

Dronningensgate 13

om å forene vern, miljø og økonomi

NAS Høstmøte 2024
Bergen 01. – 02.11.2024

Alain Bradette M.Sc.
Fagekspert akustikk

Situasjon

Byggherre: Selvaag Eiendom
Bruk: Kontorlokaler
Verneverdig bygg

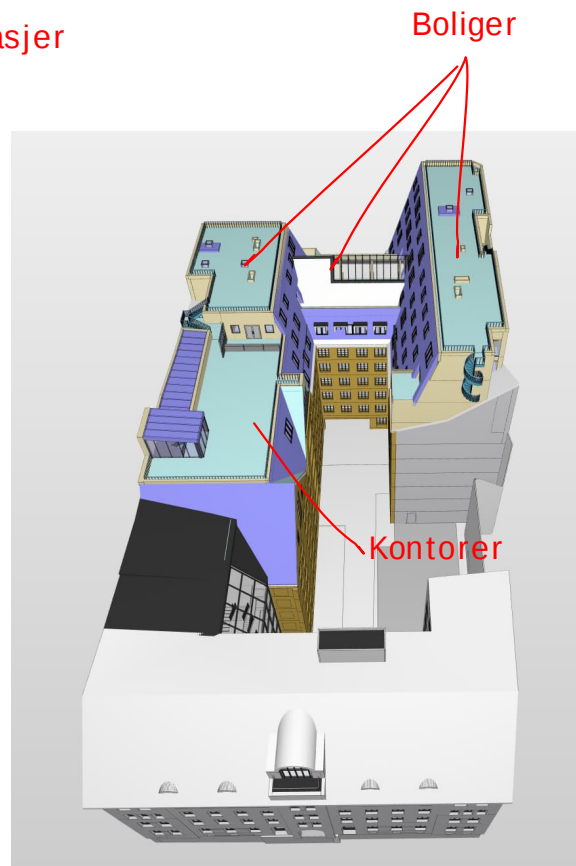
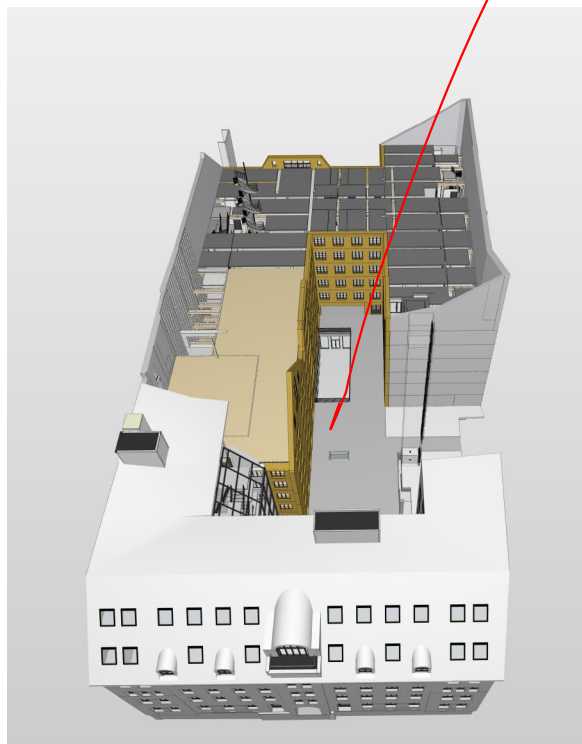


Pakkhus



Prosjektet

Fundamentering
Utvidet U1 (møterom, treningssenter)
Plan 1 – 2 restaurant
Rehabilitering kontoretasjer



Ambisjonen

- Forlenge byggets liv
- Lavest mulig CO2-avtrykk
- Reversible / demonterbarhet
- Gjenbruk
- Verneverdig bygg / minimere inngrep
- Minimere energiforbruk
- Revitalisere lokalmiljø
- Økonomisk forsvarlig



Skisseprosjekt v1

- Fundamentering m.m.
- Trekonstruksjon (påbygg, nybygg)
- Tilfarergulv, ikke påstøp
- Bevare eksisterende gulv, ventilasjonskanaler
- Synlig eksisterende bærekonstruksjon
- Delvis naturlig ventilasjon
- Møteplass for nabolaget: forretning, uteplass
- BH er ikke en ideell organisasjon (heldigvis, ellers ville vi ikke få betalt for å prosjektere)

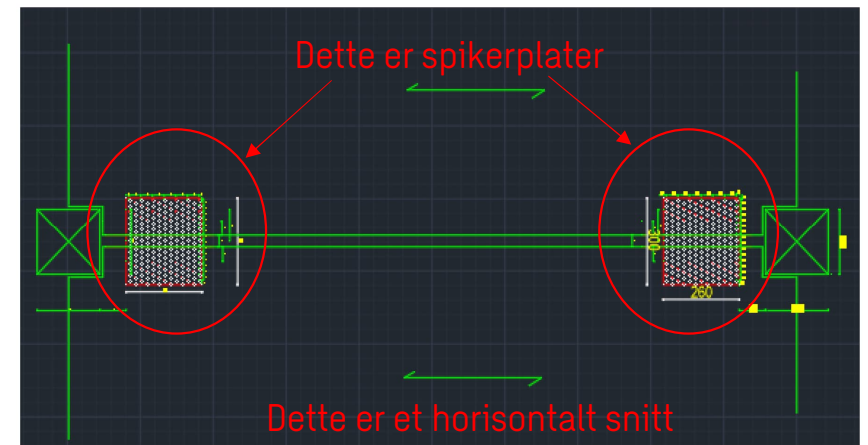
En fot i bakken (og i gipsen)

- Samspill med entreprenør (teknisk gjennomførbarhet, kostnader)
- Innspill fra eiendomsmegler (planløsning leiligheter)
- Dialog med PBE
- Dialog med Byantikvaren
- Detaljregulering



Skisseprosjekt v2

- Noe påstøp i boligbygg
- Noe gipshimlinger i boligbygg
- Forutsetning om lydmålinger R'_w , $L'_{n,w}$ i prøverom



En fot i betongen

- BH: Ny prosjektleder
 - Minimere risiko
 - Redusere kostnader
- Flere leiligheter
- Utvidet Plan U1 (større forretningsareal)
- Treningssenter (som en mulighet)
- Størst mulig fleksibilitet i kontorarealer
- Lydklasse B NS 8175:2012 i boliger, garantert



Forprosjekt

- Et boligbygg (nybygg) i betong
- Generelt, gipshimlinger i boliger
- Målinger i Pakkhus underveis (gulv)
- Forutsetning om lydmålinger R'_{w} , $L'_{n,w}$ i prøverom



Konklusjon

Lesson learn

Økonomisk risiko er styrende for prosjektet:

- Definerer programmet (funksjoner, krav)
- Definerer løsninger (kjente/utprøvde vs nye løsninger)
- Definerer bevaringsgrad

Lesson to learn

Ta utgangspunkt i «potensialet» som ligger i ett bygg for vurdering av fremtidige bruk