



Sagaparken Panorama

Dvergsdal & Sundes boligprosjekt i sjøkanten på Nordfjordeid, Sagaparken Panorama, er komplett med 52 leiligheter etter at byggetrinn 3 nå er ferdigstilt.

Jørn-Arne Tomasgard
redaksjonen@bygg.no

Byggetrinn 1 med 20 leiligheter var ferdig i oktober 2017, mens byggetrinn 2 med 15 leiligheter var klart i mars 2020. Det var da landet ble stengt ned som følge av koronapandemien. I forbindelse med at byggetrinn 2 var ferdig uttalte prosjektleder for Sagaparken Panorama André Sunde i Dvergsdal & Sunde at «Hadde du spurt meg før koronautbruddet, ville jeg sagt at alt skulle være ferdig i 2022. Nå aner jeg ikke».

Nå vet vi svaret. Med 17 leiligheter i byggetrinn 3 er Sagaparken Panorama komplett med tre byggetrinn og 52 leiligheter i mars 2024. Det tok med andre ord cir-

ka ti år å planlegge, prosjektere, selge og bygge ferdig prosjektet. Koronapandemien forsinket ferdigstillelsen med et til to år.

– Det er sikkert ti år siden vi begynte å snakke om prosjektet. Det har skjedd mye underveis. I starten av korona stoppet alt fullstendig opp. Så løsnet markedet, mens prisene på byggevarer steg voldsomt. Selv om både vi og underentreprenører har måtte ta støytten for prisveksten, har det alt i alt vært et veldig bra prosjekt for oss. Jeg regner med vi har tjent penger når alt oppsummeres, sier Sunde.

Prisrekord

Da vi var og så på det nylig ferdige byggetrinn 3 var tre av 17 leiligheter fortsatt ikke solgt.

Toppleiligheten på 180 kvadratmeter med 50 kvadratmeter terrasse ble solgt for 10,2 millioner kroner. Det er etter det Sunde kjenner til prisrekord for en bolig på Nordfjordeid. Beliggenheten i strandkanten med fri utsikt to mil utover Eidsfjorden, i kombinasjon med god standard og lettvinne løsninger, har gjort prosjektet attraktivt og lettsolgt. Med på kjøpet får du en spektakulær solnedgang de dagene i året det ligger til rette for det. Men tomten er også værhard når det stormer fra vest.

Resalg i de første byggetrinnene har vist at de som kom inn først har hatt god verdistigning. Noen har hatt rundt en million kroner i gevinst. Kvadratmeterprisen har også steget fra rundt 50.000 kroner til pluss minus 60.000 kroner

i siste byggetrinn. Det er høyt i dette markedet.

Det ferdige prosjektet har en total salgsverdi på rundt 250 millioner kroner. I siste byggetrinn opplyser Sunde at de vil ha solgt leiligheter for i underkant av 100 millioner kroner når alt er solgt.

Startet med kjøpesenterutvikling

Det som skiller byggetrinn 3, C-blokka, fra de to første, er at det også er boliger på baksiden, uten sjøutsikt, men med utsikt mot dalen østover og parkområdet. Disse er naturlig nok en del lavere priset. Mange av boligene er også plassert på enden mot nord, mot parken, men har likevel fin sjøutsikt om du vrir fluktstolen mot venstre på terrassen.



Mens tidligere byggetrinn har utsikt rett mot fjorden i vest, har mange av boligene i siste byggetrinn utsikt mot parkområdet i nord.



Sagaparken Panorama sett fra nord. Her ser vi hvordan boligene ligger i fortsettelsen av kjøpesenteret mot fjorden. Vikingsenteret Sagastad til venstre. Det vesle brune bygget mot fjorden er inntakssentralen for fjordvarme.



Blokk C i Sagaparken Panorama er nærmeste nabo med det karakteristiske vikingsenteret Sagastad der kopi av det som blir hevdet å være verdens største vikingskip står utstilt. Skipet kan sjøsettes gjennom porten til venstre.



Fra nordvestlige hjørne av byggetrinn 3 med byggetrinn 2 og 1 videre bortover langs strandpromenaden.

Bygget er i fem etasjer, med parkeringsplasser i første etasje på bakkeplan.

I bakkant ligger det 11.500 kvadratmeter store Alti-kjøpesenteret, samt et 3.500 kvadratmeter forretningsbygg der Biltema holder til. Bortenfor ligger vikingmuseet Sagastad med kopi av det som blir kalt verdens største vikingskip, Myklebustskipet. Og bortenfor der igjen finner vi Sagaparken med sandstrand og opparbeidet parkområde. Langs hele strandlinjen er det nå opparbeidet strandpromenade.

Dvergsdal & Sunde ble i konkurranse med flere valgt til å stå for boligutviklingen i forbindelse med utbyggingen av kjøpesenteret. Boligbyggingen ble utløsende for kjøpesenterutviklingen, og det ble starten på en dominoeffekt som har gitt store ringvirkninger i dette området. Tomten er en utfylling i fjorden.

Byggherrestyrt

André Sunde eier og driver Dvergsdal & Sunde sammen med kameraten Narve Dvergsdal. Med administrasjon på hjemstedet

Jølster satser de i hovedsak i tre markeder, Nordfjordeid, Førde og Sogndal, med kontor alle tre stedene. Sunde forteller at han selv bor i Skei sentrum i Jølster. De som er kjent med lokal geografi vil da se at han har omtrent like lang vei til de tre hovedmarkedene.

– Jeg har hjemmekontor og veksler ellers på å jobbe rundt på de tre kontorene, sier han om organiseringen.

Bedriften utvikler prosjektene byggherrestyrt, og leier inn underentreprenører. Sunde har vært både prosjektleder og byggeleder for Sagaparken Panorama og uttrykker tilfredshet og en viss lettelse over at prosjektet nå er fullført.

– Det har vært veldig hektisk. Jeg har vært prosjektleder, anleggsleder og selger. Jeg kombinerte lenge med å lede utbyggingen av boligprosjektet Nedrehagen med 20 leiligheter i Sogndal som ble ferdig i fjor høst. Sagaparken Panorama er på nivå med de største prosjektene vi har utviklet. Det er hard konkurranse i markedet her, men vi er de eneste som har tilbydd leiligheter i blokk. Det er denne måten å bygge på vi satser

mest på for tiden. I kombinasjon med beliggenheten har det vært attraktivt. Det er nok grunnen til at det har vært lett å selge. Det hadde

nok ikke vært plass til to slike prosjekter her. Det handlet om hvem som kom i gang først, tror Sunde. De fortsetter nå med videre ut-

Fakta

Sted: Nordfjordeid

Prosjekttype: Boliger

Byggherre: Dvergsdal & Sunde

Arkitekt: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen

Areal: Ca. 1750 kvadratmeter BRA i byggetrinn 3.

Prosjektkostnad: Solgt leiligheter for ca. 100 mill. kr. i byggetrinn 3.

Rådgivere: RIB: Førde Sementvare | RIBr: Konsepta | RIE: Eid Elektro | RIV: Skår VVS | Uavhengig kontroll: Sele | Uavhengig kontroll våtrom, HMS-koordinator: Arne Håheim

Underentreprenører og leverandører: Elektro, brannvarsling: Eid Elektro | Ventilasjon: Førde Blikk og Ventilasjon | Varme, sanitær, sprinkler: Skår VVS | Tømrer: GDM Bygg | Betongarbeid: HBV Betong | Grunnarbeid: Norsand | Maler, flis, gulv: Maler Rune Skilbrei | Vinduer: NorDan | Betongelement, stål: Førde Sementvare | Takteking: Protan Entreprenør | Byggevare: Byggmakker Bruland | Rekkverk: RekkverkSpesialisten | Leveranse kjøkken: Trebo-Hus | Energiløsning: Fjordvarme | Fasadekledning: Moelven | Tak: Lett-Tak | Lås: Låssenteret | Dører: Swedoor



Eksponert betong, varmebehandlet furu fra Moelven og vinduer fra NorDan på denne delen av fasaden.



Denne leiligheten i 4. etasje på 106 kvadratmeter var fortsatt ikke solgt da vi var der. Kjøkkenet er levert av Trebo-Hus.

vikling av prosjektet Hotellhagen der konseptet er sentrumsnære leiligheter i flere mindre bygg, og til en lavere kvadratmeterpris enn Sagaparken Panorama.

Arkitektsamarbeid

Flere underentreprenører har vært med på alle tre byggetrinnene, mens noen er nye. For byggetrinn 3 er det betongelementprodusenten Førde Sementvare, Eid Elektro, Skår VVS og Førde

Blikk og Ventilasjon som har hatt totalunderentrepriser.

Det er arkitekt Pål-Jøran Carlsen i Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen som har tegnet byggetrinn 3. Han har også vært involvert i jobben med byggetrinn 1 og 2, selv om det var Arkitektkontoret Waage i Bergen som hadde det formelle ansvaret for de to første byggetrinnene.

– Vi samarbeidet med arkitekt Truls Waage på de to første byg-

getrinnene som han hadde prosjektansvaret for. At vi nå har hatt ansvar for siste byggetrinn skyldes at Waage har pensjonert seg og avviklet. Waage har skissert grunnrisset for alle tre byggetrinnene, forteller arkitekt Carlsen.

Han sier kontakten med Waage og utbygger kom i stand siden Waage hadde jobbet for kjøpesenterkjeden Amfi i mange år. Amfi var med og utviklet og driftet kjøpesenteret før det ble solgt til Alti.

Arkitektur tar hensyn til været

Carlsen sier den noe røffe fasaden med mye betong rett og slett er et resultat av byggets beliggenhet.

– Det ligger på et til tider værhardt sted. Det var et ønske fra byggherre om å bruke materialer som trenger minst mulig vedlikehold på fasaden. Det preger også arkitekten. Utgangspunktet var å skape et moderne boligprosjekt i sjøkanten, og skjule litt av bygge-



ARKITEKTKONTORET
BØRTVEIT & CARLSEN AS



Badene er bygget på stedet. Vegger og gulv er flislagt av Maler Rune Skilbrei.

Utbygger
og totalentreprenør

D&S Dvergsdal & Sunde

dsgruppen.no

Vi har prosjektert, produsert
og montert betongelement



Førde Sementvare As

6802 Førde • Telefon 99 21 25 55 • www.fsement.no



Fra oppholdsrommet med åpen løsning i denne leiligheten i 4. etasje er det direkte utgang til terrasse med utsikt mot Sagastad i nord og fjorden i vest.



Her ser vi fjordutsikten fra terrassen til leiligheten i 4. etasje i byggetrinn 3.

ne på forretningsområdet bak fra sjøkanten. Slike forretningsbygg tar seg ikke alltid like elegant ut sett fra sjøkanten. Byggene er tilpasset og bygget som en fortsettelse av det som skjer i området med parkanlegg og vikingmuseum, og med offentlig strandpromenade på fremsiden, forklarer Carlsen.

– Jeg håper folk nå kan se prosjektet under ett med tre hus som henger sammen. Det bærer et visst preg av at ikke alle dager

er julivarme med sol. Arkitekturen gir en opplevelse av å bo på en plass med variasjon i vær. Vi håper å ha fått til en viss sammenheng i området, sier arkitekten.

Første byggetrinn har en trekantet konstruksjon sett fra luften, mens byggetrinn 2 og 3 er firkantet. Byggetrinn 2 skiller seg ut fra første byggetrinn ved at det er mer farger og en arkitektur med ulike nivå og høyder. Dette skyldes i hovedsak innspill i planpro-

sessen om at kirken skulle ha fri sikt fra kirketrappen i en viss retning mot sjøen. Byggetrinn 2 danner en kontrast og bryter med de mer rette linjene i første- og siste byggetrinn.

Fjordvarme

Fasaden i byggetrinn 3 er en miks av betong og varmebehandlet furu. Verandaene har glassrekkverk fra Rekkverk Spesialisten som optimaliserer utsikten. På baksiden

er det svalganger for tilkomst til leilighetene.

På innvendige flater er det malt gips som dominerer, kombinert med flis på gulv og vegger i våtrom. Gulvene i leilighetene har slitesterk klikk linoleum. Gangareal er flislagt.

Bygget blir varmet av fjordvarme, en løsning som er godt utbygget i sentrumsområdet her gjennom en årrekke.



Boligene har inngang fra svalganger på baksiden.

A/S NORSAND

VI HAR UTFØRT GRUNN- OG UTOMHUSARBEID

Nordfjordvegen 3850, 6774 Nordfjordeid
Tlf 57 86 28 51 – post@norsand.no – www.norsand.no

BYGGEVARER ER LEVERT AV

BM

BYGGMAKKER

Bruland

byggmakker.no

BÅDE STORE OG SMÅ TAK KREVER EKSPTERTISE OG ERFARING

VI KAN
TAK

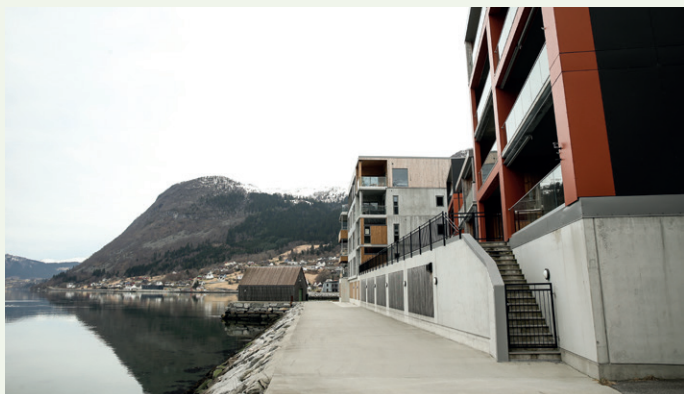
protanentreprenor.no

PROTAN
Entreprenør

SAGAPARKEN PANORAMA - BYGGETRINN 3



Sagaparken Panorama sett i droneperspektiv fra sjøsiden. Boligprosjektet er bygget mellom kjøpesenteret Alti på 11.500 kvadratmeter og sjøen. Bygg A til høyre henger fysisk sammen med kjøpesenteret, og du kan gå tørrskodd fra boligdelen inn i kjøpesenteret.



Strandpromenaden foran Sagaparken Panorama er offentlig område og en populær turvei.



Blokk C i Sagaparken Panorama er nærmeste nabo med det karakteristiske vikingsenteret Sagastad der kopi av det som blir hevdet å være verdens største vikingskip står utstilt. Skipet kan sjøsettes gjennom porten.

Tømrerarbeider
er utført av



Tlf 966 92 037 – info@gdmbygg.no – www.gdmbygg.no

Ventilasjonsarbeidet er utført av



FØRDE

BLIKK OG VENTILASJON

TLF. 97652006



post@fbv.as