



Eldoradogården

Brødrene Ulveseth har totalrenovert Eldoradogården i Bergen sentrum for Vestenfjeldske Eiendom, og gjort det om til et moderne kontor- og restaurantbygg.

Ole Harald Dale
redaksjon@bygg.no

Litt eldre bergensere husker Eldorado Kino, også kalt Revolverhuset, der Bergen Kino frem til 1981 viste westernfilmer, gangsterfilmer og actionfilmer.

Tiltakshaver er Vestenfjeldske Eiendom via Eldoradogården Utvikling. LINK arkitektur har hatt arkitektoppdrag. Brødrene Ulveseth har utført arbeidet i samspillsentreprise med overgang til totalentreprise.

Samlet areal er cirka 4.000 kvadratmeter fordelt på fem etasjer over bakkeplan og en underetasje. Loft med teknisk rom kommer i tillegg. Første del av fasadearbeidet og innvendige rivearbeider startet i

september 2023. Andre del med en oppgradering av hele bygningsmassen starter januar 2025. Hoveddelen av bygget ble ferdigstilt og overlevert i juni 2026. De resterende leietagerområdene blir overlevert oktober 2026.

Kontoretasjene innredes etter leietakers ønsker. Største leietaker er Capgemini, som har kontorlandskap, stille bokser, møterom og sosiale soner. Andre leietakere per i dag er Ambita, Danske Bank, Brasilia og Cyclo. De to siste er spisesteder med tilkomst fra gateplan.

Det er kontorer fra andre til femte etasje. I første etasje er det restauranter og inngangsparti med vestibyle. Underetasjen rommer treningsrom, garderøber, toaletter, lagerrom og tekniske rom.

Mange utfordringer

Prosjektleder Kjetil Grung i Brødrene Ulveseth forteller at det har vært utfordrende med veldig liten riggplass.

– Det var kun plass til to containere i bakgården og litt på fortauet ved kranfoten. Dette har gjort at logistikken ble ekstremt viktig og den måtte planlegges nøye. Dette gjaldt spesielt rivearbeidet og grunnarbeidet hvor alt måtte heises ut av en byggekran med lastbegrensinger. Nærheten til trafikk på hovedårene for kollektivtransport i Bergen sentrum gjorde også logistikken utfordrende. Arbeidet med å oppgradere et gammelt bygg (som har blitt utsatt for mange ombygginger) til moderne standard er generelt krevende. Det meste av arbeidet har

blitt gjennomført samtidig som det har vært full drift på den ene restauranten, sier Grung.

Han sier at prosjektet benytter Streambim, og at alle har tegnet i Revit, Tekla eller Arcicad.

– Det er praktisert lean construction i den grad det er mulig i en oppgradering av et eksisterende bygg. Bygget skal sertifiseres til BREEAM Very Good.

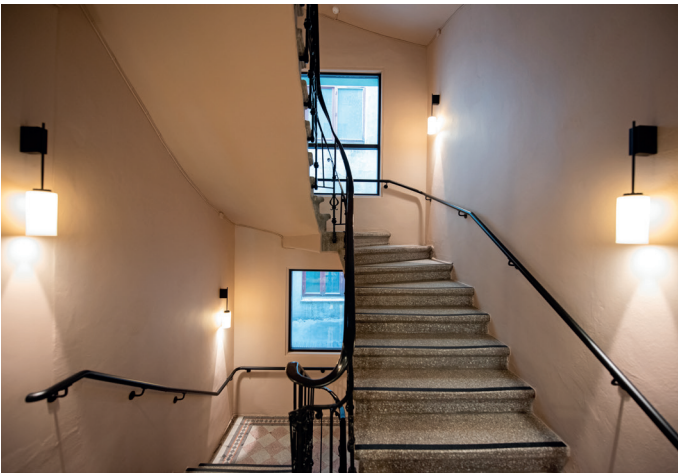
Bevaring og tilbakeføring

Sivilarkitekt Per Erik Aadland i LINK arkitektur forteller at det arkitektoniske hovedgrepet for rehabiliteringen av Eldoradogården i Bergen sentrum tar utgangspunkt i byggherrens filosofi.

– Vestenfjeldske Eiendom ser en særlig stor verdi i å ivareta his-



Hovedinngang sett fra innsiden.



Hovedtrapp.



Hjørne mot Olav Kyrres gate.

toriske bygg, og dette eierskapet til vår lokale kulturarv har gitt de bærende føringene for det arkitektoniske arbeidet. LINK arkitektur har hatt ansvaret for fagene interiør og arkitektur. Bygget ble opprinnelig reist i 1860 for Bergens Arbeiderforening, det ble oppført i en historisk stil preget av klassiske elementer, symmetri, pussete fasader og markerte etasjeskiller (fasadebånd), sier Aadland.

Han forteller at utover 1900-tallet ble bygget sammenbygd med hjørnebygget mot Olav Kyrres gate og Nygårdsgaten. De sammenbygde byggene fikk et samlet modernistisk preg som brøt med den opprinnelige stilen, som dermed visket ut de bygningshistoriske sporene.

– Det arkitektoniske hovedgrepet for rehabiliteringen av Eldoradogården i Bergen sentrum kan oppsummeres som en delvis historisk tilbakeføring hvor en har ønsket å synliggjøre at dette er to bygninger med sine respektive historier. De arkitektoniske hovedgrepene inkluderer bevaring og tilbakeføring av historisk

særpreg, byggets opprinnelige arkitektoniske identitet og klassiske fasadeuttrykk ivaretas og løftes frem. Den karakteristiske fasaden har blitt oppgradert og delvis tilbakeført med tidsriktig isolering og pussarbeid tilnærmet byggets historiske visuelle karakter, legger han til.

Aktivering av gateplan og nytt byliv, første etasjen mot Olav Kyrres gate og Nygårdsgaten åpnes for å skape puls og gateliv, her er det lagt til rette for utadrettet virksomhet med to restauranter, som bidrar til aktivitet på dag- og kveldstid.

– Innvendig er bygningen transformert til moderne kontorarbeidsplasser, med et mangfold av fleksible, moderne og lyse kontorlokaler med tilhørende historiske spor. Kontorlokalene innehar et nordisk uttrykk i samspill med varme farger og tekstiler. Dette gir en tydelig kontrast til eksisterende eldre murstruktur. Det er lagt stor vekt på gode fellesarealer, med en åpen og innbydende lobby, fitnessrom samt en ny, skjermet og grønn bakgårdshage, sier Aadland.

FAKTA

Sted: Bergen sentrum

Prosjekttype: Kontorbygg, totalrehab

Bruttoareal: Cirka 4.000 kvadratmeter

Tiltakshaver: Vestenfjeldske Eiendom

Byggherreombud: Amtek

Totalentreprenør: Brødrene Ulveseth

SHA KU: Kepla

Arkitekt: Link Arkitektur

Rådgivere: RIB: Node | RIBy og RIV: Norconsult | RIE: Voss El-Consult | RIAku: Brekke og Strand | RIBr: Firesafe | RIM: Sweco | Breeam: Rambøll

Underentreprenører og leverandører: Grunn, demolering, betong og mur: Brødrene Ulveseth | Avretting og terrazzo: Betonggulv | Stålarbeid: Alsaker | Alu/glass fasade: Gjesdal Aluminium | Fasadeleverandør: Sto Norge | Trapper og rekkverk: Trappekompaniet | Tømrer: Bergen Prosjekt og Sotra Entreprenør | Maler og byggtapetserer: JC Andreassen | Gulvlegger: Stigen & Kronheim | Flisleverandør: Flisekompaniet | Rørlegger: Bergen Rørteknikk | Elektro: Kjell Hansen Elektro | Blikkenslager og ventilasjon: Bergen Air | Automatikk: Energy Control | Heis: Kone | Løfteplattform: Cibes | Brannsikring: Firesafe | Sprinkler: Brann og Sprinklerteknikk | Lås og beslag: Bergen Nord Låseservice | Kjøkken: Studio Sigdal | Stillas: Pilar | Ferdigbetong: Heidelberg Materials Betong



Spiserom hos Capgemini.



Sosial sone hos Capgemini.

Løfter området

Administrerende direktør Håvard Fjæreide i Vestenfeldske Eiendom sier at Eldoradogården har blitt veldig flott.

– Vi har hatt et godt samarbeid med Brødrene Ulveseth gjennom hele prosessen.

Bygget har blitt et positivt bidrag til denne delen av Bergen sentrum. Sammen med Castbergkvartalet, som er under ferdigstillelse, er disse prosjektene med på å løfte området. Flere historiske elementer har

blitt hentet frem, blant annet med synlig tegl. Foajéen har fått installert en lysekroner som tidligere var montert i det som i dag er Hotel Opus XVI. Utvendig er det installert belysning integrert i fasaden, som gjøre det hyggeligere for forbipasserende når det er mørkt ute, sier Fjæreide.

Eldoradogården er prosjektert og ført opp etter TEK17, men med flere unntak siden det er et eldre bygg. Oppvarming skjer med vannbåren varme med radiatorer

og elektrisk gulvvarme i garderobes og er basert på fjernvarme og elektrisitet. Ventilasjon er balansert og har varmegjenvinning. Det er sentral kjøling på ventilasjonsaggregat med DX. Beregnet energibruk per kvadratmeter per år er 99 kWh.

1860 og 1905

Første del av Eldoradogården stod ferdig i cirka 1860. Andre del av bygget, som vender mot Nygårdsgaten, stod ferdig i 1905.

Det har vært flere ombygginger underveis, de største da bygget ble etablert som kino i 1905 og da kinoen ble lagt ned i 1981.

Hele fasaden er blitt utvendig og innvendig etterisolert. Murfasaden er blitt utvendig etterisolert med Sto Innodrain. Innerveggen er isolert med mineralull. Taket over den eldste delen er helt nytt og isolert etter moderne standard. På hjørnebygget har taket blitt innvendig etterisolert tilsvarende til dagens standard.



StoTherm Vario D drenerende isolert fasadesystem er levert til fasaderehabiliteringen av Eldoradogården.

Vi gratulerer Brødrene Ulveseth AS med en flott gjennomført jobb og vi takker for tilliten.

sto

Bewusst bauen.



Sittegruppe i vestibylen.



Store vinduer mot vestibyle. Lysekronen til venstre på bildet er fra Banco Rotto-bygget.

Deler av kjellerveggen og gulv mot grunn har blitt isolert der det er mulig.

Det er etablert nye sjakter for VVS og nye tekniske rom. Det er etablert vannbåren varme i hele bygget, basert på fjernvarme. Bygget er blitt fullsprinklet.

Massiv tegl og bergenshulmur

Under bygget er det Bergensleire. Det er støpt noen mindre funda-

menter i grunnen og gravd ut for fettutskiller, bunnledninger og ny pumpekum.

Grung sier at bygningsdelen fra 1860 er bygget opp med yttervegg av massiv tegl, dekkene av plasstøpt betong og betongsøyler, etter en ombygging på 80-tallet. Takkonstruksjonen består av takstoler av stål, og med et luftet tak bestående av åser av tre med takstein av tegl.

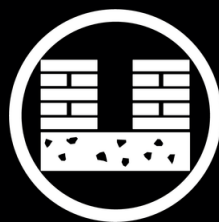
Bygningsdelen fra 1905 er

bygget om med en yttervegg av bergenshulmur. Dekkene er hovedsakelig bygget opp av trebjelkelag med stubbeloft. Det meste av stubbeloftsleiren er fjernet og erstattet med mineralull. Det er etablert en lydhimling i underkant av dekke, og nytt flytende lydgulv over bjelkelag for trinnlyd. Taket består av taksperre av tre, som er blitt delvis forsterket og reparert for råteskader. Takkonstruksjonene er blitt etterisolert med mineralull mellom

taksperrene. Over taktroen er det lagt ny vindsperre og nye takstein av tegl med kryssløfting.

Fasaden er blitt utvendig etterisolert med Sto Innodrain og pusset med Sto sitt system. Før etterisolering ble all tidligere maling fjernet. Der er det brukt både sandblåsing og kjemisk malingsfjerning.

Innsiden av veggene er isolert med mineralull og bygget opp med slissede stålstender. På den eldste delen av bygget ut mot Olav Kyrres gate er det



BRØDRENE ULVESETH

VI HAR VÆRT TOTALENTREPRENØR PÅ PROSJEKTET



Herregarderobe i underetasje.



Bord i restauranten Cyclo.

sagd ut og støpt helt nye vindusåpninger for å få uttrykket mer likt med det opprinnelige fasadeuttrykket.

Alle eksisterende vinduer er skiftet og fått nye beslag. Det er nye fasadefelt av glass rundt inngangspartiene.

Tegl, tre og stender

I fellesareal er det lagt ny epoksyterrasse. På toalettrom og i garderobes er det lagt flis.

Tekniske rom har enten malt epoksygulv eller vinylbelegg. I korridor i kjeller er det lagt vinyl.

Hos kontorleietakere er det lagt teppeflis, bolon og stavvinyl. I restaurantene er det brukt flis, stavvinyl og storkjøkkenvinyl.

Bærende vegger av enten tegl eller tre. Lettvegger er av stenderverk. I vestibyle og hovedinngang er det brukt akustikk puss. I øvrige fellesareal er det brukt rockfonplater som er limt til himlingen. I kontorlokalene er det brukt en kombinasjon av rockfonplater og systemhimling. I underetasjen er det brukt systemhimling.

Det er delvis nytt gulv på grunn

i underetasjen, nytt dekke over plan U og ny trapp i hovedinngang, i tillegg til noen mindre intertrapper i fellesarealet.

Rehab bæresystem

Det meste av bærekonstruksjonen og etasjeskillerne er blitt rehabilitert. En del himlingspater fra tidligere leietagere ble sendt til et nytt prosjekt.

Det er bygget nye tekniske rom i underetasjen, samt lokale ventilasjonsrom hos noen leietagere.

Yttervegger er isolert med 50

millimeter Innodrain på utsiden og 100 millimeter mineralull på innsiden. Vinduer har en U-verdi på 0,8. Trykktesting viser en luftveksling på 0,8. Det ble praktisert rent tørt bygg sonevis under rehabiliteringen.

Det er brukt robuste løsninger på fasade og tak, godt egnet for vestlandsforhold.

Det er minimum totrinns tetting. Takvinduer har selvrensende glass. Det er inspeksjonsmulighet til alle takflater.

MALERARBEIDENE er utført av



**MALERMESTER J.C.
ANDREASSEN AS**

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

Vi har utført gulvstøp og terrazzo



BETONGGULV A/S

Postboks 54, 5207 Søfteland
Tlf. 56 30 4170 - betonggulv.no - post@betonggulv.no



TØMRERARBEIDER er utført av

Bergen Prosjekt og Sotra Entreprenør AS

Leirvikflaten 11, 5179 Godvik • Tlf 55 59 18 00 • bergenprosjekt.com