



Foto: SKARP, Backe

Direktørens Høyde

Backes leilighetsprosjekt Direktørens Høyde består av tre blokker plassert på en fjellskrent opp av Vågen i Jørpeland sentrum. Utsikten er ivaretatt i hele prosjektet.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Backe Rogaland er totalentreprenør for Direktørens Høyde, realisert på oppdrag av byggherre Vågalia AS, hvor Backe Prosjekt er medeier. De tre blokkene står på en felles parkeringskjeller. De rommer 57 leiligheter. Blokkene er tilpasset terrenget, og trappes inn mot fjellet i bakkant. Grepet skaper variasjon, som demper høydevirkningen.

I blokk A er det en gjesteleilighet og fellesstue, eller kanskje snarere selskapslokale, med tilhørende toalett. Blokk B har samme areal, men her er det råbygg, og kjøperne kan selv avgjøre funksjon etter overtakelse. Teknisk rom, sykelparkering og boder er samlet nederst.

God plassering

Jørpeland er en liten by, med be-

byggelse opprinnelig etablert langs sjøen. Byen vender seg mot sør og vest, med Stavanger på den andre siden av fjorden. I bakkant, mot nord og øst, rager Ryfylkefjell, og danner en lunende, trygg vegg. Direktørens Høyde reiser seg opp av Vågen, med kort avstand til spisesteder, sandvolleyballbaner, kajakkutleie og turistmagneten Lysefjorden sjokoladefabrikk. Gangbruene på baksiden av blokkene binder disse sammen med terrenget også i høyden. De leder til en nyanlagt turvei, som danner en snarvei til handlegaten i Ryfylkebyen Jørpeland.

Grundig grunnarbeid

Blokkene står på fjell, med stedlige tilpasninger. Prosjektet startet med at jordlaget ble fjernet, slik at entreprenørene kunne bli kjent med kvaliteten på fjellet. Ut fra dette ble det laget en sprengings-

profil, for masseuttak på tomten. Arbeidene knyttet til grunnforholdene var svært omfattende og tok tid. Det er bebyggelse på alle kanter, og bratt terreng. I tillegg til sikring under sprengingen, ble det brukt bolter og nett i berget, for å sikre betongarbeidene.

Vedlikeholdsvennlig

Backes prosjektleder Aleksander Thrane Lura har ledet arbeidet fra tomten ble rensert, i januar for to år siden. Han beskriver et tradisjonelt bygget leilighetskompleks, med plassbygd betong som bæring. Det eneste som er prefabrikkert betong, er de innvendige trappene. Utvendig er byggene kledd med en blanding av lys tegl i fasaden og Royal kledning i bakkant. Betongheller er lagt på alle verandaene og i gangareal. Utvendige tak er tekket med asfaltmembran. Alle leilighetene har malte tak og veg-

ger, parkett på gulvene i oppholdsrom og fliser på badene. Energien kommer fra en luft/vann-varmepumpe. Den fordeles via gulvvarme i bad, mens det er konvektorer i stuen.

Populært prosjekt

Gangbruene på baksiden går ut fra femte etasje i to blokker, fra sjette etasje i den tredje. Turveien disse leder til har vært et populært tiltak, og noe kjøperne har vært opptatt av. Mot øst ender denne i et utkikkspunkt, som på sikt skal overtas av Strand kommune. Der er det plass til gapahuk og benker. Backe håper dette kan bli et trivelig fellesområde etter hvert. På fremsiden er det et stort og variert uteområde. Når det blir varmere i været, skal det beplantes og ferdigstilles.

Fordi byggene er reist som terrasseblokker, med de øverste etasjene trukket noe inn, var det mulig



Her er det nærhet til naturen, turområder og sentrum.

Foto: SKARP, Backe



Prosjektet utnytter tomten godt.

Foto: SKARP, Backe



Gangbruer forbinder blokkene med terrenget i bakkant.

Foto: SKARP, Backe



Direktørens Høyde i Jørpeland har god plassering. Også fra de nederste leilighetene er det utsikt.

Foto: SKARP, Backe

å legge inn store terrasser i fjerde etasje. Det viste seg å være populært. Det var disse som ble solgt først. Også toppetasjene har store terrasser.

Leilighetene varierer i størrelse, fra rundt 70 kvadratmeter, til de største på 130 kvadratmeter. Prosjektet er tiltenkt folk i alle aldre, men kundene er i hovedsak voksne som har solgt eneboligen sin.

Brann

Totalentreprenør Backe Rogaland er opptatt av å bidra til gode bomiljø, og ønsker primært å benytte lokale underentreprenører. For dette prosjektet, i ytre Ryfylke, var få firma store nok til å påta seg oppdrag på et så omfattende bygg. Derfor kom de fleste underentreprenørene fra Stavanger-siden av fjorden.

Prosjektet var planlagt med gradvis ferdigstillelse av blokkene, slik at leilighetene kunne overrekkes kjøperne med tre måneders intervall.

Alt gikk etter planen til en ukes tid etter at stillaset på blokk A var revet, på forsommeren i fjor. Da det oppsto en brann øverst i A-blokken.

Da slukningsarbeidene var over, var det mye å ta fatt på. Kundene hadde fått melding om innflytning. Nå var mye høyst uklart, for

kundene, totalentreprenøren og underleverandørene.

– I første omgang var det stor usikkerhet knyttet til omfanget av skadene fra brannen, og hva som var påvirket av slukkevannet. Akutte spørsmål var: Hvor mye rivning og tørking må til før arbeidet kan fortsette? Vi hadde ikke fasiten. Andre ubesvarte spørsmål var knyttet til økonomi og ansvar. Hva har vi egentlig dekning for i forsikringen? Hvem har ansvar for hva, og hva må til for å få alt ferdigstilt til opprinnelig kvalitet?, forklarer prosjektlederen.

I etterkant kan han oppsummere det som et prosjekt med ekstraordinære situasjoner, men med mye lærdom både for ham og bedriftene.

– Vi er vant med å arbeide etter en gjennomarbeidet plan. Plutselig var vi på helt på åpen grunn. Men både fra Backes egne rekker, fra forsikringsselskapet vårt og en uavhengig takstmann, fikk vi god hjelp, beskriver Aleksander Thrane Lura.

Kommunikasjon med kundene

Før de gikk i gang med rydding og nybygging, ville de ha avklaringer. I god dialog med den uavhengige takstmannen og forsikringsselskapet la prosjektlederen og byggher-

re en plan. Da svarene begynte å komme på plass, gjennomførte de informasjonsmøter for kjøperne.

– Der beskrev vi hva vi visste, og hva planen vår var. Men fortsatt

var fremdriften uavklart. Den var avhengig av hvor lang tid opptøringen ville ta, utdyper Aleksander Thrane Lura.

For opptøringen var de boksta-

FAKTA

Sted: Jørpeland i Strand kommune

Prosjekttipe: Bolig/leiligheter

Bruttoareal: 2.060 kvadratmeter parkering, samt 9.770 kvadratmeter bolig

Byggherre: Vågalia AS (50/50 Backe Prosjekt og Vågalia utvikling)

Totalentreprenør: Backe Rogaland

Kontraktssum eks. mva.: 189 millioner kroner, eks. mva.

Arkitekt: Job Arkitekter

Landskapsarkitekt: Aros Arkitekter

Rådgivere: RIB: Prosjekttil | RIBr: Brannrådgiveren | RIVA, RI Vei: Sweco | RIAku: Brekke & Strand | RIG: Multiconsult

Underentreprenører og leverandører: Totalteknisk entreprenør: Teqva | Grunnarbeid: Ur Maskin | Peling: Seabrokers | Fjellsikring: Nordisk Fjellsikring | Betongelementer: Vigrestad Betong | Stålsøyle: Riska Sveis | Stål gangbro og trapper: Stålteknikk | Mur/flis: Fagmur og Flis | Tømrer: Tunge Bygg | Parkett: Norgesgulv | Gangbro i terreng: Norgeshus Ryfylke | Bodvegger: Garda Sikring | Rekkverk: Siktek | Ståldører og port: Hörmann | Lås: Arexa | Taktekking: Sandnes Tak | Blikkenslager: Lie Blikk | Glass/alu: Time Aluminium | Maler: Interiørhuset T. Lund | Kjøkken: HTH | Heis: Otis | Foliering og skilting: Rumag



Det kommer mye lys inn i leilighetene.

Foto: SKARP, Backe

velig talt også avhengig av vær og vind. I så måte var de heldige med et fint sommervær.

Begrensede skader

Endelig politirapport har de ikke fått, men brannen startet i isoporblokker som lå på verandaen i den øverste leiligheten i blokk A. Derfra spiste flammene seg inn i leiligheten. Den var ferdigmalt, med kjøkken og parkett på plass. Det eneste som manglet før overtaking, var listing og utvasking. Overflatene og alt inventar i leiligheten ble totalt ødelagt, mens slukkevannet også gikk nedover. Det påvirket leilighetene ned til fjerde etasje.

Heldigvis var ingen flyttet inn, det ble kun materiell skade.

Beredskap som fungerer

De øvrige blokkene var upåvirket, så arbeidet der kunne fortsette i henhold til opprinnelig plan. Fordi mye arbeid måtte gjøres på nytt, ble likevel fremdriften totalt påvirket.

– Det er ingen som legger en ka-

bal hvor du setter av ekstra mannskap for å gjøre samme jobben to ganger. Blant annet var de tekniske fagene ferdige i blokken hvor det brant, og mannskap sendt videre. Likevel måtte byggingen fortsette uten stopp i noen av leddene, forklarer prosjektlederen.

De av underentreprenørene som selv ikke hadde tilstrekkelig med folk til å ta opp igjen arbeidet, måtte leie inn bistand. De innvendige fagene jobbet gjennom sommeren. Også Backe hadde byggeledelse på plass hele sommeren, for å hente inn tapt tid.

Brannen førte til tre måneders forsinkelse for flere av leilighetene.

– Dette er selvfølgelig en hendelse vi virkelig ville vært foruten. Samtidig, da det mest akutte var over, var det fint å oppleve at vi har ressurser som gjør at ting fungerer likevel. Vi iverksatte umiddelbart beredskap internt og fikk god hjelp av forsikringsagenten. Dette bidro blant annet til at vi fikk oversikt i en hektisk situasjon. Det er godt å ha kjent på at vi har en internberedskap som fungerte.



Backes prosjektleder Aleksander Thrane Lura i et uterom mellom blokk B og C.

Åpenhet gir tillit

– Hvordan opplevde kundene brannen og forsinkelsene?

– Umiddelbart ble selvfølgelig alle like overrasket, og som oss hadde de mange spørsmål. Men vi var opptatt av å gi dem all tilgjengelig informasjon. I samarbeid med byggherren la vi opp en strategi om å fortelle alt vi visste i informasjonsmøte. Vi hadde også hyppige møter for å følge opp, og var ikke fremmed for å ta kundene med inn i leilighetene, for å trygge dem. For eksempel kunne vi vise at i din leilighet er det fukt i denne vegg. Derfor er veggens åpnet, og den tørker. Til selve saneringen fikk vi hjelp fra en profesjonell partner, som beskrev hva som måtte gjøres og hvordan. I sum tror jeg egentlig kundene er godt fornøyd med prosessen som har vært.

En god følelse

– Et halvt år etter, hvordan har det vært å få overlevert leilighetene?

– Deilig, svarer han. Og føyer til: Men også kjekt.

– I begynnelsen av prosjektet

satt jeg sammen med kundene, da de bestemte tilvalg og endringer. Senere møtte vi dem på informasjonsmøtene og i andre sammenhenger. De var også velkomne i brakkeriggen vår, hvor vi var klare for å svare dem, uansett hva spørsmålet var. Derfor ble vi etter hvert kjent med dem. Det gjorde noe med stemningen under overleveringene, svarer han.

Ekstraarbeidet på blokk A førte til en samtidighet de gjerne skulle vært foruten. De skadde leilighetene ble klare for overlevering omtrent samtidig som blokk B sto klar. Det gav et økt press i prosjektet. Dette ble håndtert ved å involvere flere personer fra Backe.

– Men da vi var ferdige med overleveringen av blokk B, var det en god følelse. Vi har også hatt gleden av at de første som flyttet inn, ble gode ambassadører på prosjektet, forteller Aleksander Thrane Lura.

B

**JOB[®]
ARKITEKTER**

Breigata 5, 4006 Stavanger

post@jobarkitekter.no | 51 85 80 40 | jobarkitekter.no

Isolering og takteking er utført av



SANDNES TAK AS

www.sandnes-tak.no



Jørpelandsvågen åpner seg mot sør og vest, og er kjent for et lysspill i fjorden.

Foto: SKARP, Backe



TOTALENTREPRENØR FOR DIREKTØRENS HØYDE



www.backe.no