakerne ønsker nok at de slapp å høre på byggearbeidene, men de fleste er svært fornøyd. Og etter denne innsatsen er det kjekt å få positive tilbakemeldinger fra de som har flyttet inn, beskriver Skanskas prosjektleder.

CONSOLIS
SPENNCON

**BYGGET FOR
FRAMTIDEN MED
PREFABRIKERT
BETONGELEMENTER**

Kompetanse • Kvalitet • BIM • Miljø

Besøk vår hjemmeside på spenncon.no



Et sikkert valg i byggeprosessen

Vi kan passiv brannsikring!



LILLELAND®

- vi kan passiv brannsikring!