



Otterbeckkvartalet

På Byhaugen i Stavanger har Backe Rogaland realisert et boligprosjekt med 38 leiligheter, dagligvarebutikk og parkering, på en gammel butikk-tomt.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Foto: Blinksudd

Byhaugen er et veletablert boligområde, opp fra og på vestsiden av Stavanger sentrum. Bebyggelsen er i hovedsak fra etterkrigstiden. Her ligger eneboliger og rekkehus, med fine hageflekker

foran, i en solvendt skråning opp fra hovedveien.

Otterbeckkvartalet ligger på en hjørnetomt, hvor det opprinnelig var en butikk med tilhørende parkeringsplass. Prosjektet består av tre separate boligblokker, plassert i en hesteskoform, med et gårdstun midt i. Tunet åpner seg mot sørvest og har godt innslipp for sol, men er likevel skjermert

mot de kalde vindretningene. Åpningene mellom byggene slipper inn lys og luft, og danner naturlige passasjer.

Trangt og en tøff start

Byggstart var februar 2022. Den 15. mars i år overleverte totalentreprenør Backe Rogaland samtlige 38 leiligheter i Otterbeckkvartalet med null feil.

– Det klapper vi oss selv litt på skulderen for. Dette har vært et usedvanlig krevende prosjekt. Byggeplassen var så trang at vi verken hadde plass til rigg eller plassering av materialer og verktøy, i tillegg fikk vi en utfordrende start, forklarer Steinar Gysland. Han var Backes prosjektleder for den siste delen av prosjektperioden.

God utnyttelse av tomten



Kvartaltomten, hvor det tidligere sto en liten butikk, er godt utnyttet.



Det er valgt vedlikeholdsvennlige vinduer med aluminiumsprofiler.

fordret bygging opp mot nabogrensen. I forbindelse med grunnarbeidet oppsto det imidlertid utfordringer knyttet til selve fjellgrunnen, og utrasing fra både naboeiendommer og tiliggende kjørevei. Det fordret sikringstiltak, og en uventet kronglete start. Også en bunnledning, som lå over tomten og måtte flyttes, førte til at de kom litt på hælene fra starten, ifølge Gysland.

Berømmer aktørene

Likevel har de klart å levere avtalt tid, og med null feil.

– Det var heller ikke noen skader på byggeplassen, verken hos våre egne eller blant innleide. Det er vi selvfølgelig takknemlige for og stolte av, svarer prosjektlederen.

Han understreker at de som totalentreprenør har opplevd et svært godt samarbeid med underentreprenørene, preget av at alle arbeidet mot ett felles mål; å overlevere kvartalet med null feil og til riktig dato.

– Til tross for at vi mistet en måned i oppstarten, var vann, varme og lys på plass 14 dager før overlevering. De siste to ukene kunne vi gå over leilighetene for å flikke på de siste detaljene. Dermed var alt i topp stand ved overtakelse, beskriver han.

Smil og glede

Steinar Gysland anslår at han var med på over 80 prosent av overtakelsene, som han beskriver som trivelige opplevelser. Der får de treffe kundene på den arenaen som kanskje er den viktigste for mange. Fordi boligkjøp er en betydelig avgjørelse og investering, har Backe Rogaland også gjort tiltak som gjør at selve overtakelsen skal oppleves som verdig og formell for den enkelte boligkjøper.

– Med en utfordrende start er det spesielt givende å få lande alt med en god avslutning for alle aktører og kundene. Vi har også



Terrenghøyden er utnyttet i prosjektet.

hatt et spesielt godt samarbeidet med K2 Bolig, som sammen med Coop er eier av utbyggingselskapet Randbergveien utvikling. Jeg må få berømme dem. K2 Bolig har virkelig gjort alt det de kan for å ha et godt samarbeid med oss, og for at kundene skal få en god opplevelse på selve overtakelsen, understreker prosjektlederen fra Backe.

Blokkene er på fem etasjer, og ligger tilpasset i det stigende terrenget, slik at en på oppsiden av prosjektet er på nivå med den omkringliggende gaten, Jens Otterbechs vei. Inngangen til boligblokkene er fra andreetasje, hvor gårdstunet som danner felleshagen ligger.

Brandsberg-Dahls Arkitekter har latt seg inspirere av både farger og materialbruk i nabolaget. Samtidig ønsket de å bringe farger inn i den moderne arkitekturen. Derfor har de valgt å gi byggene hver sin farge.



Tre-kledning.

Fakta

Sted: Byhaugen i Tasta bydel, Stavanger

Prosjekttype: Næring og bolig

Bruttoareal: 6.400 kvadratmeter

Byggherre: Randbergveien Utvikling

Totalentreprenør: Backe Rogaland

Kontraktssum: 130 millioner kroner ekskl. mva.

Arkitekt: Brandsberg-Dahls Arkitekter

LARK: At Site

Prosjektering VA og konstruksjon: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Grunnarbeider:

Kolnes Maskin | Tømrer: Gann Tre | Taktekkning: Sandnes tak |

Stålkonstruksjoner, rekkverk utvendig og balkonger: Riska sveis |

Blikkenslager og beslag: Lie Blikk | Alu. fasader og vinduer:

Rogaland blikk og Rubicon | Maling: Malermester Peder E. Vik |

Fliser: Fagmur og Flis | Rør og elektro: Nærbø Rør og Elektro |

Ventilasjon: Aase Rør | Prefab betong: Hå Element | Rekkverk

og håndløpere innvendig: Lie Glass | Lås og beslag: Arexa |

Heis: Otis | Sedum: Bergknapp | Boder: Garda | Porter: Port

& Dørsenter | Kjøkken, bad og garderober: HTH | Parkett: Bo

Andrén | Flis: Fagmur og Flis

Kjøkken, bad og garderober
er levert av



HTH Stavanger

Lagårdsveien 65, 4010 Stavanger

Tlf 51 53 74 00 • www.hth.no



Utsikten fra kjøkkenbenken.



Det er tatt hensyn til behovet for skjerming mot vind og regn.



Alle våtrommene har fliseledd gulv og vegger.



Leilighetene varierer i størrelse.

MALERARBEIDENE
er utført av 


Peder E. Vik
MALERMESTER

Tlf 951 11 501 – peder@malermestervik.no – malermestervik.no

Isolering og takteking
er utført av

 **SANDNES TAK AS**

www.sandnes-tak.no

Tømrerarbeider
er utført av


GANN TRE

Tlf 51 43 61 10
ganntre.no

 



Mars og april er fortsatt i tidligste laget for beplantning, men hagen er klar for våren.



Fra balkongen er det utsikt mot Ryfylkefjellene i øst, og Stavanger sentrum mot sør.

Nærhet til det meste

Arkitektene har også lagt vekt på å skape en god variasjon i leilighetene, slik at de kan passe for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. En fellesnevner er god utsikt og åpenhet. Allerede fra leilighetene i 2. etasje er det godt utsyn mot innseilingen til Stavanger og Ryfylkefjellene bak denne.

På bakkeplan ligger en Coop Extra-butikk. Det er parkering for butikken og boligene i både første- og underetasjen. I henhold til reguleringsplanen er det

50 prosent parkeringsdekning. I Otterbeckkvartalet er det også sykkelparkering for 266 sykler. Her er det i tillegg parkeringsplasser for transportsykler og eget vaskerom for disse, med plass til reparasjon.

Tiltak mot lyd

Kvartalet er bygget i stedstøpt betong fra underetasjen til og med over taket i femteetasje. I bygget er det etablert ekstra tykke dekker, for å hindre lydgjennomgang. Backe har fått foretatt lydmålinger.

Alle verdiene ligger langt innenfor gjeldende krav, både når det gjelder lyd mellom leilighetene og fra butikken og opp.

– I butikken har vi skilt gulvet fra den øvrige konstruksjonen, for å hindre at lyden fra jekketraller som trilles over flisegulvet forplanter seg til resten av bygget, forklarer Steinar Gysland.

Lokal energiløsning

I leilighetene er det enstavsparkett i oppholdsrommene og malte gipsvegger. Kundene kunne vel-

ge veggfarge innen et visst fargespekter. Våtrommene er flislagte. Ytterveggene er isolert trestenderverk med kledning av tre. Takene er dekket av sedum. Et nærvarmelegg i kvartalet, basert på varmepumpe med luft til vann, leverer energi til oppvarming av boligene og forbruksvann. I leiligheten blir energien distribuert via vannbåret anlegg i baderomsgulv og viftekonvektor i stuen.



TOTALENTREPRENØR FOR OTTERBECHKVARTALET



BACKE

www.backe.no