



Motorsenter Forus

Når biler skal vaskes i første etasje og eksklusive sportsbiler stilles ut i den andre, stilles det store krav til konstruksjoner, fuktsikring og tekniske anlegg. I Motorsenter Forus er løsningene utviklet i tett samarbeid mellom byggherre, totalentreprenør og leietakere.

Inger Anita Merkesdal
redaksjonen@bygg.no

Det er Vest Entreprenør som har bygget motorsenteret. De har også tidligere realisert prosjekter på oppdrag fra og i samarbeid med byggherre Lars Berland Eiendom AS. Nå er bygget i to etasjer åpnet, til stor glede for blant annet entusiaster av Ferrari og andre sportsbiler.

Motorsenter Forus er utviklet i tett samarbeid mellom byggherre Lars Berland Eiendom AS, totalentreprenør Vest Entreprenør AS og leietakerne Dive In, Ruyters Premium Car Care og byMedhus. Kontraktsformen har vært totalentreprise med samhandling.

Dive In Carwash, en norsk bilvaskkjede etablert i Trondheim i 2019, er lokalisert i første etasje. I andre etasje holder Ruyters Premium Car Care til. De jobber

med bilpleie, PPF, foliering og keramisk coating.

Vegg i vegg har firmaet Formula Automobile åpnet et salgs- og markedsføringskontor, i sort og gull, og med panoramavinduer mot hovedveien like utenfor. Et lite område av motorsenteret er dedikert Ferrari- og Maserati-utstillinger.

Resten av arealet i andre etasje er dedikert byMedhus, landets ledende forhandler av luksusbiler. Med 1.300 kvadratmeter på Forus satser byMedhus stort, når de nå for første gang etablerer en butikk utenfor Oslo-området.

Forhandleren er offisiell partner for både McLaren og Lotus, og byMedhus vil også bli offisiell forhandler av både Bentley og Lamborghini.

– Formula Automobile er offisiell Ferrari-forhandler, og har allerede utsalgsted i Oslo. Nå har

de valgt å utvide og etablerer seg på beste vestkyst, forteller Amund Nygård Olsen, Vest Entreprenørs prosjektleder for det nye motorsenteret på Forus.

Skreddersydd for leietakerne

I utviklingen av prosjektet har leietakernes ønsker og krav vært viktige for byggherren og totalentreprenøren. De har også lagt ned mye arbeid i å utvikle et moderne, bærekraftig og energieffektivt bygg.

Byggeperioden har strukket seg fra august 2025 til ferdigstilling i juli 2026. Motorsenteret er reist på en byggeklar tomt på Forus. Provetgravningene viste imidlertid at store deler av grunnen besto av blåleire, som ikke ville tålt vekten av bygget. Derfor er massene i byggets fotavtrykk skiftet ut ned

til 2,5 meter under fundamentet. Totalt 6000 kubikkmeter masse måtte kjøres bort og erstattes.

Motorsenteret er fundamentert på punktfundamenter. Langs ytterveggene er det såle med ringmur. Om lag halvparten av arealet er dekket av en betongplate, mens resten av gulvet i første etasje er dekket av belegningsstein.

– Dette er i tråd med Dive Ins spesifikasjoner for innredningen av arealet. Den gir føringer for alt fra infrastruktur til overflater, som ble priset og prosjektert. Vi har også samarbeidet tett med dem for at de skulle få arealet akkurat slik de ville ha det, sier Olsen.

Vasketunnel

Dive Ins konsept for bilrengjøring bygger på en vasketunnel. Vest Entreprenørs prosjektleder beskriver konseptet som visuelt fengen-



Oppstillingslokalene for bilene er et syn i seg selv, med dekor på veggene og alt tilrettelagt for godt renhold og effektivt arbeid.



Motorsenteret på Forus er utformet for å være et Mekka for de som liker fine biler!



I vasketunnelen trekkes bilene frem på et bånd, og er innom en rekke stasjoner før de triller ut skinnende rene.



Arealene er vel tilrettelagt for god HMS og effektiv bilpleie.

de, litt som å dra til Kongeparken (en lokal fornøylespark) med bilen.

Vasketunnelen har et i underkant av 50 meter langt bånd som trekker bilene fremover via de ulike rengjøringsfunksjonene. Turen tar fem, seks minutter.

Byggets bæresystem er av stål, det er hullede som etasjeskiller, og ytterveggene består av sandwich-elementer, pyntet med klassiske komposittplater for å skape

litt liv i bygget. Øverst er det et stålplatetak.

Kjøling og varme kommer fra fjernvarmenettet på Forus.

– Prosjektet har to oljeutskillelere, en for Dive Inn og en som renser oljeholdig vann fra de to andre leietakerne, før påslipp til det kommunale avløpsnett. Dive Inn har også sitt eget rensesystem, for å rense og gjenbruke tilnærmet alt forbruksvannet. I Trondheim har de et eget verksted for produksjon

av tanker til sedimentering, rensing og så videre. Det er et virkelig plasskrevende rensesystem, som skal inn i teknisk rom. Uten gjenbruk ville vaskehallen ført til et

enormt vannforbruk og formidabelt krav til oljeutskillelere og rensing før avløp. Nå blir påslippet til kommunalt avløpsnett minimalt, forteller prosjektlederen.

FAKTA

Sted: Forus, Stavanger

Prosjekttype: Nybygg motorsenter

Bruttoareal: 4490 kvadratmeter

Byggherre: Lars Berland Eiendom AS

Totalentreprenør: Vest Entreprenør

Kontraktssum: 70 millioner kroner ekskl. mva. og ekskl. endringer

Arkitekt og landskapsarkitekt: Absurd arkitektur

Rådgivere: RIB, RIG: 4Con | RIVA: Prodok 3D | RIBr: Fire-safe | RIBfy, RIE: Procon | RIE: Stavanger Installasjon | RIVr: Hellevik Rør | RIVv: Urd Klima

Underentreprenører og leverandører: Maler: H&M Malerservice | Rørlegger: Hellevik Rør | Prefab stål og betong, takteking, glassalu: Straye | Brannsikring: Firesafe | Foldedører: Arca | Grunnarbeid: Risa | Tømrer, innredningsarbeid: Modulvegger Stavanger | Betongarbeid: Vest Betong | Ventilasjon: Urd Klima | Heis: TKS Heis | Industrigulv: Concrete Solutions | Gulvlegger: Vikeså Golv | Fasader og beslag: Lie Blikk | Trapper og rekkverk: Trappeteknikk | Lås og beslag: Arexa | Porter og ståldører: Port & Dørsenter | Reparasjon og lakkering stålelementer: Thomassen R | Ladesystemer: Ionity



Vest Entreprenør har vært totalentreprenør, i prosjektet hvor kontraktformen har vært totalentreprise med samhandling.



Amund Nygård Olsen, Vest Entreprenørs prosjektleder for motorsenteret i Ruyters Premium Car Cares kundemottak. Også Vest Entreprenør legger vekt på å optimalisere forholdene for sine kunder.

Kjente leverandører

I dette prosjektet har Vest Entreprenør hatt med seg underen-

treprenører de kjenner fra tidligere.

Det gjelder både tømrerne Modulvegger Stavanger AS og

Risa AS. De var med på gravingen og grunnarbeidet også på Interwell-bygget, som tidligere er presentert i Byggeindustrien.

Teknisk gruppe med Urd Klima, VB Hellevik Torgersen og Stavanger Installasjon hadde de også med på Stamas prosjektet lenger ned i gaten.

Motorsenteret ble utviklet med utgangspunkt i Dive Ins ønsker og behov. Da prosjektet startet, hadde utbyggeren avtaler med tre leietakere. Så trakk en av dem seg like før oppstart. Dermed var det største arealet i andre etasje ledig frem til starten av april. Det mest krevende har likevel vært å løse de bygnings-tekniske utfordringene.

Grunnarbeidene krevde sitt. Amund Nygård Olsen beskriver et vell av bunnledninger, avløp og

renner, og tett i tett med sluk. Det kreves i et skikkelig badeland for biler. I tillegg kommer trekkerør for strømtilkobling og styring til alle maskiner, støvsugere og alt annet utstyr.

– Det er virkelig mye, mye mer enn det som er vanlig. Men da vi hadde fått alt på plass, var det virkelig gøy. Bare innen kjørerampen var vi innom tre mulige konstruksjoner, før vi landet.

– Kan du utdype litt?

– Fuktproblematikken og overgang mellom bygningsdeler var krevende, spesielt knyttet til å få et vannnett skille mellom etasjene. Bygningskroppen har også en del elementer som går i hverandre og gir bygningsfysiske utfordringer, svarer han.



PORT & DØRSENTER AS



Vi har levert

PORTER OG STÅLDØRER

Port & Dørsenter AS • Vesthagen 10 • 4344 Bryne
Sentralbord: 400 05 113 • post@portogdor.no • www.portogdor.no

PROSJEKTERING VVA er utført av



SENTRALT
GODKJENT



StartBANK



PRO DOK
3 D

Gamle Forusveien 10A,
4031 Stavanger
Tlf 992 91 041 • prodok3d.no

Spesialmasse

En membran på hulldekket som utgjør etasjeskillet, stanser det velldige fukttrykket fra vaskehallen. Hadde etasjeskillet vært et støpt dekke, ville utfordringen vært mindre. Det ville til gjengjeld blitt betydelig tyngre, så tungt at bygget måtte hatt en helt annen bæreevne. Over membranen er det imidlertid et støpt sjikt som danner bærelag over membranen.

– Vektbegrensningene gjorde at det var veldig begrenset hvilke materialer vi kunne benytte i påstøpen. Avretningsmasse var ikke et alternativ, det tåler ikke vekten av privatbilene. Og ordinær betong ville ikke vært bestandig nok i et så tynt sjikt, forklarer prosjektlederen.

Løsningen ble en avretningsmasse med forbedrede egenskaper fra Velde AS, Floorit-30. Dette er, ifølge prosjektlederen, en spesialmasse med høy styrke og motstandsdyktighet mot sprekker, som legges ut som ordinær avretningsmasse/støp. Arbeidene ble utført av Vikeså Golv AS.

Krevende rampe

Krevende var også utformingen av kjørerampen, som går innenfra og ut, også med tanke på å forebygge



Det nye kundemottaket og venteværelse hos Ruyters Premium Car Care. Firmaet startet i en enkel garasje, med en lidenskap for biler og et ønske om å heve standarden i bransjen.

vanninntrengning. Den store vannbelastningen i første etasje gjør dessuten at luften må skiftes ofte. Det krever igjen kanaler av store dimensjoner, og ventilasjonsaggregater med betydelig kapasitet i tekniske rom.

– Vi undervurderte nok kompleksiteten for å løse overgangene og grensesnittene, bygningsfysisk

og i detaljer, da vi gikk i gang med prosjektet. Men ut over det, har dette vært et kjekt bygg å realisere, fordi det er så annerledes. Fra prosessen har vi også høstet mange erfaringer og praktiske løsninger, som vi tar med oss til andre prosjekt. Å bare bygge «skoer» er kulant og greit. Fra dette komplekse og krevende prosjektet har

vi med oss mye erfaring, som gjør at vi står enda sterkere, sier Vest Entreprenørs prosjektleder.

– Oppsummert?

– Det er alltid kjekt å bygge! Høsten var litt tung i fjor, men da vi kom i gang med stålmonteringen på nyåret, ble det virkelig lysere tider og nå er vi i mål, avslutter han.



Vi har vært
totalentreprenør
for Motorsenter
Forus.



Vest Entreprenør AS
Gamle Forusveien 10A,
4031 Stavanger
Tlf. 971 27 176
vest-entreprenor.no



Byggets første etasje er dedikert Dive In, som har spesialisert seg på moderne bilvask, basert på en vasketunnel på nesten 50 meter



I Dive Ins arealer for støvsuging og mattevask ligger belegningsstein i dimensjonen 200 x100 mm.



Dive Ins automatiserte vaskesystem bygger på innfløkt teknologi både under og i bygget.



Også i annen etasje rengjøres biler grundig, her med underspyling når bilene kjøres inn.



Vi har utført
**REPARASJON
OG LAKKERING
PÅ STÅLELEMENTER**

robin@thomassenr.no – 900 88 028 – www.thomassenr.no

**Tømmer- og innrednings-
arbeider er utført av
Modulvegger Stavanger**

Se modulvegger.no for flere
produkter og inspirasjonsbilder



**Sveisearbeider
og stålmontasje**
er utført av



www.inmon.se

Vi har utført
GRUNNARBEIDENE

Ekta vare

risa.no

RISA



Bygget består av to etasjer og har utvendig kjørerampe, den er sømløs integrert i bygget.



Bilene folieres i et eget rom, skjermet mot støv og med spesialtilpasset belysning.



STRAYE STÅLBYGG ER
STOLT OVER Å HA HATT
TETT BYGG-ENTREPRISEN

BETONGARBEIDER
ER UTFØRT AV



VEST
BETONG AS
vestbetong.no



STRAYE
www.straye.no