



Foto: Masiv

Soleglad

Over et næringsareal og parkeringsgarasjer har Masiv Bygg AS reist to boligblokker med til sammen 54 leiligheter på Bryne. Plassert på en tomt i høyden skal leilighetene leve opp til prosjektnavnet Soleglad.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Blokkene ligger på Sandnes-siden av Bryne, tett ved hovedinnfartsåren til den raskt voksende byen på Jæren. Byggene ligger sørvest-vendt, med gode solforhold. Fra flere av leilighetene er det god utsikt til Bryne mot øst og havet i vest.

Lekeplassen mellom blokkene har klatrestativ og sandkasse, pergola og grill. I tilknytning til selskapslokalet er det også en bocciabane. Den kom til litt ut i prosessen, etter ønske fra kunder. Fellesarealet til boligblokkene rommer i tillegg oppstillingsplass for brannstigebil og beredskapsbil.

Godt utnyttet tomt

Underetasjene rommer parkeringsanlegg i to etasjer. I første etasje er det en stor Coop daglig-

varebutikk, samt utsalg for Toyota Sør-vest. Disse nivåene er i hovedsak bygge av plassstøpt betong, kombinert med hulldekk og prefabrikkerte betongelement. Også andre etasje rommer et næringslokale, for Dekkstra. Dette er bygget med en kombinasjon av stålbaresystem og sandwichelement som yttervegg, samt stålplatetak med gittersperrer. Her er det benyttet prefabrikkerte betongelementvegger i branncelle for dekkklagring, samt i veggene mot boligblokk og trappehus.

De to boligblokkene står henholdsvis på øst og vestsiden av parkerings- og næringsarealet, med uterommet mellom. Dekkeskille mellom næring nederst og boligblokkene er hulldekk 400 profil med konstruktive påstøp.

Nyttig erfaringsoverføring

Byggherre for næringsdelen er

Svanholmen Invest AS, eid av Kverneland Investering AS og for boligdelen Soleglad utvikling AS, eid av Masiv Eiendom AS, Auga Eiendom AS og Kverneland Investering AS. Masiv Bygg AS har vært totalentreprenør for alle byggetrinnene.

Første byggetrinn, blokk 1, ble ferdig i desember i fjor. Byggingen av blokk to startet da store deler av arbeidet på den første blokken var over. Dette byggetrinnet ble ferdigstilt før julen 2023. Rammetillatelse for hele prosjektet var på plass da de begynte på byggetrinn 1. Fordi mye av erfaringene fra blokk 1 kunne benyttes da Masiv reiste blokk 2, har utviklingskostnaden gått ned for prosjektet totalt sett. Dette skal også komme kundene til gode.

Gode løsninger og valgfrihet

Trinn 1 rommer 36 leiligheter, i trinn 2 er det 18. Byggene deler et

selskapslokale og gjesterom, som er til leie. Selskapslokalet ligger i et orangeri, med eget kjøkken og annet for større selskap og fester. Gjesteværelset ligger vegg i vegg med orangeriet, har egen inngang og bad.

I størrelse varierer leilighetene fra 49 til 169 kvadratmeter. De fleste er mellom 80 og 100 kvadratmeter. Det er lagt vekt på god bokvalitet, med romslige balkonger og store vindusflater. Standardløsningene er gjennomgående av bra kvalitet, som tre-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom. I tillegg har kundene stått fritt til å velge blant ulike kjøkkenfasader, fliser, benkeplater og fargepalletter.

En felles kommunikasjonsportal

Masivs prosjektleder Sven Gjesdal har jobbet for å komme tett på kundene underveis.



Jær-himmelen er høy, og fra topp-etasjen på Soleglad kan en virkelig nyte opplevelsen.
Foto: Masiv



Fellesarealet på toppen av næringsbygget er åpent og innholdsrikt.
Foto: Masiv



Blokkene ligger på en høyde, i tilknytning til nye og etablerte boliger.
Foto: Masiv



Uteområdet inneholder både pergola, grill, lekeplasser og med tiden frodig vegetasjon.
Foto: Masiv

– Det kjekkeste er selvsagt å møte alle kundene, og å hjelpe dem med selve tilvalg-prosessen. Med noen unntak har kunde-gruppen for begge boligblokkene vært av den voksne garden. Det er ikke dermed sagt de har hele kontrollen på hva de vil ha. Mange har kanskje aldri vært borti dette før, forklarer Gjesdal.

Når en kan velge mellom ulike typer parkett og fliser, dusjdører og dusjgarnityr og farger eller ei på veggene, er det mange valg som skal tas.

I kundebehandlingen er det benyttet en egen nettside, hvor underleverandørene har lagt inn alle tilvalg. Den fungerer som en side for netthandel. I portalen ble alle milepæler lagt inn og fulgt opp av prosjektlederen, slik at kundene kunne følge med i byggeprosessen. Milepæler for de forskjellige tilvalgene og endringer ble dato-festet, med varslinger. Der har også alle tegninger og dokumentasjoner for hver leilighet vært tilgjengelig. I tillegg synliggjøres og kategoriseres økonomistatusen for kundene gjennom hele byggefasen i portalen. Der ligger også all FDV dokumentasjonen for evig tid. Og underveis i byggeprosessen ble det lagt inn bilder og felles meldinger der.

All info på en plass

– Om kundene ønsket, kunne de gjøre alle tilvalg og gjennomføre all kommunikasjon i portalen. Hvis de ikke fant det de ønsker i de forhåndsutformede tilvalgene, kunne de opprette en endringsforespørsel. Så svarte de respektive leverandørene og jeg med priser ut fra kundenes forespørsel i portalen, forklarer prosjektlederen i Masiv Bygg.

Det pekes på at en slik portal er en god kvalitetssikring for alle parter, letter arbeidet og bidrar til å gi kundene god innsikt i alle prosessene.

– Det er ikke dermed sagt at jeg ikke har kontakten med kunden på telefon eller andre måter. Kundene har stått fritt til å ringe, sende sms eller ha flere 1-1 kundemøter. Flere har også kommet på flere forhåndsbefaringer, beskriver Sven Gjesdal.

Selv satt kronen på verket

Han har gjennomført 1-1 kundemøter med alle kjøperne. Disse har ofte vart i 2 - 3 timer.

– I møtene har vi gått systematisk gjennom hele leiligheten på tegningene. Vi har flyttet på innervegger, snudd på dører og til og med tegnet om wc-rom til bad med dusj. Når alt det tekniske må kontrolleres og sjekkes for å

Fakta

Sted: Bryne

Prosjekttype: Næring med bolig over

Bruttoareal: 17.436 kvadratmeter

Byggherre: Næringsdelen: Svanholmen Invest AS (Kverneland Investering AS) Boligdelen: Soleglad utvikling AS (Masiv Eiendom AS, Auga Eiendom AS og Kverneland Investering AS)

Prosjekt- og byggeledelse: Novaform

Totalentreprenør: Masiv Bygg

Kontraktssum: Totalt 287 millioner kroner eks. mva.

Arkitekt: Tendra Arkitektur

LARK: Norconsult

Rådgivere: RIB: Prefab Design | RIA: Brekke & Strand | RIBr: Head Energy Branncon | RIV: Energi & Miljø | RIVA: Sig. Halvorsen | RIG: Siv. Ing. Albert Ølnes | RIVA: Norconsult

Underentreprenører og leverandører: Totalteknisk Entreprenør: Teqva Gruppen | Mur/flis: Brødr. Olsen Mur & Bygg (næring), Murerfirma Gjesdal & Rødberg (bolig) | Tømrer: Byggmester Tore Ravndal (næring), Jærmester (bolig) | Brannetting: Firesafe Thermax | Gulvlegger: GH Gulv, Vikeså Golv | Betongelementer: Hå Element, Spenncon (bolig) | Betong: Høiland & Tveit (næring), Total Betong (bolig) | Maler: Jæren Gulv, R. Olufsen Maler og Gulvservice (næring), Didrik Nysted (bolig) | Lås og beslag: Låssenteret | Kjerneboring: Leikvoll Kjerneboring | Grunn- og utomhusarbeid: Mellemstrand | Porter: Port & Dørsenter | Taktekking: Protan Entreprenør, IcopalTak (bolig 2) | Rekkverk: RK Stål (næring), Trappeteknikk (bolig) | Stålarbeider: SL Mekaniske (næring), Varhaug Bygg & Montasje (bolig) | Stikking: Stitek | Glass/alu: Time Aluminium | Heis: TKS Heis | Innredning: Tore Vagle | Beslagsarbeid: Vibemyr Blikk, Brødrene Lie | Parkett: Bo Andrén | Kjøkken: Studio Sigdal, Haugstad Møbel | Sedum: Bergknapp | Innglassing balking: Farstad Profilsystemer



Tomten er vel utnyttet, med parkering under næringsarealet, som blokkene og uteområdet er bygget på. Foto: Masiv



Med parkeringsgarasjene under bakken, næringsarealene og de to boligblokkene, er prosjektet totalt på 17.436 kvadratmeter. Foto: Masiv

være innenfor kravene, er det klart at møtene tar tid. For kundene har dette vært en prosess med mye informasjon. Men de har vært veldig energiske, hatt god tid og møtene var preget av godt humør, forteller han.

Så har da også tilbakemeldingene fra kundene vært veldig bra både knyttet til utførelsen av leilighetene og prosessen under byggingen.

– Å få muligheten til å forme sin egen leilighet tror jeg betyr

mye for mange. Selv om det ikke nødvendigvis er slik at de må gjøre noen tilvalg for å få det som de ønsker, har flere gjort endringer som ikke har kostet så mye i kroner og øre, men som likevel har gjort at de har fått påvirke egen bolig selv. Det oppleves tilfredsstillende, erfarer prosjektlederen fra totalentreprenøren.

Materialbruk i boligblokkene

Trinn 1 og 2 er bygget over samme lest. Utformingen har vært

gjennom et tett samarbeid mellom byggherre, megler og arkitekt Marco Ekkel i arkitektfirmaet Tendra. Trappehusene er en kombinasjon mellom stedstøpte vegger og betongelement, stedstøpte repos og prefabriserte trappeløp. I ytterveggene er det bæring av stålsøyler og stålbjelker, med klimavegger av tre. Kledning er kombinert med Steni fasadeplater og kjerneved av furu i første og syvende-etasje, samt i balkongskilleveggene.

Etasjeskillene er av hulldekke. I leilighetene er det parkett på alle tørre rom, med flis på både gulv og vegger i badeværelsene, samt på gulvene i wc-rom og bod og vaskerom.

I toppetasjene er det bærende klimavegger av tre, med stålplatetak.

Energi og miljø

Masiv har benyttet lokale underentreprenører, som har valgt kortreiste produkter i den grad det er

Byggherreombud tidligfase og utførelse

novaform

www.novaform.no



Det er lagt vekt på vedlikeholdsvennlige materialer.

• TALENTREPRENØR FOR SOLEGLAD •

Plogfabrikkvegen 2 • 4353 Klepp Stasjon
Tlf. 51 68 12 80 • masiv.no

MASIV



Felleslokalet, eller snarere selskapslokalet, ligger i et orangeri. Foto: Masiv



Standardløsningene innebærer blant annet tre-stavs eikeparkett i alle oppholdsrom.

mulig. En egen energisentral for hele næring- og boligprosjektene er etablert i teknisk rom i underetasje 1. Sentralen forsyner leilighetene med vannbåren varme, med energi fra luft til vannpumpe. I tillegg vil el-kjeler ta spissvarmen. Kundene har fått mulighet til å velge om de ønsket viftekonvektorovn, med flere typer å velge mellom. I tillegg kunne de velge vannbåren varme i gulv.

På bakkeplan er lokal overvannshåndtering ivarettatt med

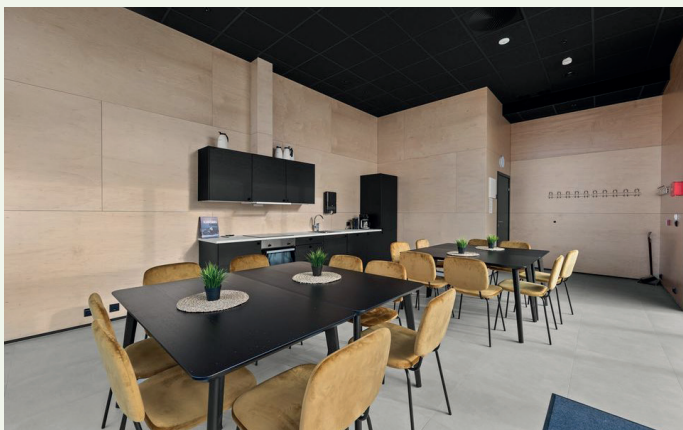
kummer og regnbed. På dekket hvor blokkene står er et drenslag, som også fungerer som vannmagasin. Uteområdetets gangsoner har permeabel belegningsstein, som drenerer nedbøren til drenslaget.

Ferdig til jul

At boligblokkene er reist på taket av eksisterende og innflyttede butikker, som allerede var i drift, krevde noe ekstra innsats. Montasje av avløp, sprinkler og

branntetteringer måtte planlegges godt, i samarbeid mellom butikene og utførende entreprenører. Noen planlagte tiltak i bærekonstruksjoner måtte også etableres i butikklokalene før byggingen av blokkene for alvor kunne starte. Så fikk de noen uforutsette værehendelser, som gjorde at de ble hengende litt bakpå i fremdriften av den første blokken. Da oppsto også noen utfordringer med deler av leveransen til kjøkken- og badromsinnredninger. Det gav en

svært hektisk innsjutt før julen 2022. Til gjengjeld gikk byggingen av blokk nummer 2 som smurt. I prosjekteringsfasen av den, benyttet entreprenørene mye av grunnlaget og løsningene fra blokk 1. Da startet de også kundebehandlingen litt tidligere enn første gangen. I begge byggetrinnene ble leilighetene innflytningsklare før jul, i henholdsvis 2022 og 2023. Salget har gått godt, med noen helt få leiligheter igjen i andre trinn.



Selskapslokalet i fellesarealet er trivelig innredet.

Foto: Masiv

Norconsult Stavanger har vært landskapsarkitekt samt rådgiver veg, vann og avløp for Soleglad.

norconsult.no

Norconsult 



TOTALBETONG

BETONGARBEIDER
er utført av

Martin Vagles Veg 7, 4344 Bryne

Tlf: 479 99 100 | post@totalbetong.no | totalbetong.no

TØMRERARBEID
er utført av

Jærmester
BYGGER MED KOMPETANSE

Tlf 51 79 86 80 - post@jermester.no
www.jermester.no

 StartBANK