



Lotheveien studentboliger

LAB Entreprenør har rehabilitert og bygget om de tre tidligere leilighetsbyggene i Lotheveien 2-20 til studentboliger.

Ole Harald Dale
redaksjonen@bygg.no

Byggherre er Sammen (Studentsamskipnaden på Vestlandet). LAB Entreprenør har utført arbeidet i en totalentreprise. Artec har hatt arkitektoppdrag og Smedsvig Landskapsarkitekter har vært landskapsarkitekt.

Samlet areal for de tre byggene, medregnet loft og kjeller, er på 4.762 kvadratmeter BRA. LAB Entreprenørs kontraktssum er 150 millioner kroner uten merverdiavgift. Byggestart var i januar 2024 og rehabilitering og ombygging ble fullført i midten av juni i år.

Plass til 170 studenter
Lotheveien studentboliger har totalt

148 hybler og hybelleiligheter som har plass til 170 studenter. Hver hybel har oppholdsrom, kjøkken og bad. Hyblene er fra 12 (enkel hybel) til 30 kvadratmeter (hybel for par). I underetasjene i hvert bygg er det fellesarealer med oppholdsrom med kjøkken, aktivitetsrom med biljardbord, lesesaler og bodder i underetasjene. I det midterste bygget er det vaskeri og i det sørligste er det sykkelparkering.

Fra 1920-tallet

Byggene ble ført opp fra 1920 til 1923. Det meste av den bærende konstruksjonen er beholdt. Alle vinduene er nye. Taket er fjernet ned til sutak og bygget opp igjen som en luftet konstruksjon. Kjelleren er gravd ut. Alle tekniske installasjoner er nye.

FAKTA

Sted: Damsgårdssundet, Bergen
Prosjekttype: Rehab, studentboliger
Kontraktssum: Cirka 150 millioner kroner ekskl. mva.
Bruttoareal: 4.762 kvadratmeter
Byggherre: Sammen (Studentsamskipnaden i Bergen)
Totalentreprenør: LAB Entreprenør
Arkitekt: Artec
Landskapsarkitekt: Smedsvig Landskapsarkitekter
Rådgivere: RIB: Konstruksjonsteknikk | RIByfy, RIAku og RI Miljøsanering: Multiconsult | RIV: Miljøconsult | RIBr: Firesafe | RIS prinkler: Total Sprinkler | RIVA: Byggadministrasjon Harald Bjørndal | RIVei: Norconsult
Underentreprenører og leverandører: Riving og grunnarbeider: Rivenes | Anleggsgartner: Jans Hagservice | Betongarbeid: LAB Entreprenør | Gulvstøp: Industrigulvspesialisten | Blikkenslager: Østensen | Tømrer: Byggmester Ådnekvam | Gulvlegger: Stigen & Kronheim | Mur og puss: Stoltz Rehab | Blåseisolering: Isoteks Mljø Vest | Ventilasjon og klimainstallasjoner: GK Norge | Mobilt bossug: Envac | Slukkeinstallasjoner: Total Sprinkler | Elektro: Bravida | Rør, sanitær og VA: Bergen Rørteknikk



Det sørligste bygget.



Det nordligste bygget.

Krevende logistikk

Prosjektleder Daniel Malcherek i LAB Entreprenør forteller at logistikk har vært en utfordring da tomten er lang og smal.

– Kombinert med stram byggetid hvor mange aktører skal utføre sine arbeider har dette medført at Lean-planleggingen har vært svært sentral og har vært et viktig og godt verktøy for at prosjektet ble gjennomført til rett tid, sier Malcherek.

Bygningsmassen er fra 1920 og eksisterende etasjeskiller er gjen-

brukt og oppgradert til å overholde dagens krav til lyd og brann.

– Vi hatt fokus på å sørge for at rehabiliteringen har vært utført og gjennomført på byggenes premisser i forhold til bygningsfysikk og at det er brukt materialer som hindrer fremtidig mulighet for bygnings-skader. Yttervegger er av tegl konstruert som Bergens hultmur. Dette har medført at vi ikke har isolasjon i de innvendige påføringsveggene. Ettersom byggene har vernestatus har vi hatt tett og god dialog med offentlige myndigheter for å kunne

ivareta eksisterende estetiske utforming, sier Malcherek.

Han sier at alle prosjekterende har benyttet BIM som verktøy i prosjekteringsfasen.

– Da prosjektet er basert på eksisterende bygningsmasse med cirka 50 leiligheter som nå er ombygget til 148 hybler har BIM vært helt avgjørende for å kunne koordinere at tekniske føringer ikke kolliderer. Byggene er også scannet innvendig og utvendig. Vi gjennomførte scanning før og etter innvendig riving for at vi skulle ha

kontroll på eventuelle avvik angående plassering med fysiske størrelser, sier Malcherek.

Transformasjon og bevaring

Master i arkitektur Helen Ellefsen Horvli i Artec forteller at prosjektet har hatt som hovedgrep å transformere boliger til studentboliger, samtidig med ønsket om å bevare og fremheve bygningenes arkitektoniske særpreg.

– Opprinnelige kvaliteter som store vinduer, god himlingshøy-

ARTEC AS har vært arkitekt
for Lotheveien 2-20

ARTEC

artec.no

MALERARBEIDENE
er utført av



MALERMESTER J.C.
ANDREASSEN AS

Nordåsvegen 72, 5235 Rådal
Tlf 917 79 740 • jandreassen@hotmail.com

**RØRLEGGERARBEIDENE
ER UTFØRT AV**

BERGEN RØRTEKNIKK AS

Leirvikflaten 23, 5179 Godvik
Telefon 55 70 64 60 • post@bergen-rorteknikk.no • bergen-rorteknikk.no





Leilighet for to studenter.



Hybel for en student.

de og rik fasadedetaljering er videreført og restaurert. Portaler, hjørnekarnapper, gesims- og båndornamenter er satt i stand, og der opprinnelige elementer var gått tapt, er de tilbakeført. Mellom Lotheveien 14 og 16 (mellom det midtre og det nordlige bygget) er gangpassasjen bevart og rehabilitert, og terrengnivåene rundt byggene er holdt uendret for å bevare proporsjonene mellom sokkel og hovedfasade, sier Horvli.

Fasadene er glattpusset og har fått en fargesetting i grønn-, gul-

og rødtoner. Vindus- og dørfarger binder bebyggelsen sammen, mens opprinnelig tegl rundt inngangspartiene er hentet frem for å skape en taktil kontrast.

– Det har vært en god dialog med byantikvaren, og flere runder med prøvemaling har vært gjennomført for å finne nyanser som harmonerer med både historisk kontekst og omgivelsene. Innvendig er fargesetting brukt som orienteringsverktøy og identitetsskaper. Fellesarealenes funksjoner har fått hver sin fargepalett: gult til aktivitets- og spillrom,

blått til kjøkken og spiseområder, grønt til lesesaler. Trapperom har fått en markant farge som speiler byggets eksteriør og skaper en visuell kobling mellom ute og inne, sier Horvli.

Ved uttegning av nye planløsninger, hvor 50 leiligheter er omgjort til 148 studentboliger, har det være svært nyttig å benytte punkt-sky fra 3D-scanning som underlag. Spesielt i kjeller og loftsetasjen, hvor opprinnelige romhøyder var begrenset og varierende, har dette gitt oss bedre kontroll og oversikt.

Planløsninger og antall enheter er ellers i stor grad styrt av dagslysforhold og byggenes opprinnelige eksteriør, da vinduenes plassering og størrelse i all hovedsak er videreført.

– Over tak har de mange, opprinnelige pipene vært et særskilt tema. Originale piper er revet som følge av optimalisering av nye planløsninger, og nye lette konstruksjoner med pusset overflate er etablert for å bevare silhuetten. Takene er rehabilitert med ny oppbygging og rød takstein, og takopplett er kledd med

LAB ENTREPRENØR AS

Kanalveien 105B, Mindeparken
Postboks 3 Kristianborg, 5822 Bergen
Tlf: 55 20 62 00
www.lab.no

LAB



LAB Entreprenør har vært totalentreprenør for **Lotheveien studentboliger**

LAB AS er et lokalt og solid selskap med aktive eiere som gjennom mange år har utført utallige store og mindre byggeprosjekter i Bergen og omegn.

Med en årlig omsetning på ca. 3 milliarder kroner og 500 motiverte og engasjerte medarbeidere, så er vi alltid beredt til å tjene våre mange faste og nye oppdragsgivere.



Ytterdør til seksjon av et av hybelbyggene.



Fellesrom i underetasje.

plater i lignende rødfarge for å skape en helhet i taklandskapet og redusere visuell dominans. Arbeidet har vært preget av tett samarbeid og god dialog mellom tiltakshaver, entreprenør og kommunen, noe som har vært avgjørende for å forene kulturhistorisk bevaring med funksjonelle og langsiktige løsninger for fremtidige studenter. I tillegg til meg har arkitekt Niklas Profors og arkitekt og BIM-manager Martyna Jaroszevska Folusiak fra Artec vært involvert gjennom prosjektering og byggefase, sier Horvli.

Energibrønner

Primær oppvarming for hyblene er elektrisitet. Et sentralt varmeanlegg er forsynt fra åtte energibrønner som er boret ned til 280 meters dybde. Varmelegget sørger for romoppvarming av underetasjer ved bruk av vannbåren gulvvarme. I tillegg forsyner anlegget varmebatteriene i ventilasjonsanleggene. Byggene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Et ventilasjonsaggregat er sentralt plassert i hvert bygg.

MUR-, PUSS- OG FLISARBEIDER ER UTFØRT AV



Tlf 994 56 011 – www.stoltz.no



www.fagflis.no

FagFlis

proffenes førstevalg



Kunnskapsbedriften Betomur har levert isolasjonsstein og pussystem for sokkel etc, samt reparasjons mørtler med tilhørende rådgiving for bygget.

Rådgivende ingeniører byggeteknikk



konstruksjonsteknikk as
www.kontek.no

Vi har prosjektert vann og avløp



BYGGADMINISTRASJON
Harald Bjørndal a.s

Pb. 103, 5649 Eikelandssøsen
Tlf. 56 58 11 30 - post@byggadmin.no



Spillrom i underetasje.



Lesesal i underetasje.

Vannbåren varme på grunn

De tre byggene har rektangulær form. Det er fjernet masser rundt byggene og lagt til nye dreneringsmasser. Under bakkenivå er ytterveggene isolerte. Oppholdsrom i underetasje er etterisolert. Fundamenter er brukt som benker. Fasadene har puss i lys rosa, lys gul og lys grønn som er fornyet.

Det er nye gulv på grunn med innlagt vannbåren varme i underetasjene. Dårlige deler av bjelkelagene som er etasjeskillere er

erstattet. Oppå er det støpt nye lyd-gulv med gulvbelegg. Innervegger er oppgradert til å klare brann- og lydkrav. I hyblene er det gipshimlinger. I fellesareal i underetasje er det systemhimlinger.

Ingen fraværsskader

Det er teknisk rom i underetasje i hvert bygg. Vinduer har en U-verdi på 0,8.

For å få et enkelt og rimelig vedlikehold er alle vaskbare flater slette og alle materialer robuste.

Deler av byggene har universell

tilkomst med blant annet merking for synlighet, men det er ikke heiser i byggene så de er ikke egnet for rullestolbrukere.

Bærekraft har ifølge Malcherek vært viktig.

– Vi har tatt vare mye av de eksisterende byggene, som konstruksjon og trapper. Gamle dører er gjenbrukt i andre prosjekter, sier Malcherek.

I tillegg til lyd-gulv er det lyd-absorberende himlinger i byggenes fellesarealer. Byggene er brannsikret med tåkeanlegg. Ute-

områdene er videreført slik de har vært. Det er satt opp benker utenfor byggene. Byggene har nedgravd mobilt søppelsuganlegg.

Da byggeaktiviteten var på topp var cirka 90 personer med. Lotheveien studentboliger er rehabilitert og bygget om uten fraværsskader.

MILJØCONSULT AS
TEKNISK RÅDGIVNING FOR
VVS, INNEKLIMA OG SANITASJON
TLF 909 57 170 • MILJOCONSULT.NO
FJØSANGERVEIEN 70A – 5068 BERGEN

**RIVING OG GRUNN-
ARBEIDER ER UTFØRT AV**

RIVENES

Kvamsvegen 11, 5265 Ytre Arna
Telefon 55 53 54 80 – www.rivenes.no

**VI HAR PROSJEKTERT OG UTFØRT
ELEKTROINSTALLASJONER, BRANN-
ALARMANLEGG OG LEDESYSYSTEM**

bravida

Bergen Elektro Prosjekt
www.bravida.no

Spar tid og penger!

Blåseisolering
i alle konstruksjoner!

Telefon:
56 300 100

isoteks miljø
VEST
www.isoteks-miljo.no