

Bispengsgården



Foto: Joanna Bechta-Piotrowska



En av byggets to hoveddører.

Foto: Joanna Bechta-Piotrowska



Fasade mot sørøst.

OBAS Entreprenør har totalrehabilitert et murbygg fra 1902 som ligger øst for domkirken i Bergen og Bergen Katedralskole.

Ole Harald Dale
redaksjon@bygg.no

Bygget var opprinnelig aldershjem, men ble tatt i bruk som kontorbygg på slutten av 80-tallet. Tiltakshaver er Bispengsgården AS, eid av Smauet Eiendom AS. Arkitektkontoret Eik har vært arkitekt og Nina Michelsen interiørarkitekt.

Rehabilitering er utført i totalentreprise. Bygget har fem etasjer og et samlet areal på 2.200 kvadratmeter. Byggestart var i mars 2025 og byggearbeidene ble fullført i juni i år.

Liten riggplass

Prosjektleder Joanna Bechta-Piotrowska i OBAS Entreprenør forteller at prosjektet var utfordrende.

– Vi hadde liten riggplass. Bygget ligger på kulturminnegrunn, så vi kunne ikke grave uten å ha Riksantikvaren til stede. Vi måtte rive mye, helt til trebjelkelagene. Det var krevende å finne

en god balanse mellom fremdrift og logistikk, men det gikk bra. Vi er svært fornøyd med resultatet, sier Bechta-Piotrowska.

De 28 leilighetene er fra 38 til 82 kvadratmeter og har to eller tre rom. Alle leilighetene har franske balkonger og bredbånd. Både leiligheter og uteområder har universell tilkomst. I første etasje er det et rom med sykkelparkering, og utenfor bygget er det en HCBiloppstillingsplass. I tillegg er det en kort spasertur til Bergen sentrum.

Bevare arkitektonisk uttrykk

Arkitekt og daglig leder Alice Eik i Arkitektkontoret Eik sier at Bispengsgården ble oppført i 1902 som arbeidsforeningens aldershjem tegnet av daværende byarkitekt Th Bjørnstad i et historisk formspråk der nyrenessansen må sies å være inspirasjonen.

– Bygget ligger i sone for bevaring av kulturmiljø. Vårt ønske og tilstrebelse som arkitekt var å

FAKTA

Sted: Bergen

Prosjekttype: Leilighetsbygg, totalrehab

Bruttoareal: 2.200 kvadratmeter

Tiltakshaver: Bispengsgården AS, eid av Smauet Eiendom AS

Totalentreprenør: OBAS Entreprenør

Prosjektadm: Erstad & Lekven Bergen

Arkitekt: Arkitektkontoret Eik

Interiørarkitekt: Nina Michelsen

Rådgivere: RIB, RIAku, RIBr, RIByfy: Multiconsult | RIVr, RIE: Norconsult | RIVv: Vest Vind | RIG: Geoteknikk

Underentreprenører og leverandører: Innvendig tømrerarbeid og utskifting av tak: Byggmester Ådnekvam | Stikning: Anko | Rivning og demontering: NRC Kept | Sanering: Rune Hestnes Taksering | Grunnarbeider: Roger Jordalen Maskin | Anleggsgartner: Anleggsgartnermester Wikholm | Betongarbeid: OBAS Entreprenør | Avretting: Proffgulv Vest | Stålarbeid: BSI Service | Lev. dører og vinduer: Neumann Bygg | Blikkenslager: Os Blikk & Fasad | Tømrer utvendig: Byggmesteren Vest | Maler: Malermester Egil Knudsen og Frode Heggland | Gulvlegger: Øystein Tvedt | Parkett: Parkettgruppen | Listverk: Løkkan Produkter | Veggprodukt baderom: Odilon Creations/Monolith | Mur, puss og flis: Arthur J Thorsen | Lev flis: Modena Fliser | Røranlegg, sanitær, varme og sprinkler: Varme & Bad | Ventilasjon: Vestvent Inneklima | Brannetting: Firesafe | Gjerder og porter: Smimek | Trykktesting: Omega Akerholdt | Takteking: Fløysand Tak | Lås og beslag: Prolås | Heis: TK Elevator | Kjøkken: Bjørgvin Kjøkken



Stue i leilighet i femte etasje.

Foto: Joanna Bechta-Piotrowska



Fasade har grågul puss og vinduer som likner de som opprinnelig var i bygget.



Kjøkken i leilighet i femte etasje.

Foto: Joanna Bechta-Piotrowska

bevare bygningens arkitektoniske uttrykk slik at dette uttrykk og antikvariske verdi ville være godt lesbart etter fornyelsen, samtidig som leilighetene skulle få en god bokvalitet. De fleste leilighetene har fått tilført franske balkonger som gir gode kvaliteter til beboerne og samtidig innordner seg opprinnelig arkitektur, sier arkitekten.

– Når en transformerer et bygg som Bispengården står en ovenfor en del utfordringer. Hovedbæresystemet måtte omprosjekteres og bærevegger og ikke minst søyler gav utfordringer for inndeling av leilighetene og utforming av disse. Til tross for de gitte utfordringene, mener vi det ble et flott leilighetsbygg med svært gode bokvaliteter i et nåværende bygg hvor antikvariske verdier har stått sterkt.

Fargen på fasade og vinduer og dører ble holdt i lyse variasjoner, som vi mener opprinnelig bygning hadde. Gode utearealer for beboerne ble høyt prioritert med gjennomgående gode kvaliteter. Det er unikt at et slikt leilighetsbygg har en egen hage så sentrumsnært, legger hun til.

Skape helhetlig identitet

Interiørarkitekt MNIL Nina Michelsen har utviklet bygg- og interiørkonseptet på oppdrag fra og i tett samarbeid med prosjekteier Smauet Eiendom AS, med mål om å skape en tydelig og helhetlig identitet som viderefører byggets historiske karakter i en ny boligkontekst.

– Konseptet bygger på en varm, moderne klassisisme, med en gjennomgående farge- og materialpalett, integrerte detaljer, blant annet utvendig og innvendig skiltplan, og vekt på varighet, funksjonalitet og gode overganger mellom arkitektur og interiør. Interiøret er utformet med respekt for byggets opprinnelige kvaliteter, samtidig som leilighetene er tilpasset moderne boligbehov, forteller hun.

– Historiske elementer og klassiske proporsjoner er videreført og satt sammen med nye, tidløse materialer, dempede fargetoner og spesialtilpassede detaljer. Materialbruken er gjennomgående varm og taktil, med en palett som knytter de ulike leilighetene og fellesarealene sammen, samtidig som hver bolig får sin egen karakter, funksjonelle planløsninger og en rolig, helhetlig atmosfære,

ERSTAD & LEKVEN

Byggherreombud

www.elb.no

Vi har utført
innvendige tømmer-
arbeider og
utskiftning av tak



Salhusv. 55, 5131 Nyborg

Tlf: 55 53 98 60 • post@bm-aa.no • byggaadnekvam.no



Uteområder nordvest for bygget.

legger Michelsen til.

Fellesarealene er utviklet som en forlengelse av bygget, med en tydelig identitet og materialitet som bygger opp under eiendommens historiske rammer. Inngangspartier, trapperom, korridorer og øvrige felles soner er bearbeidet med særlig vekt på belysning, farger, skilting og detaljering. Målet har vært å skape gode ankomster og overgangssoner, der eksisterende arkitektur og nye interiørgrep oppleves som en samlet helhet.

Michelsen forteller at prosjektet er utviklet i løpende dialog med arkitekt Alice Eik, Byantikvaren ved Johanne E. Gillow og OBAS ved Joanna Bechta-Piotrowska, med særlig fokus på å ivareta byggets historiske kvaliteter og samtidig tilpasse eiendommen til ny bruk.

Tegl, tre og stål

Bispengsgården er prosjektert og ført opp etter Tek17, i så stor grad som er mulig med et gammelt bygg. Oppvarming skjer med vannbåren varme. Ventilasjon er balansert og det er et aggregat i hver leilighet.

Tomten er på 998 kvadratme-

ter og har morenegrunn med kulturminnelag. Bygget er tilnærmet rektangulært. Opprinnelig bærende konstruksjon består av tegl og trebjelkelag, og er forsterket med nye stålkonstruksjoner. Taket har saltaksform, har dobbel lufting og er tekket med svarte panner. Fasadene har lys grågul puss fra andre til femte etasje og lys grå puss på første etasje.

Det er parkett og fliser på gulvene i leilighetene. I korridorene i første etasje er det tresso, i korridorene fra andre til femte etasje er det tepper. Korridorene følger bærekonstruksjonen og er uvanlig brede.

Innervegger er i gips og stender. Himlinger i leilighetene er av gips. I korridor i første etasje er det Troldekt-himlinger, som demper trinnlyd.

Det er Multipor-isolasjon i første etasje. Alle vinduer er nye og har en U-verdi på 0,8. Trykktesting viser en luftveksling på 1,0. Bygget har gode, varige materialer. På uteområdene er det skiferheller og terrassebord av kompositt. Bygget er fullsprinklet. Det er en heis i bygget.



Uteområdene har to plan og er godt skjermet.



Stue i første etasje.

Foto: Joanna Bechta-Piotrowska

MUR-, PUSS- OG FLISARBEIDET UTFØRT AV

MUR, PUSS OG FLISARBEID • NYBYGG • REHABILITERING



**ARTHUR J.
THORSEN AS**
MURMESTER



SIDEN 1947

www.arthur-thorsen.no • www.norskgjenbrukstegl.no

Totalentreprenør for Bispengsgården

OBAS //

ENTREPRENØR

OBAS Vest AS, O. J. Brochsgate 16b, 5006 Bergen
Tlf 55 30 88 60 – bergen@obas.no – www.obas.no

