

NOTAT

Dato 09.07.2019	Prosjektnr.1685 Noreidbrekka
Adresse: Noreidbrekka	Gnr.37/Bnr.5



1. EIENDOMSDATA

Adresse: Østre Nordeidbrekka

Hjemmelshaver: Kronheim Invest AS

Tomteareal: 25300 m²

Reguleringsforhold: Boligbebyggelse

2. OPPDRAG

I forbindelse med detaljregulering for Østre Nordeidbrekka gnr. 37/bnr. 5 i Bergen kommune, ønsker Kronheim Invest AS og En til en arkitekt AS en vurdering av grunnmuren til låven som ligger i planområdet og som er tiltenkt ny bruk i form av sykkelparkering, boder, felleslokaler og leiligheter. Området ligger i Ytrebygda, og utgjør et areal på 25 300 m². Formålet med reguleringsplanen er å etablere et boligområde i Østre Nordeidbrekka. Det skal bygges rekkehus/horisontaldelte rekkehus organisert i en tunstruktur rundt et felles uteoppholdsområde. Tiltakshaver ønsker å gi eksisterende løe ei sentral plassering som historie fortellende element og identitetsskaper i det nye boligområdet. Tiltakshaver legger opp til å rive den eksisterende løa, for å bygge den opp igjen med tilsvarende kvaliteter eksteriørmessig og ny bruk innvendig.

3. FORUTSETNINGER

Vurderingen er basert på Kulturminnedokumentasjonen for Østre Nordeidbrekka gnr37/bnr 5 Bergen Kommune av Mai 2019 samt en enkel befaring utvendig av bygget. Det forutsettes at bygget oppå grunnmuren rives og ny boligkropp etableres.

4. GRUNNMUREN

Det legges opp til at den eksisterende gråsteinsmuren beholdes uten demontering. Gråsteinsmuren har en tykkelse på 30-40 cm. Det vurderes at man ikke bør belaste gråsteinsmuren med ny bebyggelse oppå, dette på grunnlag av murens beskaffenhet og på fundamentforholdene som er ukjent, slik at gråsteinsmuren blir å ansees som en fasademur.

Ut fra dokumentasjonen som beskriver at grunnmuren er i grei stand med noen mindre setningsskader og utseendemessige skader regnes grunnforholdene som gode nok for gråsteinsmuren som fasademur. Dette forutsetter at ikke gråsteinsmuren blir undergravd ved eventuell senkning av kjellergulvnivå. Setningsskadene tilsier at muren ikke er bæredyktig.

For å kunne bruke kjelleretasje til tiltenkt bruk må den sikres i forhold til takhøyde, bæring av boligkropp over, fuktinntrengning osv. Det må avdekkes de generelle fundamentsforholdene hvor ny bæring skal stå på, noe som kan gjøres ved å grave noe mindre hull ved hjørne framme, på midten og i bakkant på innsiden av muren for å avdekke fundamenteringsforholdene, disse hullene kan eventuelt nyttes senere til fundamenter for søyler på innsiden av muren.

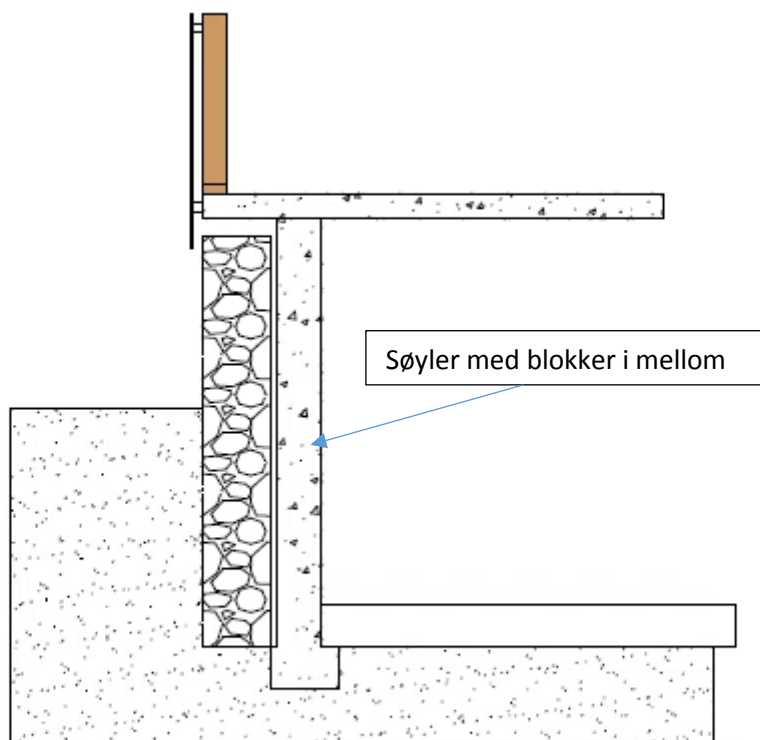
For etablering av bæring for etasjen over er det flere løsninger som kan benyttes/ anbefales. Det kan legges opp til en søyle/drager løsning i stål, limtre eller betong med søyler på innsiden med dragere som bæring. Dette gir en fleksibel løsning i forhold til innredning av kjelleren og etasjehøyden kan heves for å oppnå tilfredstilene høyde i henhold til isolering av kjellergulv og himling i kjelleren. Det kan isoleres mellom søylene for å oppnå bedre isoleringsevne av kjelleren. Denne løsningen vil gi noe

begrensning i forhold til å lede vekk fuktbelastningen fra ytterside mot grunnmuren- Utvendig kan fasadekledning på boligkroppen over senkes ned for å skjule hevingen i forhold til den eksisterende gråsteinsmurens høyde.

En annet alternativ er å bruke et veggssystem med ferdigisolerte byggeklosser med støp i midten (type Vartdal ,Jackon, Sundolitt). Dette gir en isolert betongvegg som ivaretar fuktbelastningen på innsiden av gråsteinsmuren, det vil si på yttersiden av den isolerte grunnmuren. Denne fukten kan ledes bort via dreneringsledning før ny grunnmur etableres det vil si på yttersiden av den isolerte grunnmuren. Denne løsningen vil gi de samme mulighetene i forhold til etasjehøyde og utkraging over gråsteinsmuren med tilsvarende løsning på fasadekledningen utvendig.

De beskrevne løsningene kan benyttes eventuelt i deler av kjelleren alt etter behov for isolering i henhold til bruk av deler av kjelleren og annet behov som i ikke stiller samme krav til isolering og tetthet. Det vil si at deler av kjelleren kan ha synlig innside av gråsteinsmur, slik at en kombinasjon av de foreslåtte løsningene kan være aktuelt. Drager/søyle løsning der hvor mur skal være synlig og isolert grunnmur der det er krav til isolasjon.

5. PRINSIPPSKISSER/ DETALJER



Prinsipp skisse utkraget dekke

Prinsippskisse som viser bæring på innside av gråsteinsmur med utkraging over gråsteinsmur med fasadekledning som dekker etasjeheving. Samme prinsipp enten det brukes søyle/drager løsning eller betong/isolerte veggkassetter.

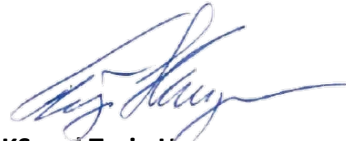
Vår anbefaling er at det bygges opp en uavhengig konstruksjon som både ivaretar bæring, varme og fuktforholdene. På denne måten kan også himlingshøyden tilpasses den tiltenkte bruken.

Bergen den 09.07.2019

for Bergen Eiendomsrådgivning AS



Øystein Olsen
Ingeniør



KS ved Terje Haugan
Leder / eiendomsrådgiver