



# Pynteneseet

Få minutter fra Stavanger sentrum og så tett på sjøen som en i praksis kan komme, ferdigstilles i år første del av et boligprosjekt, som på sikt får 200 boenheter.

**Inger Anita Merkesdal**  
redaksjonen@bygg.no

Stavanger sentrum er blant landets

tettest befolkede områder. Bydelen Hundvåg består av en stor og flere småøyer, i innseilingen nordøst for Vågen. I tidligere tider var

det spredt bebyggelse på øyene, i tilknytning til fiske, sjøfart, jordbruk og senere industri. Etter at bydelen for om lag 50 år siden fikk

fastlandsforbindelse, har det vært en formidabel boligbygging og befolkningsvekst.

Byggherrene er INEO Eiendom



Det er 55 leiligheter i byggene som er ferdige.



Bygget ytterst mot øst omtales som rekkehuset. Leilighetene går over to etasjer, og har takterrasser.



Landskapsarkitekt Asplan Viak har integrert små lekeplasser ulike steder i prosjektet.



Her kommer med tiden en brygge. Alle får mulighet til å kjøpe båt plass.



Fra en leilighet i femte etasje.

og Øgreid Eiendom i samarbeid. Hele utbyggingen vil romme over 200 boenheter, fordelt på fire del-felt. Den første totalentreprisen gikk til Sola Bygg, som har ferdigstilt de første 55 leilighetene. De er fordelt på tre frittstående bygg på 4-5 etasjer. Opprinnelig var det planlagt noen flere, men her har kunder benyttet muligheten for å kjøpe to leiligheter og slå disse sammen.

Arkitektfirma er Helen & Hard. De frittstående byggene ligger på rekke langs sjøen, men er vinklet i forhold til hverandre slik at de skaper bortover, fremfor å fremstå som en rektangulær vegg av blokker. Dette skaper variasjon, fanger opp det maritime preget fra tidligere tiders sjøhus som ligger litt tilfeldig i forhold til hverandre. Vinklingen gjør også at balkongene ikke ligger på rekke, men blir mer private. Ellers er det flere fellesarealer og anledninger til å være sosial i prosjektet.

## Smug

Åpningene mellom de frittstående byggene danner smug, som åpner for utsikten og kort tilkomst til vannet.

På østsiden av byggene, inngangssiden, ferdigstilles parkanlegget på taket til parkeringsgarasjen samt bygget ved denne. Her blir det 28 leiligheter og flere fellesrom, inkludert boligprosjektets eget treningsrom. Dette siste bygget henger sammen med parkeringsgarasjen. Den er på en etasje og ligger på bakkearealet. Fra annenetasje i bygg fire blir det direkte utgang til parken på taket av garasjebygget.

Utbyggerne jobber med konkrete planer for et sjøbadeområde med en familievennlig strand, utendørs-scener, piknikområder, flytende badstuer og mer. Beboerne får tilgang til fellesrom, gjestehytter, kano, kajakk, en båt for fiske- og dagsturer, samt en Summer Fun samt litt fiskeutstyr og større vannleker.

## Totalentreprenøren tidlig inn

Prosjektet ligger på et nes ut i fjorden, med sjø på tre kanter, fellesarealer og en kommende egen båt plass like ved. Tidligere hadde Øgreid, som opprinnelig var en trelasthandel, et lager her på det som da var en sjønær, gammel industriområde.

Terrenget er svakt kupert

fjellgrunn, som avtar mot sjøen. Byggene har en kombinasjon av direktefundamentering og pelefundamentering.

Arbeidet i regi av totalentreprenør Sola Bygg startet med støping

1. mars 2023. Da var tomten ryddet og avrettet i regi av utbyggerne, på en grunnentreprisekontrakt som er eldre enn kontrakten med Sola Bygg. Totalentreprenørens prosjektleder Lars Kvinlog Brakstad

## FAKTA

**Sted:** Engøy, Stavanger

**Prosjekttype:** Boligblokker med parkeringsanlegg

**Bruttoareal, inkl. parkeringsbygg:** 13.750 kvadratmeter

**Byggherre:** Øgreid Eiendom og Ineo Eiendom

**Totalentreprenør:** Sola Bygg

**Kontraktssum:** Cirka 300 millioner kroner ekskl. mva.

**Arkitekt:** Helen & Hard

**LARK:** Asplan Viak

**Rådgivere:** RIB: Procon | RIBr: Head Energy BrannCon |

RIaku: Brekke & Strand | RIG: Multiconsult | RIE: OneCo

Elektro | RIV: Brødrene Aase

**Underentreprenører og leverandører:** Prefab trekonstruksjoner: Tretec | Brannetting og -isolering: Lilleland | Isolering og takteking: Sandnes Tak | Betongarbeid: Øster Hus Entreprenør | Blikkenslager: Brødrene Lie | Stålarbeid: SL Mekaniske | Elektro: Oneco Elektro | Flis: Fagmur & Flis | Grunnarbeid: Stangeland Maskin | Maling og gulv: Interiørfaghuset T. Lund | Heis: Otis | Rør, sprinkler, ventilasjon: Brødrene Aase | Kjøkken: Studio Sigdal



Baderom med plass til vaskemaskin og tørketrommel i nisjen, i en av standardleilighetene.



Denne toppleiligheten har tre vindusvegger.



Utsikten fra verandaen er mot vest og nord.



Nærhet til sjø.

har vært med fra starten. Etter forkalkylene og kontraktsinngåelsen hadde de også ansvaret for prosjekteringen.

## Solid og variert

Godt to år etter byggestart forteller han om et prosjekt det har vært kjekt å være med på, helt fra start.

– Det blir så fantastisk fint her og denne beliggenheten er noe for seg selv. Alt blir så flott for de som får flytte inn her. Selv nyter vi solskinnssdagene og den maritime opplevelsen. Vi er også heldige som har et stort areal til brakkerigg og parkeringsplass, beskriver Lars Kvinlog Brakstad.

Fra utsiden er det ikke synlig, men byggene er i all hovedsak plasstøpt betong. Trappene er prefabrickerte. Utvendig kledning og innramming av balkongene er stående, malt trepanel. Toppetasjene har sperretak-konstruksjon og bærevegger av tre. Fargespillet skaper variasjon og bringer igjen tankene hen til eldre maritimt relaterte bygg i byen.

## Høy standard

Mulighetene for stedstilpasning er utnyttet optimalt. Det første bygget blir omtalt som rekkehuset. Her er leilighetene over flere etasjer, hvorav noen har takterrasser. Mange av

leilighetene i de øvrige byggene er gjennomgående, med vinduer på to eller tre sider, lysinnslipp fra flere kanter og god utsikt.

– En er i praksis tett på sjøen fra så å si alle leilighetene, forteller totalentreprenørens prosjektleder.

Leilighetene varierer i størrelse. Typiske trekk er gjennomgående høy standard, stor grad av tilvalg, og et høyt antall større leiligheter med takterrasser øverst.

Leilighetene er energieffektive og får energi fra åtte energibrønner, som er boret i prosjektet. Energien ledes inn i et større felles teknisk rom, før den fordeles til leilighetene. Alle har energimerke B eller A.

## Trivelig og effektivt prosjekt

– Dette er et stort prosjekt og mye som skal klaffe underveis. Hvordan har det gått?

– Her har det gått etter planen.

– Ingen utfordringer?

– Nei. Helt i starten var det litt knyttet til hvor mye som skulle peles og hvor, men ikke så mye at det førte til heft. Vi har overholdt tidsfristene våre til nå, og gjør det også i det siste trinnet.

Underentreprenørene er lokale, og firma de kjenner fra før. Sola Bygg tar seg selv av alt tømrerarbeidet, og så sent i prosjektperioden er det da også Sola Bygg-biler som

Prefabrikerte trekonstruksjoner er levert av oss

**Tretec**  
byggsystemer

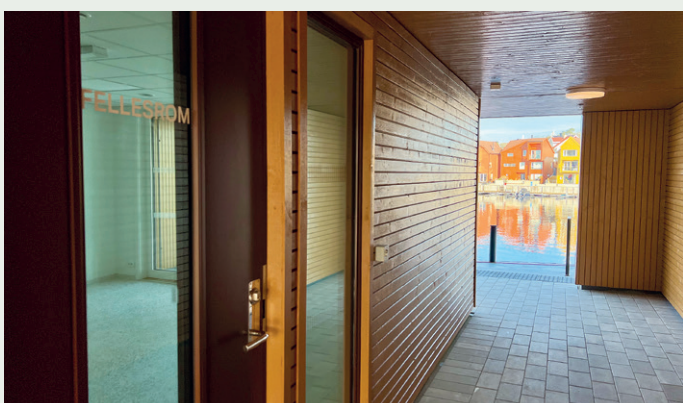
www.tretec.no

Vi tar byggeprosessen fra prosjektering til ferdig leveranse





Arbeidet pågår fortsatt over parkeringsgarasjen og bygget bak denne.



Prosjektet har flere fellesarealer. Rett inn døren til venstre er ett av dem.



Både mellom og gjennom byggene er det lett tilgang til sjøen.

dominerer i parkeringsområdet.

Arbeidet startet i «rekkehuset» ytterst på tomten, mot øst. Etter tre måneder var støpearbeidene der ferdige, og da betongarbeiderne flyttet over til bygg to, startet Sola Bygg på tømmerarbeidet i det første bygget. Slik har det gått trinnvis, bygg for bygg.

#### Det kommer mer

– Du har beskrevet et godt samarbeid med underentreprenørene. Hvordan har samarbeidet mellom dere og kunden vært?

– Også det har vært ryddig og godt. De har en byggherrerepresentant, som vi i hovedsak har forholdt

oss til. Fordi grunnentreprisen ligger hos dem, har de kanskje vært litt ekstra involvert, men det har også fungert helt fint.

– Det virker som om det er god stemning her.

– Ja, det har vært veldig fin stemning på byggeplassen fra starten. Nå er det siste sommeren her, med innspurten til det siste bygget over sommeren. Før jul er vi ferdige her.

– Men det blir nye prosjekt på Pyntenese?

– Ja, det blir nye anbud her, men det blir nye entrepriser.

Vi har utført  
branntetting og  
brannisolering

Gratulerer med  
prosjektet!



P Y N T E N E S E T



Ring oss 51 78 53 00

Les mer lilleland.no

Isolering og takteking  
er utført av



**SANDNES TAK AS**

www.sandnes-tak.no