



Bykronen

Øverst i det nord-vestre hjørne av bebyggelsen kjent som Gamle Stavanger troner et nytt leilighetskompleks med næringsareal, godt synlig fra alle kanter. Bykronen, med 67 eksklusive leiligheter, har også en av byens beste utsikter.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Byggeprosjektet er utviklet av K2 Bolig og Camar Eiendom, og realisert som en totalentreprise av Totalbetong AS. Bykronen ligger så tett på de hvite gamle trehusene og de krokete brolagte gatene og smugene at den moderne bygningssmassen i praksis er en del av Gamle Stavanger. Komplekset er på det høyeste ni etasjer, hvorav tre ligger nedenfor en av de gamle innfartsårene til sentrum, Løkkeveien. I nivå med veien er det nå etablert to næringslokaler og et tun, knyttet til et eksisterende bygg fra 1950-tallet.

Krevende plassering midt i historisk bymiljø

Bygget ligger sentralt og synlig, i et område med en miks av nyere og gammel historie, og i en del av Stavanger hvor mange har en mening om endring.

– Det er et prestisjebygg, med komplisert plassering, godt synlig i byen. Men byggherren bak Bykronen er både erfaren og bevisst. De valgte arkitekt og la føringene før vi kom inn i prosjektet. Så har vi priset prosjektet og lagt mye innsats i prosjekteringen og ferdigstillingen, for å få topp resultat, sier totalentreprenørs prosjektleder, Caroline Austbø Fjetland.

Hun har vært med fra totalentreprenørs side helt fra start, for noen år siden avbrutt av en permi-

FAKTA

Sted: Stavanger sentrum
Prosjekttype: Nybygg bolig med noe næring
Bruttoareal: 14 148 kvadratmeter
Byggherre: K2 Bolig og Camar Eiendom
Totalentreprenør: Totalbetong
Kontraktssum: Cirka 400 millioner kroner ekskl. mva.
Arkitekt: Henning Larsen Architects
LARK: Sweco
KU: Paxon
Rådgivere: RIB; RIBfy, RIG: Norconsult | RIVv: Brødrene Lie | RIVr: Bryne Rør | RIE: Oneco | RIBr: Head Energy Branncon | RIVA, RI Vei: Sweco
Underentreprenører og leverandører: Grunnarbeid: Stangeland (inkl riving), Undheim Maskin | Betongarbeid: Totalbetong | Bærestål: SL Mekaniske | Taktekker: Protan Entreprenør | Tømrer: Gann Tre | Kjøkken: Svanekjøkkenet | Port, ståldører, sportsboder: Altidoor | Alu-vinduer: Time Aluminium | Teglmuring: Murmester Heskje | Elektro: Oneco | Rør: Bryne Rør | Ventilasjon, kobber- og blikkenslagerarbeid: Brødrene Lie | Smarthus: Futurehome | Mur og flis: Gjesdal & Rødberg | Lås: Arexa | Maler: Nysted | Gulv: Skau | Heis: Otis | Solskjerming: Nordan Rubicon | Systemvegger, himlinger: Modulvegger



De fleste har overbygd balkong, enkelte balkonger er også innglasset.



Leilighetskomplekset ligger i en del av Stavanger med store kontraster.

sjon, før hun var tilbake som prosjektleder i om lag halvannet år før ferdigstilling. Da hun dro på ferie, var leilighetene innflytningsklare. Da hun kom tilbake, var det beboere i alle etasjer.

Speiler det historiske bymiljøet

Gamle Stavanger rommer mer enn pittoreske og nå sjarmerende hvite trehus. I alle år har det også vært næringsvirksomhet i området. En av de mange hermetikkfabrikkene er omgjort til museum, andre er

kontorbygg. Området preges også av nyere bebyggelse og kontorer for blant annet oljevirksomhet.

Aktørene bak Bykronen har jobbet for å tilpasse det nye prosjektet på en måte som skulle løfte totalinntrykket.

– Fasade i tegl og kobber er valgt for å skape en naturlig kobling mellom det gamle bymiljøet og dagens moderne uttrykk. Teglfasaden har også fått to ulike nyanser, lysere nede, for å gjenspeile de gamle trehusene, og mørkere oppe for å reflektere det mer mo-

derne Stavanger, forklarer Austbø Fjetland.

Variert leilighetsutvalg

Alle de 67 leilighetene i Bykronen er unike. De representerer et bredt spekter, hvorav noen er blant byens mest kostbare toppleiligheter, med god utsikt. De fleste har overbygd balkong, enkelte balkonger er innglasset.

– Det er en fin miks av leiligheter og arkitekten var veldig opptatt av at alle skulle få god utsikt. Vi har hatt tett dialog med kundene, som er veldig fornøyde, beskriver Austbø Fjetland.

I et prosjekt som dette blir det naturlig nok mye kundetilpassning. Flere av kundene har også benyttet egne interiørarkitekter. Toppetasjen i et av høybyggene går over to etasjer og har innvendig trapp. Arealet var planlagt som to separate leiligheter. Kunden kjøpte begge, og fikk dem slått sammen.

– Vi har fått mye ros for detaljene, både fra kunder og bransjekolleger som har vært innom. Det viser at vi har lyktes med kvaliteten, forteller hun fornøyd.

– Hva er suksessfaktorene?
– Grundig planlegging og tett

samarbeid med både byggherrer og underleverandører.

Kompleks tomt

Oppstart var 25. november 2022. Det første som ble gjort var å rive flere eksisterende bygg, blant annet det som kan ha vært Stavangers mest kjente døgnåpne bensinstasjon. En bilhall fra 1951 som ligger på tomten, kjent som Sundes bilverksted og garasje, er registrert som kulturminne/verneverdig i Stavanger kommunes planverk. Denne er tatt vare på, modernisert og integrert som en del av Bykronens næringsareal, og er nå utleid til Skagenfondene/Storebrand.

Bykronens tomt er så skrånende at prosjektet har tre sokkeletasjer. Grunnarbeidene startet nederst. Men samtidig som entreprenørene begynte å jobbe seg oppover, startet de også å grave seg nedover fra øverste bakkenivå.

– Betingelsen for å kunne jobbe oppover var at det var tilstrekkelig mange etasjer på plass nederst. Derfor begynte vi nokså parallelt med de to nederste blokkene, forteller Caroline Austbø Fjetland.

Materialvalg

Bykronen består av fire leilighetsbygg, med tilhørende funksjoner

TEGLFASADENE

er utført av



Hålandsvegen 24, 4344 Bryne
Tlf. 51 77 19 80 | post@heskje.no
www.heskje.no



HEAD ENERGY

Head Energy BrannCon

– din lokale brannrådgiver



Uteområdet er gjennomført som en forlengelse av Gamle Stavanger, samtidig håndteres overvannet i stor grad gjennom blågrønne areal, som grønne tak, permeable dekker og regnbed.

som uteareal, lekeplasser, p-plasser, boder og annet. Parkeringskjelleren er felles, og ligger under deler av bygningsmassen. To av byggene er rene boligbygg, mens to bygg er kombinert formål bolig/næring.

Leilighetene er fra 55 kvadratmeter bruttoareal til 270, og defineres som Premium, Premium+ samt Premium+ topp. I alle er det brukt materialer av høy kvalitet. For leilighetene i Premium+ og Premium+ topp-klassene er det lagt inn ekstra kvaliteter. Bykronen har også to hybler tilgjengelige for beboerne, og disse kan bestilles ved behov.

Gatetunene er utført i en kombinasjon av smågatestein, storgatestein i granitt og flammert granitt. Hovedtyngden av lekeapparat er utført i tre, inspirert av Gamle Stavanger. Byen gjenspeiles også i de utvendige trappene, som er av granitt, med rekkverk i støpejern, kjent som Stavanger-rekkverk. I prosjektet er det i tillegg et mangfold av trær, planter og busker, og-

så dette er valgt i tråd med Gamle Stavanger.

Overvann utfordringene

Dekkene er i plasstøpt betong, mens bæringen er en kombinasjon av betong og stål. Leilighetsskillende vegger er utført i betong, eller isolerte gipsvegger med stålstenderverk, mens klimaveggene er tømmerkonstruksjon.

– Har dere møtt noen utfordringer underveis?

– Vi har hatt kort byggetid og overleverte Sundehallen til leietakerne Skagenfondene og Storebrand midt i byggeperioden. Byggetomten er sentralt i sentrum, tett på en hovedvei, kontorer og boliger. Grunnarbeidene involverte sprengning av fjell nær bebyggelsen i Gamle Stavanger, det ga behov for tilstandskontroller og rystelsesmålinger. Byggeplassen er liten, med de logistikkutfordringene det gir. I tillegg har vi hatt forurensede masser, knyttet til bil-

verkstedet og bensinstasjonen, anlagt på 1950–1960-tallet.

God koordinering og lokalt samarbeid

Hun peker på at en vesentlig årsak til at de har lyktes med å nå målene, er at formennene/basene effek-

tivt koordinerte alle leveransene på begrenset riggplass.

– Vi var også heldige med tilgang til plass for brakkeriggen. Den sto på utsiden av byggeplassen, hvor det nå er en boccia-bane. Den er bygget som et rekkefølgekrav. Fordi arbeidet ble gjennom-



Totalentreprenørs prosjektleder Caroline Austbø Fjetland i et trappeløp i komplekset.

ELEKTROINSTALLASJONER
er prosjektert og utført av

OneCo®

Tlf 915 04 090 – sandnes@oneco.no – oneco.no

ALTIDOOR

**VI HAR LEVERT
STÅLDØRER, SPORTBODER
OG INDUSTRIPORT**

Tlf 941 76 071 – frode@altidoor.no – www.altidoor.no



Takhøyden i leilighetene varierer mellom 2,7 og 3,0 meter. Her, i en av toppetasjene er den tre meter.



Alle leilighetene er unike. Dette er utstyrt med en bod, innenfor kjøkkenet.



Glassflater åpner leilighetene mot himmelen, fjorden og byen.



Flere av kundene har benyttet egne interiørarkitekter. Dette er et «standard-bad».

ført både oven- og nedenfra hadde vi også to tilganger til selve bygget, og varierte mellom disse, knyttet til hvor vi var i fremdriften. Men det vesentlige har vært innsatsen fra alle involverte, sier hun.

– Dere har hatt ansvaret for alle url-ene?

– Ja, og det har vært mange innom. I stor grad har vi benyttet firma

vi kjenner fra før, men vi inngikk også kontrakter med noen nye. Det har vært givende å få jobbe med så mange dyktige og lokale underentreprenører. Alle har vist vilje og evne til å levere produkter av høy kvalitet. Samarbeidet med både byggherre og underentreprenører har vært gjennomgående godt og helt avgjørende for at vi har kun-

net levere et prosjekt av høy kvalitet til rett tid. Prosjektet har krevd kontinuerlig oppfølging av byggeledelse på plassen, som gjennom opparbeidet erfaring og god kompetanse har styrt prosjektet i riktig retning. Nøye oppfølging av både fremdrift og kvalitet har vært en avgjørende faktor for å lykkes.

Utomhusanlegg og miljøhensyn

Hun sier de har fått mange gode tilbakemeldinger på høy kvalitet på arbeidet, både underveis og i etterkant.

– Selv synes jeg også at å få lov til å være med på å levere et utomhusanlegg som dette - det er det ikke mange ganger en får mulighet til, sier totalentreprenørens prosjektleder.

For å ivareta miljøet og bebyggelse har entreprenøren hatt oppfølging fra og vært i dialog med både geologer og arborister gjennom byggeperioden. På forhånd utarbeidet Norconsult en tiltaksplan for forurenset grunn på prosjektet. Det sikret at massene ble håndtert

korrekt, med hensyn til eventuelt påvist forurensning. Det ble også lagt føringer for håndtering av forurensete masser basert på ulike forurensningskategorier.

I tråd med Totalbetongs bedriftsmål har prosjektet hatt et mål om sorteringsgrad av avfall over 85 prosent. Resultatet ble 88 prosent sortering.

Bærekraftige løsninger for energi og overvann

Blant Stavanger kommunes mål er at overvannsbelastningen ikke skal øke ved fremtidige utbygginger. Overvannet fra tomten håndteres via grønne tak, permeable dekker, regnbed og infiltrasjonssandfang. I prosjektet inngår også to fordryningsbasseng, et på hver side av den gamle Sundenhallen.

Bygget får energi via fjernvarme, levert av Lyse. Fordelerskap for varme og forbrukt vann er forsøkt skjult på bad og WC-rom i leilighetene. Energien fordeles via vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang/hall, bad og vaskerom.

Tømrerarbeider er utført av

GANN TRE

Tlf 51 43 61 10 | ganntre.no

