



Nygata- kvartalet

I Straume sentrum i Øygarden kommune har Veidekke Entreprenør ført opp to bygg med hotell, leiligheter og næringslokaler.

Ole Harald Dale
redaksjonen@bygg.no

Byggherre er Sartorveien 14 AS, Portalen Medeie AS, Sartor Storsenter AS og Straume Hotell AS. Byggene er tegnet av Sweco Architects og bygget av Veidekke Entreprenør i en totalentreprise. Byggene har sju etasjer (medregnet underetasje) og et samlet areal på drøyt 7.000 kvadratmeter. Kontraktssummen er på 260 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Byggstart var i august 2023 og byggene stod ferdig i april i år.

Trang byggeplass

Prosjektleder Gjermund Grønhaug i Veidekke Entreprenør forteller at trang byggeplass og komplekse fasader med ulike dybder var utfordrende.

– Vi måtte masseutskifte tomten og rive del av et glassbygg på tomten for å etablere ny gatestruktur. Vi påtok oss en ekstrajobb der vi bygde en frokost- og konferansesal på kort tid, sier Grønhaug.

Han sier at det ble brukt BIM og Lean Construction.

– Vi brukte Solibri og Dalux, mens arkitekt og tekniske fag brukte Revit, sier Grønhaug.

FAKTA

Sted: Straume, Øygarden kommune

Prosjekttype: Nybygg hotell, utleieleil og bank

Kontraktssum: 260 millioner kroner inkl. mva.

Bruttoareal: Bygg S3: 3.912 kvadratmeter, Bygg S4: 3.177 kvadratmeter

Byggherrer: Sartorveien 14, Portalen Medeie, Sartor Storsenter og Straume Hotell

Totalentreprenør: Veidekke Entreprenør

Arkitekt og LARK: Sweco Architects

Rådgivere: RIB, RIByFy, RIE: Node Rådgivende Ingeniører | RIE: Øygarden Elektriske | RIVv: GK | RIVr: Rambøll | RIAku: Brekke & Strand | RIBr: Konsepta

Underentreprenører og leverandører: Grunn-, betong- og fasadearbeid: Veidekke Entreprenør | Anleggsgartner: Anleggsgartnermester Wikholm | Blikkenslager: Vidar Venge | Elektro: Øygarden Elektriske | Gulvstøp: Industrigulvspesialisten | Heis: Kone | Storkjøkken: Bergen Storkjøkken | Kjøkken og fastinnredning: Studio Sigdal | Dører: Swedoor | Systemvegger: Modulvegger | Gulv: Bo Andrén | Maler: Malermester Buer Bergen | Rørlegger: Chr M Vestrheim | Stål/sveis: Alsaker Stål | Prefab lettakselementer: Lett-Tak Systemer | Takteking: Fløysand Tak | Vinduer: NorDan | Trapp, rekkverk, håndløpere: Montal Systems | Prefab badetrom: Probad | Tele og automatisering: Nordomatic | Adgangskontroll: Låssenteret | Sprinkler: Total Sprinkler | Brannsikring: Damsgård Brannsikring | Betongelementer: Nobi | Glassfasader: H-Fasader | Gulvbelegg og teppe: Stigen & Kronheim



Hovedinngang til hotellrommene i Bygg S3.

54 hotellrom og 20 leiligheter

Det er 54 hotellrom i Bygg S3. De er fra 32,5 til 48 kvadratmeter. I Bygg S4 er det 20 leiligheter for

salg, fra 36,5 til 76,5 kvadratmeter. Noen av leilighetene har HC løsninger, med blant annet dør mellom soverom og bad.

Det er felles takterrasser i byg-



Bygg S3.

ge bygg, på plan 2 i Bygg S3 og på plan 3 i Bygg S4. I Bygg S4 er det private balkonger i plan 4, 5 og 6. Bygge byggene har universell tilgjengelighet. Parkering skjer i Kystbygarasjen, der langtidsleie er mulig. Heis til parkering er rett ved byggene. Utenfor byggene er det et stort kjøpesenter, frittliggende butikker og offentlig kommunikasjon.

I Bygg S3 er det lokale for SR-Bank i plan 1 og rom for Thon Partners Hotel i plan 2 til 6. Bygg S4 rommer frokostservering, konferansesal og resepsjon i plan 1 i tilknytning til hotellet og har et ledig lokale i plan 2.

Levende og inviterende

Prosjektleder Domantas Stukas i Sweco Architects sier at da prosjektteamet var på befaring oppdagte de mye grått og svart i området. Det ble derfor et mål å tilby noe mer levende og inviterende.

– Det var et ønske å bruke tegl for å skape en urban følelse, og vi mente dette var et riktig valg. Derfor foreslo vi å bruke bekledningstegl på bakkeplan slik at folk faktisk kan ta på materialet og kjenne på den opplevde varmen det gir. Deretter ble det valgt komplementære farger som passer godt til teglfargen. Det var viktig å skape litt dybde i fasaden og gi liv til takformen, si-

den byggene danner et offentlig rom rundt seg og skal være synlige også på litt avstand. Det var ingen bestemt leietaker i bakkeplan i blokk S4 før sent i utførelsesfasen. Da ble det besluttet å etablere en konferansesal og frokostservering. Alt ble prosjektert og bygget på relativt kort tid. Dette var kanskje det mest utfordrende i prosjektet, sier Stukas.

Fordrøyer overvann

Prosjektleder André Pletten i Anleggsgartnermester Wikholm sier at det er plantefelt, trær og regnbed på bakkeplan og to takhager med terrassegulv, benker, bordtennisbord og plantekasser med blomster. Under uteområdene ligger det to fordryningsmagasiner som er cirka 20 meter lange og to meter i diameter.

– Både på takhagene og på bakken forsinkes og utnyttes overvann. Plantekassene samler opp og fordryer vann. Granitthellene er montert og fuget med løsmasser. Da vil noe av overvannet dreneres ned i fordryningsmagasinene, gjennom de ulike granittbeleggene. Det er tre-fire ulike belegningstyper av granitt på området, sier Pletten.

Granittheller, en båt av granitt (gave fra Veidekke på en tidligere utbygging) og store frosker av granitt (veier cirka et tonn) er gjen-



Vi har levert og montert spiraltrapp, trapperekkverk, balkongrekkverk og håndløpere

www.montal.no

Veidekke

Totalentreprenør for Nygatakvartalet

Veidekke Bygg Bergen
veidekke.no





Rom for frokost.

brukt fra Sotratrappo, som lå der byggene står nå. Anleggsgartneren har også laget trapper og amfitrapp-er av granitt.

– Vi har hatt en trang byggeplass og kort byggetid, men det har gått bra. Vi ble ferdige rett før åpning av hotellet. Og vi utførte arbeidet uten fraværsskader, sier Pletten.

Nærvarmenett

Nygatakvartalet er prosjektert og ført opp etter Tek17. Oppvarming er basert på et nærvarmenett og skjer med radiatorer og ventilasjon. Kjøling skjer med fancoils og ventilasjon. Byggene er i energiklasse B. Ventilasjon er balansert og har varmegjenvinning.

Byggene ligger midt i Straume sentrum. Grunnen består av fjell. Byggene er sikret mot radon med membran og ventilasjonshull. Det ligger en kulvert under byggene.

Begge byggene har tilnærmet rektangulær form og har sju etasjer, medregnet underetasje. Bygg S3 er på 3.912 kvadratmeter og Bygg S4 er på 3.177 kvadratmeter.

Bærende konstruksjon er av plassenbetong. Det har gått ned 2.693 kubikkmeter ferdigbetong. Takene har lettakskonstruksjon som er isolert og tekket med takbelegg. Bygg S3 har røde keramiske fliser (Urban bekledningtegl), rød-

lige og grønne Swisspearl komposittplater (mørke grønne i plan 1 og 2 og lysere grønne fra plan 3 til plan 6). Bygg S4 har gule keramiske fliser og gult trepanel. Det er glassfasader på plan 1 i Bygg S3 og på plan 1 og 2 i Bygg S4.

I plan 2 til 6 i Bygg S3 er det vinylparkett på hotellrom og tepper i korridorer. I plan 1 er det teppeflis. I Bygg S4 er det skiferflis i hovedinngang og vinylparkett i plan 2. Innervegger er av gipsplater og stålstender. Himlinger er av fast gips og system.

Fokus på gjenbruk

Tekniske rom ligger i underetasjene. Det er 25 centimeter isolasjon i yttervegger og i snitt 40 centimeter i tak.

Det er lyddempende materialer i trappesjakter og spilevegger i frokost- og konferansesal. I SR-Banks lokale er det strenge krav til intern støy.

Mellom byggene og nord for dem er det opparbeidede uteområder med granitt og beplantning. Prosjektet har ifølge Grønhaug hatt fokus på gjenbruk, blant annet granittdekker og figurer av granitt.

Da byggeaktiviteten var på topp var 100 personer med. Nygatakvartalet er ført opp uten fraværsskader.



Benk for servering av frokost.



Stuedel i stort hotellrom.



Storkjøkken ved frokostrom.

WIKHOLM
ANLEGGSGARTNERMESTER

Anleggsgartner-
mester
Wikholm AS

www.wikholm.no