



# Søreidpollen

I Dolvikbakken på Søreide i Bergen har Lars Jønsson ført opp 37 boliger fordelt på to bygg for BOB Eiendomsutvikling.

**Ole Harald Dale**  
redaksjonen@bygg.no

Prosjektet er tegnet av HLM Arkitektur og ført opp i en total-

entreprise. Byggene har tre eller fire etasjer og har et samlet areal på cirka 5.800 kvadratmeter, inkludert parkeringskjeller med tilhørende boder. Entrepriisekostnaden er på 120 millioner kroner uten

merverdiavgift. Byggestart var i mars 2022 og det bygningsmessige ble fullført i november 2023. Uteområdene ble ferdigstilt våren 2024.

## Kort byggetid

Daglig leder Per Einar Rotvoll i Lars Jønsson forteller at tilgang på byggematerialer og kort byggetid var de største utfordringene i prosjektet.



Bygg B har to slake vinkler, som gir bygget en buet form.



Bygg C har tre plan.



– Vi brukte BIM på hele prosjektet og praktiserte en enkel versjon av Lean Construction, sier Rotvoll.

#### Bilfritt

Det er 28 rekkehus over to plan og to leiligheter i Bygg B. I Bygg C er det fire rekkehus og tre leiligheter. Leilighetene er fra 49 til 94 kvadratmeter BRA og har to eller tre rom. Rekkehusene er fra 117 til 131 kvadratmeter BRA. Fire rekkehus har fire rom, 24 har fem rom, tre har seks rom og et har sju rom.

Alle boligene er gjennomgående og har dermed gode lysforhold. Alle har også egne terrasser eller balkonger. Rekkehus på bakkeplan har delvis skjermede inngangsparti. Både boliger og uteområder har universell tilgjengelighet. Solforholdene er gode. Fra en del av boligene er det sikt til Dolviken og Grimstadfjorden. På vestsiden av prosjektet ligger Fylkesveg 557 (Ytrebygdsvegen) og det vil derfor ikke komme bygg som skjærer for solen.

Kjøperne hadde muligheter for

tilvalgsløsninger angående blant annet kjøkken, bad, gulv og fliser. Uteområdene er omfattende og

påkostet. Og med parkering under bakkenivå er det bilfritt. Alle boliger har egen biloppstillingsplass.

#### Fakta

**Sted:** Søreide

**Prosjekttype:** Nybygg, boliger

**Entreprenørkostnad:** 120 millioner kroner ekskl. mva.

**Bruttoareal:** Cirka 5.800 kvadratmeter

**Byggherre:** BOB Eiendomsutvikling

**Totalentreprenør:** Lars Jønsson

**Arkitekt:** HLM Arkitektur

**Landskapsarkitekt:** Norconsult

**Rådgivere:** SØK: Sweco | RIB: Konstruksjonsteknikk | RIBr:

Konsepta | RIVA: Harald Bjørndal Byggadministrasjon

**Underentreprenører og leverandører:** Rørlegger: Chr. M Vestrheim | Ventilasjon: Venty | Elektro: Kjell Hansen Elektro | Grunnarbeid: Sartor Drange | Tømrer: Tormod Espelid | Pussfasade: AS Betongindustri | Fasadeplater: Lars Jønsson | Betong: Allbygg | Betongelement: Contiga | Heis: Alt Heis | Taktekking: Protan Entreprenør | Branntetting: Firesafe | Maling: Christensen & Heimdal | Gulvbelegg: Stigen & Kronheim | Rekkverk, glass og aluminium: Montal, Fana Glass | Blikkenslager: Vidar Venge | Lås og beslag: Heikki Bruvik | Vinduer og dører: Nordan | Porter: Norsk Portservice | Betonggulv og summing: Industrigulvspesialisten | Flislegger: Bru & Wiese-Hansen | Sprinkleranlegg: Total Sprinkler | Innvendige trapper: Hagen | Parkett: Select Gulv | Kjøkken: Drømmekjøkkenet | Anleggsgartner: Gravdal Hage & Anlegg | Rent tørt bygg: Servicealliansen

**hlm**  
arkitektur as



Boligene i Søreidpollen ligger rundt et pent opparbeidet uteområde.

## Totalentreprenør

Vi takker BOB  
Eiendomsutvikling  
for oppdraget.



LARS JØNSSON AS

[www.larsjonsson.no](http://www.larsjonsson.no)

Det er både innendørs og uten-  
dørs sykkelparkering.

I nærområdet er det dagligvare-  
butikker, bussterminal, gangveier  
og annen bebyggelse.

### Sammensatt bomiljø

Sivilarkitekt og partner Ragnvald  
Winjum i HLM Arkitektur forteller  
at Bygg B og C er deler i en større  
utbygging i Dolviken.

– Hele prosjektet består av uli-  
ke typer boligbygg, noe som gir  
grunnlag for et sammensatt bo-  
miljø. Byggene, sammen med  
utomhusanlegg med felles mø-  
teplasser, lekeareal og parkerings-

areal, utgjør et stabilt og hyggelig  
miljø. Målet er sosial bærekraft.  
Det er derfor lagt vekt på å skape  
en mangfoldig frodighet med ulikt  
uttrykk på byggene, sier Winjum.

Bygg B er et rekkehus i to  
høyder, altså to rekkehus oppå  
en annen. De øverste rekkehus-  
leilighetene har inngang fra en  
svalgang i tredje etasje og fra  
parkeringsetasje. Bygg C er en fi-  
re-etasjes blokk med tre leiligheter  
på ett plan og fire rekkehusleilig-  
heter i andre og tredje etasje. De  
to-etasjes leilighetene har inn-  
gang fra bakkeplan på nordsiden  
av bygget.

Rådgivende ingeniører  
byggeteknikk





Nordfasade på Bygg C.



Fasade mot sør på Bygg B.

– De to byggene kranser rundt en sørvendt felleshage med lekeplass. Bygg B ligger som en skjerm mot veien. Balkonger og private uteplasser vender ut mot felleshagen. Området ligger i en vestvendt skråning med utsikt vest- og nordover mot Dolviken og Løvstakken. Vi har lagt stor vekt på å lage gode felles uterom og god terrengtilpassing. Mellom byggene i de tre byggefeltene legges det opp til felles uteområder tilpasset til lek og aktivitet. Uteområdene ved bygg B og C får varierte overflater. Uteområdet blir mer bearbeidet på hagesiden med uteplasser og lekeapparater. Oppholdsrom og soverom har store vindusflater og balkong eller uteplass mot hageside. Leiligheter i bygg B har balkong/uteplass både på hagesiden og mot fjorden og utsikten, sier Winjum.

#### Plasstøpt betong og hulldekker

Søreidpollen er planlagt og ført opp etter Tek17. Ventilasjon og oppvarming av bygg og tappevann skjer med Nibe avtrekksvarmepumpe. Panelovner kan ta kuldetopper. Boligene er i energiklasse B.

Byggene er fundamentert på

en sprengsteinsfylling og det er masseutskifting til fjell. Leiligheter med gulv på grunn har membran og er forberedt for ventilering mot radon.

Bygg B er slakt buet, mens Bygg C er rektangulært. Parkeringskjeller og fundamenter er i plasstøpt betong. Etasjeskiller i plan over garasje og over plan 2 er av hulldekker. Stål supplerer bærekonstruksjonen. Takene bæres av stålplater og er isolert og teknet med folie. Begge byggene har hvit Sto-puss på fasadene.

I boligene er det parkett eller laminat på gulv og helflisete badrom. Veggene er plassbygd av gips og stender. Himlingene er av plassbygd gips.

Det er støydempende tiltak på fasader og vinduer mot Ytrebygdsvegen.

Det er brukt steinull som isolasjon i yttervegger og tak. Vinduer har en U-verdi på 0,8. Trykktesting viser en luftveksling på 0,5 per time.

Det er nedkast til nedgravde søppelcontainere ved inngang til prosjektet.

Da byggeaktiviteten var på topp var knapt 50 personer med. Søreidpollen er ført opp uten ulykke med personskade.



Boligene på bakkeplan har atkomst fra uteområdet.

Sprinkleranlegget er prosjektert og utført av

Total Sprinkler as



Heiane 2B,  
5131 Nyborg  
Tel: 55 18 88 81  
www.total-sprinkler.no

WWW.TOTAL-SPRINKLER.NO

Blikkenslagerarbeider er utført av

**AS VIDAR**  
**Venge**  
Blikkenslagermester Anno 1978

Tlf. 992 16 141 - vengev@online.no - www.venge.no

Vi har prosjektert vann og avløp

**BYGGADMINISTRASJON**  
**Harald Bjørndal a.s**

Pb. 103, 5649 Eikelandsosen  
Tlf. 56 58 11 30 - post@byggadmin.no



Søylegang på nordsiden av Bygg C.



Skjermet inngang på plan på Bygg B.



Garasjeport på Bygg B.

**Flisarbeider  
er utført av**

Øvre Fyllingsveien 81  
5161 Laksevåg  
Tlf: 55 94 09 40 • [bwh.no](http://bwh.no)

Flisleverandør:

Tlf 55 11 77 40  
[post@odinflissenter.no](mailto:post@odinflissenter.no)



**Vi har utført tømrerarbeider  
inkludert innredning og alt av  
bæresystem i trevirke.**



**Tormod Espelid AS**  
BYGGMESTER

Tlf 916 81 927 – [firma@tormodespelid.no](mailto:firma@tormodespelid.no)  
[tormodespelid.no](http://tormodespelid.no)

**MONTAL**

**Vi har levert alt av  
rekkverk til prosjektet.**

[www.montal.no](http://www.montal.no)

Utomhusanlegget er levert av:

**GRAVDAL** ✓  
**HAGEANLEGG.NO**

Janaflaten 52, 5179 Godvik - tlf. 55 93 18 60  
[gravdal@hageanlegg.no](mailto:gravdal@hageanlegg.no)

