



Borgundfjorden Panorama

Totalentreprenør Peab K. Nordang er i ferd med å ferdigstille første byggetrinn med 55 leiligheter i boligprosjektet Borgundfjorden Panorama i Ålesund. Byggherre er Peab Eiendomsutvikling.

Jørn-Arne Tomasgard
redaksjonen@bygg.no

Entreprenøren Peab K. Nordangs Ålesundsavdeling flyttet produksjonen direkte videre til Borgundfjordvegen 70 på Åse like ved kjøpesenterområdet Moa da de hadde ferdigstilt prestisjeprosjektet Fri Sikt på Volsdalsberga rett ved Color Line stadion. Mange av de samme aktørene som var involvert i Fri Sikt er også involvert i Borgundfjorden Panorama, der det nå er innspurt på den første blokken på cirka 4.200 kvadratmeter BTA. I tillegg bygges felles parkeringskjeller på 3.000 kvadratmeter for byggetrinn 1 og 2.

Anleggsleder Ivan-André Johnsen er den samme som på Fri Sikt. Det samme gjelder anleggsleder for betongarbeid Marcin Bernaczek.

På Fri Sikt samarbeidet Peab Eiendomsutvikling med Ulsmo Eiendom, eiendomsselskapet til verftsfamilien Ulstein. Borgundfjorden Panorama utvikler Peab Eiendomsutvikling alene. Mens Niels Torp+ arkitekter stod for arkitekturen på Fri Sikt, er AT Arkitekter ansvarlig for det arkitektoniske i Borgundfjordveien. Felles for begge prosjektene er at de ligger helt i sjøkanten, og det blir fine uteområder rundt, med blant annet offentlig kyststi ved sjøen. Faktisk ligger den nye blok-

ka i Borgundfjorden Panorama så nær sjøen at du kan hive ut fiske-snøret fra terrassene i front.

Erfaringer fra Fri Sikt

Anleggsleder Johnsen sier de har tatt med seg mye erfaring og videreført arbeidsmetoder fra Fri Sikt til Borgundfjorden Panorama.

– Vi har jobbet på samme måte med Lean-metodikk der vi har hatt en nøyaktig plan for fremdrift etasje for etasje opp over, til sammen seks etasjer. Det tror jeg er en grunn til at vi har hatt god fremdrift og er i rute. Bærende konstruksjoner er stedstøpt betong med etterspente dekker. Det er litt mindre bruk av betongveg-

ger her enn på Fri Sikt. Der var det betongvegger mellom leilighetene, her er det lettvegger i stål med lydskille. Vi gjorde mye bra på Fri Sikt, vi fant ut at det satte standarden. Her har vi spisset det, sier Johnsen.

– Bærende konstruksjoner er betong og stål, yttervegger er satt opp med bindingsverk i tre, kledd med Swisspearl fasadeplater. Vinduene er fra Norgesvinduet Bjørlo, mens glassrekkverkene type Glitra er levert av Midthaug. Terrassene har Møre Royal terrassebord. Innervegger er bindingsverk av stål påmontert gips. Det er parkett på alle gulv i leilighetene. På veggareal er overflater sparklet



Du kan henge fiskesnøret ut fra disse terrassene på leilighetene i fronten. Vi skimter fjellet Sukkertoppen i ytre bydel i bakgrunnen.



På andre siden av fjorden ser vi Sula og Sunnmørsalpene i Ørsta-området.



En kvalitet ved bygget er denne overbygde kaia på 200 kvadratmeter som blir fellesområde for sameiet.



Boligprosjektet Borgundfjorden Panorama er blitt et landemerke i indre bydel i Ålesund.

og malt. HTH har levert kjøkken og garderober, mens dører og skyvedører er levert av Swedoor. Det er to trappeløp med prefabrikerte betongtrapper levert av Cementprodukt. Heisen er levert av Heisplan, sier Johnsen om konstruksjon og materialvalg.

Baderomskabiner

Badene er levert som ferdige baderomskabiner og heist på plass i råbyggfasen i hver etasje før dekkestøpen er lagt over. Baderomskabinene er levert av svenske Part AB. Ifølge Johnsen er de produsert i Øst-Europa. Badene har flislagte gulv og vegger.

Anleggslederen sier de har gode erfaringer med å bygge med ferdige baderomskabiner.

– Det var noe vi gjorde første gang på Hotel Waterfront. Det er effektivt og gir lavere kostnader. Når det gjelder RTB, rent tørt bygg, blir arbeidet mer støvfritt, sier Johnsen.

Ansvarlig for kvalitetssikring og HMS Steveline Leinebø har jobbet i Peab K. Nordang i to år, dette er det første prosjektet fra start for byggingenøren.

– Vi har bygget stillas på alle fasadene helt opp. Vår erfaring er

at det er sikrere og mer effektivt enn lift. Vi er blitt godt vant med høydene, sier Leinebø.

Et arkitektonisk poeng på Fri Sikt var at samtlige boliger skulle ha sjøutsikt. Ifølge anleggsleder Johnsen har også alle boligene i Borgundfjorden Panorama sjøutsikt.

– Alle har fortsatt sjøutsikt og alle har terrasser, men det varierer i ulike retninger – øst, vest og sør.

Til sammen planlegger Peab å utvikle 103 leiligheter i to byggetrinn i prosjektet. Første byggetrinn skulle etter planen ha 57 leiligheter. Men kjøpere har i to tilfeller kjøpt to leiligheter og slått dem sammen til en større. Det er også en hybel i bygget som beboerne har til felles benyttelse.

Var notbøteri på tomta

Eiendommen har tidligere vært bebygget med Erik Foss & Sønner notbøteri. Peab Eiendomsutvikling kjøpte den i 2019. Det nedslitte notbøteriet ble revet, og grunnarbeidene startet i desember 2022. Anleggsleder Johnsen anslår at det er fylt cirka 30.000 kubikkmeter ut i sjøen i forbindelse med grunnarbeidet.

Prosjektet ligger i et godt eta-

blert boligområde, med noe industri østover. Stedet er ideelt for boliger, siden det i tillegg til nærheten til sjøen er gangavstand til

Åse sjukehus og Moa kjøpesenter med arbeidsplasser, handels- og helsetilbud.

Boligene varierer i utgangs-

Fakta

Sted: Ålesund

Prosjekttype: Boliger

Byggherre: Peab Eiendomsutvikling

Arkitekt: AT Arkitektur

Landskapsarkitekt: Multiconsult

Totalentreprenør: Peab K. Nordang

Kontraktssum byggetrinn 1: Cirka 200 millioner kroner ekskl. mva.

Rådgivende ingeniører: RIB, RIG, RIA, RIBr: Multiconsult | RIVA: Svinø Entreprenør | RIBfy: Riksheim

Underentreprenører og leverandører: Tømrer- og betongarbeid: Peab K. Nordang | Elektro: Storm Elektro | Ventilasjon: Energima Ålesund | Rørlegger: Rørleggersentralen | Maler: Nime | Baderomsmoduler: Part | Kjøkken: HTH | Parkett: Bo Andrén | Rekkverk: Midthaug | Blikkenslager: Langvas | Takteking: Vestlandstak | Lås og beslag: Låssenteret | Vindu: Norgesvinduet | Flytavretting: TV Gulvavretting | Stål: Møre Stål | Ferdigbetong: Dyrøy Betong | Betongtrapper: Cementprodukt | Spennarmering: CCL Norway | Peling: Norsk Boretteknikk | Grunnarbeider: Svinø Entreprenør | Byggvask: Clean4U | Fasadeplater: Swisspearl | Dører og skyvedører: Swedoor | Kraning: Kranor | Heis: Heisplan



Byggetrinn 1 i Borgundfjorden Panorama sett fra sørvest. En cirka 3.000 kvadratmeter stor parkeringskjeller for byggetrinn 1 og 2 er en del av første byggetrinn. Byggetrinn 2 kommer over parkeringskjelleren til venstre for bygget som er kommet opp. Til sammen blir det 103 leiligheter i prosjektet når alt er ferdig. Kjøpesenteret på Moa ligger bak haugen i bakgrunnen.

punktet i størrelse fra 36 til 92 kvadratmeter, fra ett til fire rom. Leilighetene som er slått sammen er blitt 135 kvadratmeter. Ifølge anleggsleder Johnsen varierer prisnivået fra 60.000 til 80.000 kroner per kvadratmeter alt etter beliggenhet og attraktivitet.

Egen kai

I sjøfronten er det bygget en kai på cirka 200 kvadratmeter der det meste av arealet er overbygget. Kaia egner seg eksempelvis til sosiale sammenkomster.

– Vi begynte å jobbe her med grunnarbeid i slutten av 2022 og

startet byggingen i februar 2023. Peab K. Nordang har gjort betong- og tømmerarbeid i egenregi. Vi har hatt 20-30 egne medarbeidere i sving her. På det meste har det vært 70-80 arbeidere her, alle fag inkludert. Mye er ferdig, men noe arbeid gjenstår. Overleveringen av leilighetene skjer samlet i januar, sier Johnsen.

– Vi skal bygge fortau med støyskjerm mot hovedveien på nordsiden, og gangsti rundt på sjøsiden. Det kommer til å bli et fint uteområde.

Da vi var der, var 36 leiligheter solgt. Det vil si at rundt 20 fort-

satt var tilgjengelige. Det har vært fire salg etter sommerferien og det holdes ukentlig visninger på prosjektet.

– Vi merker at markedet har tatt seg opp etter sommerferien og det er helt annen positivitet i markedet. I tillegg har det nok en del å si at folk begynner å se resultatet av ferdig produkt og denne unike beliggenheten.

Byggetrinn 2 er foreløpig ikke lagt ut for salg. Kontraktssummen til Peab K. Nordang er på cirka 200 millioner kroner før moms for byggetrinn 1. Ifølge Johnsen kommer Peab K. Nordang også

til å være totalentreprenør for neste byggetrinn siden de er en del av Peab-systemet som også er byggherre.

Selv om tidspunktet for igangsetting av neste byggetrinn er noe usikkert, frykter ikke Johnsen for aktiviteten i tiden fremover. Han forteller om godt driv i andre deler av byggenæringen i området, og ramser opp renseanlegg i Fremmerholen, fryselager på Ellingsøy, to bygg - for Veøy og Nor-Tekstil - på Digerneset, omsorgssenter i Ulsteinvik og skole på Vatneide som noe av det bedriften holder på med for tiden.

Totalentreprenør
for Borgundfjorden Panorama

PEAB
K. NORDANG

www.nordang.no | firmapost@nordang.no | 70 26 85 85


Vestlandstak as
ALT I FLATE TAK OG MEMBRANER

**Vi har utført isolering
og takteking**

Postboks 7800 Spjelkavik, 6022 Ålesund
Telefon 70 11 29 10 - www.vestlandstak.no

BORGUNDFJORDEN PANORAMA



Leiligheten på 95 kvadratmeter mot sjøen har utsikt både mot sør og vest.



En av leilighetene i bygget.



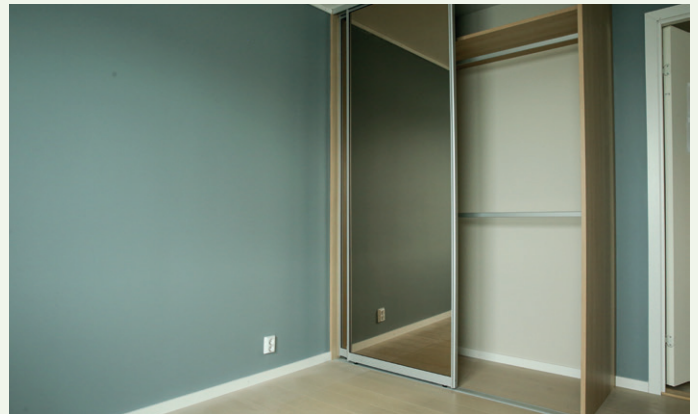
Et av to soverom i den 80 kvadratmeter store leiligheten.



Gangområdet i toromsleiligheten på 80 kvadratmeter.



Det er to trappeløp i bygget med eksponert betong og elementtrapper.



Soverom i en 95 kvadratmeter stor leilighet med tre soverom.

**TRAPPER
REKKVERK
BALKONGER**

**Rekkverk er levert
og montert av:**

midthaug

StartBANK CE
kiwa NOR
SERTIFISERT GODKJENT

www.midthaug.no Tlf 71 20 15 00

Sertifisert iht ISO-9001:2008

**VI HAR UTFØRT RIB PROSJEKTERING
OG LEVERING AV SPENNARMERING**

ccl CCL Engineering
Norway

T: 70 17 52 82 W: www.cclnorway.no