



Foto: Igang

Bryggene Hommersåk

På østsiden av Hommersåkvågen i Sandnes, med utsikt til sjøen og sentrum, har totalentreprenør Igang på oppdrag av Ineo realisert et boligprosjekt med beliggenhet i særklasse.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Det er Aros arkitekter som har formet bygget tilpasset den krevende tomt.

Bydelen Hommersåk i Sandnes er skjermet av to fjellrekker, og preges av lett tilgang til naturen. Historien forteller at dette har vært et godt sted å bo, helt tilbake til steinalderen. Det mest sentrale i bydelen er nok den idylliske vågen, som åpner seg mot nord. Her har det i alle år vært tett bebyggelse

på alle kanter. Nå har totalentreprenør Igang, på oppdrag av byggherre Ineo, realisert en boligblokk med 56 leiligheter, garasje og fellesarealer i området.

Moderne

Aros arkitektkontor i Sandnes har hatt ansvaret for både bygget og uteområdet. Arkitektkontoret har utformet et moderne prosjekt, som er stedstilpasset. Bygget ble overlevert og innflyttet i mars. Nå er også uteområdet ferdigstilt. Bygget fremstår som en rekke med sjøhus, men er i realiteten en boligblokk

FAKTA

Sted: Hommersåkvågen, Sandnes kommune

Prosjekttype: Høyblokk med leiligheter

Bruttoareal: 9.300 kvadratmeter

Byggherre: Ineo

Totalentreprenør: IGANG Totalentreprenør

Kontraktssum: 180 millioner kroner ekskl. mva.

Arkitekt og landskapsarkitekt: Aros arkitekter

Rådgivere: RIB: Pilar Byggrådgivning | RIG: Multiconsult

| RIV: Norconsult | RIA: Brekke & Strand | RIBr: Brann-

rådgiveren | RIE: Kreatel | RIVA: Vial

Underentreprenører og leverandører: Betongarbeid:

Skaarland & Vasvik | Tømrer: Sola Bygg | Flis: Murmester

Heskje | Grunnarbeid: Undheim Maskin | Heis: Scan Heis

| Maling: Malermester Peder E Vik | Elektro: Kreatel | Rør:

Aase Rør | Ventilasjon: Brødrene Aase | Brannetting:

Firesafe | Takteking: Sandnes Tak | Vinduer: Nordan | Gulv,

parkett: Skau Gulv | Kjøkken: Studio Sigdal



Fargene er fint avpasset til omgivelsene.



Nedkjørselen til parkeringskjelleren, og parkeringskjelleren i seg selv, er støpt for å tåle høyvann og havnivåstigning.



Prosjektet ligger langs båthavnen.

plassert på en støpt såle. I de fire nederste etasjene er det 12 leiligheter per plan. I femte etasje er det ni leiligheter. Disse går over to etasjer, og har saltak. I bakkanten er det to eksterne trappeganger, og tilgang til leilighetene via svalganger. Alle leilighetene har terrasser, endeleilighetene har to, og med utsikt til sjø.

Bygget på solid grunn

Arbeidet ble startet i november 2022. Bygget står tett inn mot et fjell. Det er sprengt 25 - 35 me-

ter inn i dette, for å rydde plass til bygget. Hele 66.000 kubikkmeter faste masser er hentet ut. Fra gulvet i parkeringskjelleren, som er det nederste punktet på byggegroppen, er fjellveggen 21 – 26 meter høy. Variasjonen skyldes at terrenget på topp er noe kupert.

Parkeringskjelleren er sprengt ut til under havnivået. Selve platen i garasjen ligger noe over kote null. Parkeringsgarasjen er bygget som en vanntett konstruksjon, for å ivareta hensynet til flo og havstigningsnivå. Av den grunn er det

også helstøpt nedkjøringsrampe. Sålen som høyblokken står på er støpt omtrent fire meter over havet, derfra er det lagt inn en svak helling, ned mot sjøen.

Hentet inn forsinkelsen

En rolig solskinnsdag i mai preges prosjektet av idyll. Selv om beboerne flyttet inn for bare få måneder siden, oppleves det som om det har vært beboere her over tid. Men ren idyll var det nok ikke under grunnarbeidene. Sprengingsjobben tok langt mer tid enn forventet, derfor kom prosjektet skjevt ut i starten. Med såpass forsinket oppstart på betongarbeidet, kunne ferdigstillelsen blitt krevende.

– Heldigvis hadde vi en vanvittig god betongentreprenør med oss. De la inn ekstra innsats helt fra start, og lyktes i å hjelpe oss til å hente inn hele forsinkelsen. Også entreprenørene med ansvar for ytterveggene og innredningene arbeidet effektivt, og med høy kvalitet på alt, forteller Igangs prosjektleder Espen Drange.

Da betongarbeidene startet, var været langt fra på deres side. Det ble mye ruskevær i det meste av støpeperioden. På den annen side lå byg-

gegroppen så skjermet, at de kunne stå på og jobbe for fullt, når andre prosjekt måtte pauses på grunn av varslet vind. Og da tømmerne endelig kom i gang, mot slutten av første kvartal 2024, fikk de mye finvær.

Suksessfaktor i planleggingen

I tillegg til utfordringen knyttet til sprengingen og fremdriften, var nærheten til båthavnen en utfordring. Det må også den smale tilkomstveien ha vært. Riggplassen var ekstremt liten. En nødløsning, for å unngå for mye gangtid, ble å etablere brakkeriggen for alt personell i parkeringskjelleren.

– Dere kom skjevt ut i starten, har hatt minimal riggplass og har realisert en krevende høyblokk på en helt spesielt tomt, innen tidsfristen. Hvordan har dere klart dette?

– I taktplanleggingen har vi brukt Lean, som har fungert virkelig godt. Jeg legger også innsats i å finne ut hva som må til for de enkelte fagene, og tilpasser planene etter dette, om mulig. Jeg pleier å bruke tid på å spørre og grave, fremfor å tvinge gjennom ting, svarer prosjektlederen.

Så bekrefter han at det på for-



Igangs prosjektleder Espen Drange på en av de mange terrassene.

IGANG

TOTALENTREPRENØR

igang.no



Overgangen mellom inne og ute viskes nesten ut, takket være vinduene og den inntrukne doble glassdøren.



Kundene har hatt stor påvirkning på innredningen, blant annet knyttet til lampevalg og plassering av kjøkkenøyen.

hånd var flere som var urolige for om de ville lykkes i å bli ferdige på tiden. Men han påpeker at alle som har deltatt, har levert på en god måte, og i etterkant er alle fornøyd. Som totalentreprenør har de god grunn for å være fornøyd med resultatet.

Innsats for lagbygging

IGang valgte ut alle underentreprenørene.

– Prosessen ble god for alle, tror jeg. Dette viste også igjen i kvaliteten på sluttresultatet. Ved forhåndsbefaringene og overtakelsene vil det alltid være noe å sette fingeren på. Men i all hovedsak er kundene virkelig fornøyd, og vi får gode tilbakemeldinger, sier Drange.

Selv bidro han med å innimellom dele ut iskrem på varme dager. Totalentreprenøren inviterte også til spontan pizzaspising på bryggekanalen. I tillegg inviterte han alle basene og byggelederne med en tur ut på byen, før oppstart.

– Både jeg selv og i organisasjonen vår legger vi vekt på god dialog. Da skal meldingene være klare og tydelige, og preget av gjensidig respekt. I dette prosjektet var vi nok også veldig heldige med

fagfolkene. Det vil alltid være noen som er litt mer kranglete enn andre. Her har vi bare hatt med oss mennesker som i utgangspunktet evner å samarbeide, så har vi jobbet for å forsterke lagspillet, forteller prosjektlederen fra Igang.

Trygg overvannshåndtering

En kvalitet ved prosjektet er nærheten til sjøen med båthavnen, og hvordan arkitekten har lyktes i å tilpasse prosjektet. Leilighetene vender seg mot vest, i sommerhalvåret kommer kveldsolen rett inn til alle.

Men nærheten til den høye fjellveggen i bakkant kunne fort gitt et problem med søkk våt tomt. Under regnvær renner det mye vann over fjellkanten. I tillegg samles det vann i fjellet, dette drenerer så å si kontinuerlig ut i skjæringen. For å drenere ut tilsiget til tomtene er gode masser fra utspredningen brukt til å fylle opp med. I de harde flatene på fremsiden samles nedbør i slisserenner. Overvannet samles i ledninger, og føres via sandfang for det slippes ut i sjøen.

Fire varmepumper henter ut energi til oppvarming fra luft, var-



Innredning fra prosjektet.

men fordeles via vann til viftekonvektorer i oppholdsrommene og varmekabler i badegulvene.

Solide materialer

Høyblokken som utvendig fremstår som tradisjonelle trebygg, er en betongkonstruksjon, med innslag av tre. Garasjeggulvet, vegger og dekket er støpt betong. Oppover er konstruksjonen av betongskillevegger og støpte dekker. Her ble det valgt spennarmering, fordi spennene er litt lange. Yterskallet er klimavegger med trekledning. Også

etasjeskillerne i de øverste leilighetene og takene over disse er bygget på tradisjonelt vis, av tre.

Standard løsning innvendig er gipsplater i tak og vegger, og eikeparkett på gulvene i alle værelsene, bortsett fra i bad og toalett. Det ble lagt opp til stor grad av tilvalgsmuligheter. Bortsett fra å røre bærekonstruksjonene har kunder valgt å flytte på vegger, blant annet. Størrelsene på leilighetene varierer, fra cirka 50 kvadratmeter, til de største, på omtrent 120 – 140 kvadratmeter.



Tilkomsten til leilighetene er via svalganger.

Isolering og takteking
er utført av



SANDNES TAK AS

www.sandnes-tak.no