



ARKITEKT FOR NYTT TILBYGG – GRAND HOTEL TERMINUS

SIVILARKITEKT TOR HELGE VALEN AS

HJELLESTADVEGEN 286, 5259 HJELLESTAD

Tlf: 90 55 30 19

E-post: thvalen@online.no



Påbygget ligger i hotellets østre del.



De påbygde etasjene krager ut over resten av bygget.

Grand Hotel Terminus - påbygg

Næringshus har ført opp et påbygg på to etasjer med 29 hotellrom og rehabilitert en etasje på et av Bergens mest ærverdige hotell.

Ole Harald Dale
redaksjonen@bygg.no



FAKTA

Sted: Bergen sentrum

Prosjekttipe: Påbygg og rehab, hotell

Bruttoareal: 1.000 kvadratmeter nybygg, 500 kvadratmeter rehab

Byggherre: Zander Kaaes gate 6

Totalentreprenør: Næringshus

Arkitekt: Siv.ark. Tor Helge Valen

Interiørarkitekt: Rune Claesson Koivisto

Rådgivere: RIB, RIAku: Holst & Valen | RIV: Miljøconsult | RIE: Bergen Elektroservice | RIBr: Cowi

Underentreprenører og leverandører: Oppmåling: Anko

| Rivning, sanering, betongsaging og kjerneboring: Stoltz Riving & Miljøsanering | Anleggsgartner: Askeland | Betongarbeid: Stoltz Entreprenør | Taktekking: Fløysand Tak |

Fasade: Fasader og Glass | Tømrer innv: Innomhus | Tepper og gulvbelegg: Øystein Tvedt | Rørlegger og sprinkler:

VVS Bergen | Elektro: Bergen Elektroservice | Ventilasjon:

R Torgersen | SD/automatikk: Bergen Byggautomasjon |

Lås og beslag: Lockit | Murarbeid: Murmester Roy Stene-

hjem | Stillas: Rentas

GRAND HOTEL TERMINUS - PÅBYGG



Stuedel.



Påbygget til Grand Terminus Hotel har store rom.

Byggherre er Zander Kaaes gate 6 AS. Sivilarkitekt Tor Helge Valen har vært hotellets utførende arkitekt og tegnet påbygget, som er ført opp i en totalentreprise. De to etasjene har et samlet areal på 1.000 kvadratmeter, mens det rehabiliterte området er på 500 kvadratmeter. Byggearbeidene startet i januar 2024 og påbygget ble overlevert 17. mars i år.

Næringshus jobber med total- og hovedentrepriser innen rehabilitering, ombygging og påbygg. Selskapet er en del av VIVIFY.

Gruppen og benytter kompetanse fra Innomhus i Bergen og andre innredningsentreprenører i gruppen.

Store rom

De fleste av de 29 hotellrommene er store og har høy standard. På gulvene er det parkett i fiskebeinsmønstre. Badene er store og har hvite og svarte fliser. Korridorene har tepper og er holdt i duse farger. Næringsbygg har også forlenget heishus og trappesjakt og bygget et nytt teknisk rom.

Prosjektsjef Stein Løland i Næringshus forteller at prosjektet hadde mange utfordringer.

– Vi bygget oppå en eksisterende konstruksjon og i et hotell i full drift. Vi hadde en trang byggeplass med en sterkt trafikkert gate på byggets lengste side, så det var strenge krav til logistikk. På tre sider hadde vi en stor glassfasade som dekket fra tre til fem etasjer. Vi hadde ukentlige møter med personell på hotellet og fikk et tett og godt samarbeid, sier Løland.

Han sier at Næringshus brukte FONN som styringsverktøy på alle prosesser, både i prosjektering og bygging.

– Vi hadde Lean Construction i bakhodet under byggingen, sier Løland.

Mange hensyn

Sivilarkitekt Tor Helge Valen, som også tegnet byggetrinn 1 i andre etasje mot hagen i 2015, sier at det var mange hensyn å ta ved prosjektering av utvidelsen.

– Grand Hotel Terminus hol-

**VVS
Bergen**

FGV

WESTER

SENTRALT
GODKJENT

Miljøfyrtårn

Vi utfører
varme-, sanitær- og
sprinkleranlegg

Tlf 55 28 72 22 – post@vvsbergen.com
vvsbergen.com

Stillasarbeider
er utført av

Rentias

Tlf. 410 00 000 – post@rentas.as
rentas.as

NÆRINGSHUS

et selskap i **vivify**

Totalentreprenør for Hotel Terminus

Tlf 951 06 516 – john.matland@naeringshus.no – www.naeringshus.no

SENTRALT
GODKJENT

Miljøfyrtårn

StartBANK

StartBANK



Flislagt bad.

der til i et vernet bygg med flere andre vernede bygg omkring, noe vi måtte ta hensyn til ved valg av løsninger. Vi har prøvd å skape og tilpasse inn et bygg for vår tid, preget av ro og enkelhet og med en enkel rytme i fasaden tilpasset eksisterende byggs modul under. Det er lagt inn vekselvis siktklart og lett frostet glass for å skape spill og variasjon i vindusfasadene. Disse strekker seg også delvis ned i tredje og fjerde etasje. Der fornyer vinduspartiet den store konferansesalen og et videre påbygg i vesti-

bylearealet mot hagen, sier Valen.

Han sier at bygget hadde en trist bakgård da den nye hotelleieren, Smørås-familien, kjøpte hotellet i 2006 og noen år senere Zander Kaaes eiendommen på resten av kvartalet.

– Så vi åpnet hotellet og konferansedelen mot hagen og byen på nordsiden av bygget i byggetrinn 1. Vi bygde da også et nytt forsamlingslokale innenfor det nye vrimlearealet og en ny inngang til Terminus Hall, sier Valen.

Han sier at det var krevende å



Romkorridor.

Tepper og gulvbelegg
er utført av

Øystein Tvedt AS

Alt i tepper og gulvbelegg



Sandbrekktoppen 30, 5224 Nesttun
Tlf 55 92 23 70 • post@oysteintvedt.no • www.oysteintvedt.no

Vi takker for
oppdraget.

Vi har utført
innvendig tømrerarbeid

INNOMHUS

firmapost@innomhus.no
www.innomhus.no

**PLASSTØPTE BETONGARBEIDER
ER UTFØRT AV**



www.stoltz.no – firmapost@stoltz.no





Fasaden over hovedinngangen til Terminus Hall er buet.

knytte påbygg til eksisterende det eksisterende bygget.

– Vi utnyttet hulrom i konstruksjonen til tekniske føringer. For å spare tid la vi opp til stor bruk av prefabrikkerte løsninger, noe som var komplisert, men har fungert fint, sier Valen.

Seks borehull

Påbygget på Grand Hotel Terminus varmes og kjøles via ventilasjon, basert på varmepumpe mot bergvarme. Utenfor bygget er det seks

borehull som går ned til 300 meter. Ventilasjon er balansert og har varmegjenvinning. Påbygget er i energiklasse Grønn B.

Stor glassfasade

Påbygget har tilnærmet rektangulær form. Bærende konstruksjon er i plassstøpt betong og stål, med hulldekker som etasjeskillere. Taket er isolert og tekket og er en lett-taks konstruksjon. Påbygget og etasjene under har en stor glassfasade som dekker fra tre til fem etasjer og på



Prosjektleder Stein Løland i Næringshus og arkitekt Tor Helge Valen i Sivark Tor Helge Valen.

tre sider. Resterende yttervegger har pusset mur og betong. Innervegger er i gips og stål. På rommene er det himling av sparklet og malt gips. I korridorer er det systemhimlinger.

Ingen fraværsskader

Det er bygget et nytt teknisk rom i bakkant av femte etasje.

Det er i snitt 40 cm isolasjon i taket. Vinduer og glassfasade har en U-verdi på 0,8. Glassfasaden trenger kun spyling hvis det skulle bli mangel på regn.

Trappe- og heishus er forlenget med tre etasjer. Både på bygg og rehabilitert areal har universell tilgjengelighet.

Det er valgt miljøvennlige materialer og løsninger. Møbler er gjenbrukt på rommene og vinduene fra den revne delen av bygget er distribuert for gjenbruk.

Da byggeaktiviteten var på topp var 35 personer med. Påbygget på Grand Hotel Terminus er ført opp uten fraværsskader.

SD-anlegg er utført av



Tlf 481 16 260 - post@bergen-byggautomasjon.no
bergen-byggautomasjon.no



VI HAR UTFØRT RIVING, ASBESTSANERING, BETONGSAGING OG KJERNEBORING

www.stoltz.no • Tlf: 55 34 86 00

