

Notat for vurdering av gjenbruk av Postterminalbygget på Mindemyren

Oppdrag 1350017214-019
Dato 13.05.2022
Emne Postterminalbyggets gjenbrukspotensiale
Fra Prosjektgruppe i Henning Larsen
Til Bergen kommune v/Etat for utbygging



1. Innledning	3
2. Vurdering av byggets potensiale for gjenbruk til flerbruksbygg	4
3. Mulighet for transformasjon av bygget	7
4. Bruksendring	11
5. Støy	11
6. Sol/skygge	13
7. Flom	14
8. Arealutnyttelse	15
9. Plan- og bygningsetatens ambisjoner for området	15
10. Kulturminneverdi	16
11. Samlet vurdering	16

1. Innledning

Det er et generelt ønske om å bevare og gjenbruke en større andel av eksisterende bygningsmasse for å redusere klimaavtrykket i nye prosjekter i Bergen kommune. På bakgrunn av det vurderes Postterminalbyggets potensiale for gjenbruk til flerbruksbygg for skole, idrett, kultur og omsorgsboliger med tilhørende funksjoner.

Det er ulike forhold knyttet til Postterminalbyggets utforming og plassering som må vurderes opp imot funksjonene som skal inn i det planlagte flerbruksbygget. Hovedføringene for prosjektet er gitt i «Konseptvalgutredning for Mindemyren S16», som er politisk vedtatt, samt i gjeldende områdeplan for Mindemyren, plan 4601_61140000 – ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN. Videre skal tekniske krav ivaretas, samt gjeldende skolebruksplan og behov som er spilt inn fra de aktuelle Byrådsavdelingene.



Kartutsnitt fra norgebilder.no med Postterminalbygget mellom Kanalveien og Solheimsvatnet.

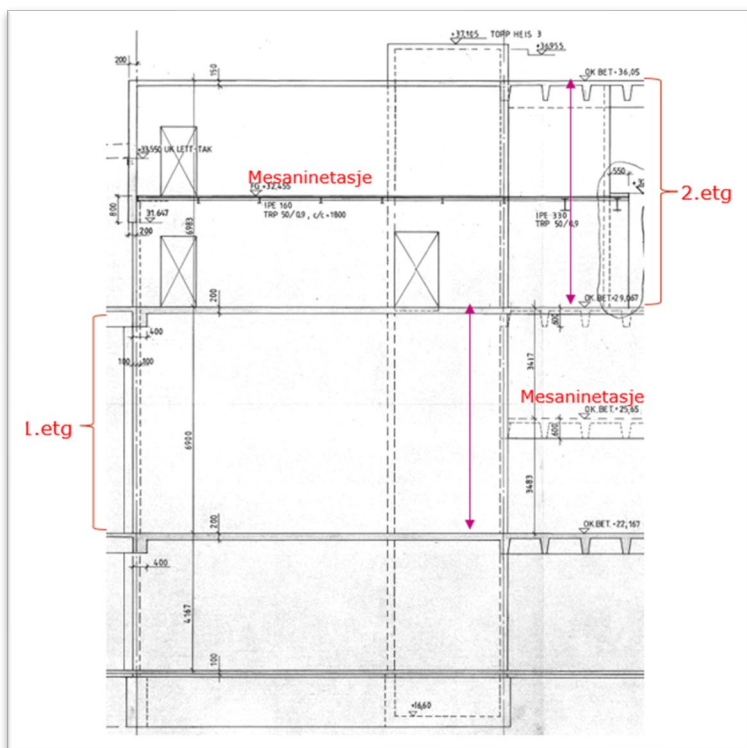
2. Vurdering av byggets potensiale for gjenbruk til flerbruksbygg

Byggets egnethet for de aktuelle funksjonene

Både til skole- og idrettsbygg er det krav til større etasjehøyder enn i endel andre bygg. Postterminalbyggets etasjehøyder har derfor betydning for mulighetene til å benytte bygget til skole og idrett. Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner krever mye høyde over himling og nødvendiggjør en stor etasjehøyde. Det kan bli behov for å utvide det tekniske anlegget, noe som kan få konsekvenser for etasjehøyden.

Etasjehøyder

Postterminalbygget har 3 etasjer: underetasje (U1), 1. etasje (01) og 2. etasje (02). Det er innskutte mesaninetasjer i 1. og 2. etasje.



Byggets bærekonstruksjon består av betongsøyler og betongdragere med ribbedekke. Ribbedekkene har total høyde på 650 mm, inkludert påstøp.

Byggets 1. og 2. etasje har brutto etasjehøyde på 6,9 meter og netto høyde under ribbedekket på 6,25 meter. På tvers av ribbedekkene ligger hoveddragere for hver

10. meter som stikker ytterligere 200 mm ned under ribbedekket. Netto høyde under hoveddragere er cirka 6 meter.

Brutto etasjehøyde i underetasjen er i underkant av 4200 mm, som gir netto høyde fra 3300 mm under hoveddragere til 3900 mm i partier uten ribbedekke.

Mesaninetasjen har brutto etasjehøyde på rundt 3450 mm og netto romhøyde ligger på cirka 2800 mm, men noe lavere ved hoveddragere.

Dersom det skal legges inn nytt dekke i deler av de store hallene med dobbelhøy etasje, må overkant (OK) nytt dekke forholde seg til eksisterende øvrige mesaninetasjer i bygget, dersom den innskutte etasjen skal inneholde funksjonsareal. Dette for å både kunne utnytte trapper og tilfredsstille krav til universell utforming (UU).

I en ny innskutt etasje i hallene vil netto høyde under mesanin ligge på maksimalt 3000 mm dersom det er mulig å benytte lavtbyggende dekke i bærekonstruksjonen, mens ny mesaninetasje vil ha tilsvarende netto høyde som eksisterende mesaninetasjer, dvs. 2800 mm.

Ventilasjon

Rådgivende ingeniør Ventilasjon har 20.09.2021 utført en tidlig vurdering av ventilasjonsanlegget for å utrede konsekvenser for etasjehøyder ved innplassering av nytt ventilasjonssystem. Studien er utført med barneskole som nytt formål i volumet i sør og med utgangspunkt i at et nytt atrium etableres i bygget for å slippe inn dagslys.

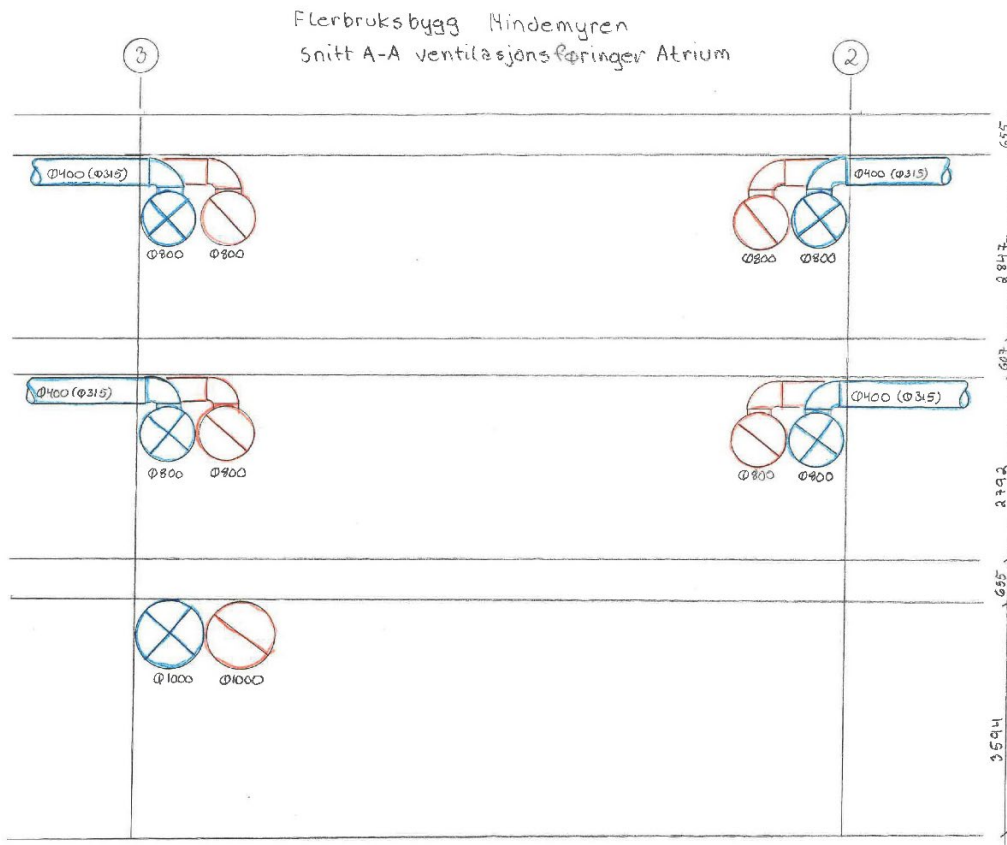
Formålet med forprosjekteringen av ventilasjonen var å unngå at hovedføringene krysser hverandre, samtidig som samme rom/areal ikke ble forsynt av forskjellige ventilasjonsaggregat, slik at himlingen kan heves mest mulig for å imøtekomme minimums himlingshøyde/etasjehøyde for barneskole.

Konklusjon

Det er ikke oversikt over kryssinger for øvrige tekniske fag som elektro, rør og sprinkler, men det antas at en kan holde mellom 2,4 - 2,7 meter i plan U1, mens

himlingshøyde vil ligge mellom 2,2 - 2,4 meter i plan 01 og 02, med unntak av der hvor hovedføringer ligger.

Om eksisterende bygg kan benyttes til dette formålet er usikkert, grunnet begrensninger i takhøyder for plan 01 og 02.



Prinsippsnitt ventilasjonsstrategi

Mulighet ved bruk som skole

Skolebygg skal i utgangspunktet ha netto romhøyde på 2,7 m i undervisningsrom og i større arbeidslokaler som kontorlandskap, personalrom etc. Høyder på 2,4 m aksepteres i små rom som grupperom og kontor, mens toaletter, lager, korridor o.l. kan ha himlingshøyde på ned til 2,2 m. Med tanke på hærverk er ikke høyde på 2,2 m gunstig, fordi det er lett for barn å rekke opp i himlingsplater og utstyr montert i himlingen.

Den nettohøyden som kan oppnås i mesaninetasjene, vurdert opp mot kravet til himlingshøyder i undervisningsrom, medfører at det kan bli krevende å kunne benytte byggets mesaninetasjer til skoleformål, særlig med tanke på å få kanalføring

og ikke minst kanalkryssing for ventilasjon. Bygget vil mest sannsynlig bare kunne utnyttes til skolefunksjoner i hovedetasjene – dvs. underetasje, 1. etasje og 2. etasje, mens mesaninetasjene sannsynligvis kun kan benyttes til birom, tekniske rom, føringsveier o.l.

Mulighet ved bruk av bygget til omsorgsboliger

Boliger vil normalt ha krav til netto romhøyde på 2,4 m.

Netto høyde i mesaninetasjer vil sannsynligvis ikke gi utfordringer for høydekrav til omsorgsboliger.

Mulighet ved bruk av bygget til idrettshall

Netto romhøyde i idrettshaller må være minimum 7,0 m.

Postterminalbygget tilfredsstiller ikke krav til netto romhøyde innenfor eksisterende konstruksjoner.

Konklusjon

Byggets etasjehøyder muliggjør bruk av bygget til skolefunksjoner eller omsorgsboliger, men ikke til idrett.

3. Mulighet for transformasjon av bygget

Dersom bygget skal benyttes til skole eller omsorgsboliger må bygget transformeres/ombygges. Muligheter for transformasjon/ombygging må vurderes med hensyn til hvor store inngrep det blir i bærende konstruksjoner, hvorvidt tekniske krav for skole og omsorgsboliger kan oppfylles, og med hensyn til kostnader.

Det er ikke gjort nye konstruksjonsmessige vurderinger på stabilitet og bæring knyttet til hvordan et eventuelt inngrep skal løses, men Multiconsult har gjort en enkel konstruksjonsmessig vurdering knyttet til noen forhold for ny bruk av bygget. De har for eksempel vurdert at inngrep som å åpne opp i eksisterende dekker for å etablere aula, vil medføre at det må etableres et nytt bæresystem. Dette må man også regne med må gjøres ved alle større inngrep i bygget.

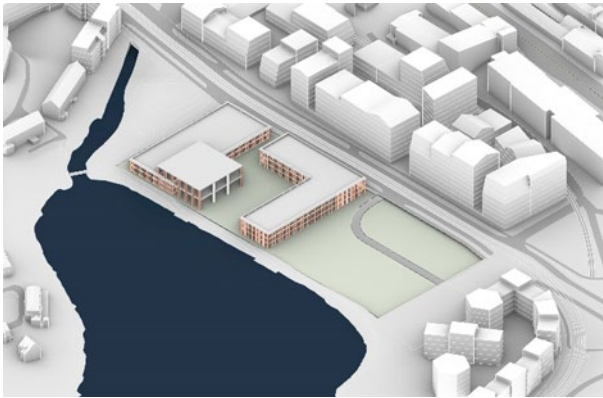
En foreløpig gjennomgang av prinsippene i bæresystemer og konstruksjonstegninger viser at det ikke er noen forhold knyttet til eksisterende bæresystem som tilsier at det ikke er mulig å både rive større deler av bygget, gjøre større inngrep i bygget, samt å bygge tilbygg til bygget. Det som er usikkert er hvor omfattende stabilisering av bygging og forsterkning av bæresystem vil bli, og dermed også hvilke kostnadsmessige konsekvenser endringene vil ha. Det er muligheter for å gjøre forskjellige inngrep og dermed tilpasse bygget til forskjellige program og funksjoner, både hva angår areal- og funksjonskrav, dagslyskrav og arkitektonisk og romlig kvalitet. Under vises noen skisser av variasjonene, som muliggjør et potensiale for gjenbruk. Det er som vist potensiale i å tenke delvis nedrivning i kombinasjon med ny bebyggelse i tilknytning til resterende bygg.



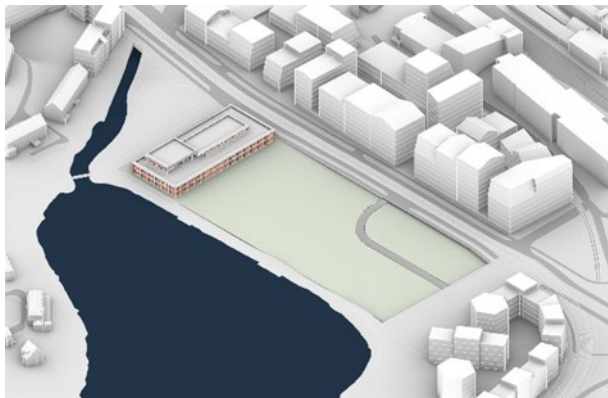
Eksisterende bygg sett fra nordøst



Transformasjon av eksisterende bygg + delvis nedrivning og ny bebyggelse



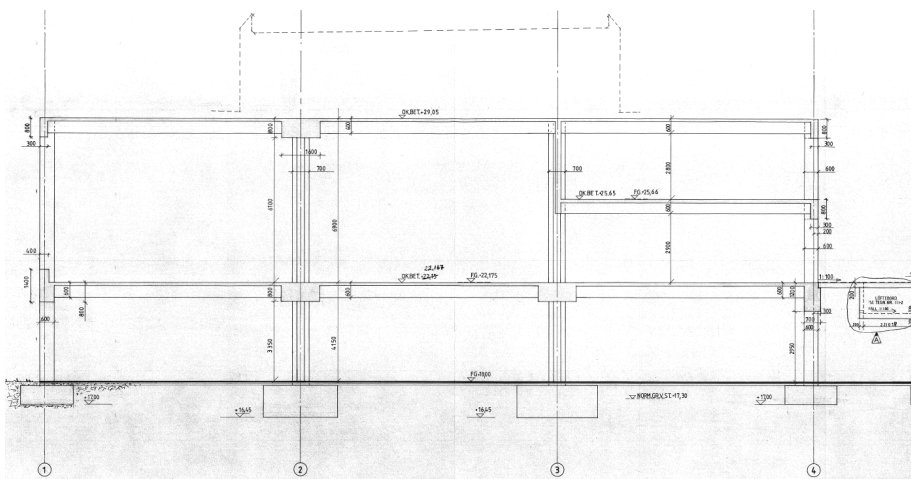
Transformasjon av eksisterende bygg + delvis nedrivning og ny bebyggelse



Transformasjon av eksisterende bygg og delvis nedrivning.

Bredde/bygningsdybde og dagslys

Bygningsbredde er ca. 30 meter for begge fløyene i Postterminalbygget, med 10 meter akseavstand.



Snitt gjennom typisk del av bygget med bygningsdybde 30 meter.

Mulighet for bruk til skole – dagslys

TEK17 stiller krav til at undervisningsrom og læreres arbeidsareal skal ha dagslys og utsyn. Ettersom størstedelen av skolens areal er undervisnings- eller arbeidslokaler, vil størstedelen av rommene på skolen ha krav til både dagslys og utsyn.

Erfaringsmessig vil det i undervisningsrom med ensidig vindusplassering som har større romdybde enn 7-8 meter være utfordrende å innfri kravet til dagslys. Skolebygg vil dermed normalt ha rundt 20 meter som maksimal bredde for å kunne oppnå tilstrekkelig dagslys i rom for opphold. Ved store romhøyder er det mulig å få dagslyset lengre inn i bygget, men det vil igjen kreve større rom – som kan være uhenksom og bindende for skolens måte å organisere elevgrupper på. Det vil

dermed være vanskelig å følge skolebruksplanen mht. organisering og nærhet mellom funksjonene, og mulighetene for sambruk av arealer vil trolig bli redusert.

En løsning for å få inn mer dagslys vil være å åpne opp bygget, ved at deler av bygningen rives slik at det blir en smalere bygningskropp eller det skapes innhukk som gir større vindusflater. Dette kan føre dagslys lengre inn i bygget. Ved å gjøre dette samtidig som det sikres at utsynskravet tilfredsstilles, kan deler av bygget innfri krav til dagslys for skolebygg. Dette er imidlertid en løsning som ser ut til å medføre betydelige inngrep og store kostnader.

Mulighet for bruk til omsorgsboliger – dagslys

For boliger er det krav til dagslys og utsyn i oppholdsrom – altså stue og soverom. Dette utgjør hoveddelen av boligarealet. For en bolig med 1-2 soverom, vil erfaringsmessig maksimal dybde på leiligheten være 10 meter.

For å utnytte Postterminalbygget til omsorgsboliger antas at en stor del av bygget må rives og transformeres for å ivareta dagslyskrav, i kombinasjon med god planløsning og brukbarhet i organisering av boligene. Løsningen synes å medføre store kostnader.

Trinnlyd

Ved bruksendring til nytt formål, vil særlig krav til trinnlyd iht. TEK17 være utfordrende å tilfredsstille. Særlig gjelder dette rom med krav til lydisolering fra omliggende rom/konstruksjoner mht. lyd (som soverom, øvingsrom for musikk o.l.), og rom der det foregår støyende aktivitet (fellesstue, formingsrom, konsertsal/musikkrom o.l.).

Det er ikke gjort undersøkelser av eksisterende konstruksjoner i bygget, men det er gjort antagelser som følger under.

Mulighet for bruk av bygget til skole – trinnlyd

En skole inneholder både rom der det skapes mye lyd, og rom som har behov for å isolere seg fra lyd. Det må påregnes tiltak både på dekker og i himling for å tilfredsstille nye krav til lyddemping/lydisolering. Det kan være utfordrende å finne en god løsning med tanke på høyde i rommet og høyde på dekker mellom ulike rom og/eller i hele etasjer mot eksisterende døråpninger, trapper o.l. i betong. Tiltakene som må til for å tilfredsstille lydkrav vil også kunne medføre at konstruksjoner må forsterkes på grunn av ekstra belastning.

Tilsvarende vil også gjelde for bruk av bygget til andre funksjoner.

Konklusjon

Det er mulig å transformere bygget til bruk for skole eller omsorgsboliger, men det er usikkert hvor omfattende stabilisering av bygget og forsterkning av bæresystemet vil bli, og dermed også hvilke kostnadsmessige konsekvenser endringene vil få. Det

kan blant annet være utfordrende å finne gode løsninger iht. TEK17, blant annet med tanke på lydkrav og dagslysforhold.

4. Bruksendring

Dersom bygget skal transformeres/ombygges til skole eller omsorgsboliger vil det kreve en bruksendring. Det vil i utgangspunktet medføre at bygget må tilfredsstillende gjeldende teknisk forskrift, TEK17.

Følgende gjelder for tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk:
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 (1) skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven.

Ovennevnte betyr at for tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk, også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Hva som er «uforholdsmessige kostnader» må vurderes skjønnsmessig i hvert enkelt tilfelle.

Som det fremkommer av de foregående kapitlene vil en bruksendring til skole eller omsorgsboliger innebære en betydelig ombygging og store kostnader. Det er også uvisst om det er mulig å sikre tilfredsstillende og «forsvarlige» løsninger for disse funksjonene ved ev. fravik/dispensasjon fra TEK17.

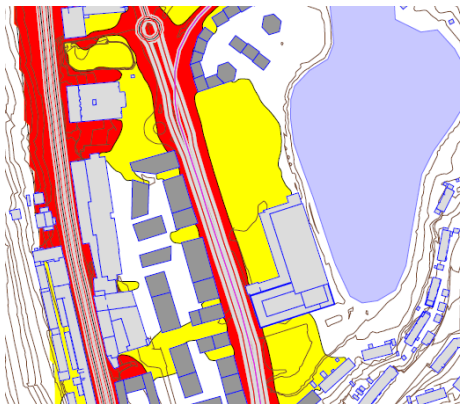
Konklusjon

Transformasjon/ombygging til skole eller omsorgsboliger vil kreve bruksendring og vil i utgangspunktet kreve at bygningsmassen oppgraderes til gjeldende tekniske krav. Enkelte krav kan fravikes/dispenseres fra dersom ombyggingen medfører uforholdsmessige kostnader, er forsvarlig og nødvendig. Dette er en skjønnsmessig vurdering og de tekniske kravene vil ved fravik/dispensasjon gjelde så langt som mulig.

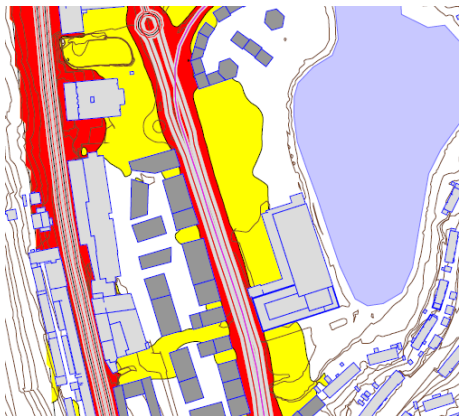
5. Støy

Skole og omsorgsboliger har strenge krav både til innendørs og utendørs støynivå, iht. støyretningslinjene T-1442. Store deler av tomten er støyutsatt og plassering av funksjoner/bygg og utearealer må vurderes med hensyn til at tilfredsstillende støynivå skal oppnås.

Postterminalbygget ligger med hoveddelen av bygget i vinkel, sør og øst på tomten. Støybelastningen på tomten er stor og støykartet for høyde 4 meter (som viser støy på bygning) viser at det meste av sør-, nord- og vestfasaden av bygget ligger i gul støysone, samt at byggets vestfasade langs Kanalveien vil ligge i rød støysone. Ettersom den lave bygningen langs Kanalveien må rives for å gi plass til trafikkareal (bane, bilvei og gang-/sykkelvei), vil uteområdet vest for bygget være avhengig av at det etableres en støydempende konstruksjon i en viss høyde langs Kanalveien for å ligge utenfor gul støysone.



Støykart høyde 4 m, fartsgrænse 40 km/t, støy på bygning



Støykart høyde 1,5 m, fartsgrænse 40 km/t, støy på uteområde.

En støyskjerm vil ha minimum 2 meters høyde, strekke seg langs hele tomten og skape en barriere mellom gaten og den nye bebyggelsen.

Mulighet for å bruke bygget som skole – støy

Miljørettet Helsevern har krav til at uteareal for skole ikke skal ligge i støysone. Videre sier kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) at «Oppholdsrom for elever skal ligge mot stille sone». Etter møte med Statsforvalteren er det gitt en mulighet for å få godkjent at skolebygget ligger med oppholdsrom i gul støysone, dersom det er god

tilkomst til en stille side (=utenfor gul støysone i høyde 1,5 m). I denne vurderingen er det forutsatt at en slik godkjenning kan oppnås for et skolebygg på Mindemyren.

Dersom hele bygget skal utnyttes til skole må uterommet mellom Kanalveien og hoveddelen av bygget benyttes til uteareal for skolen. Det må da sikres tilstrekkelig skjerming langs Kanalveien, for å unngå at arealet ligger i gul støysone. I tillegg må det sikres et tilstrekkelig uteareal ellers på tomten som ligger utenfor gul støysone.

Terminalbyggets østre del vil ligge i gul støysone fra 2. etasje og oppover, og må dermed ha Solheimsvatnet som «sin» stille sone for å kunne benyttes som skolebygg, i henhold til avklaringsmøte med Statsforvalteren.

Avstand fra trafikkareal til terminalbygningens østre del er mindre enn 40 meter, det vil si at det er så liten avstand at for å kunne utnytte dette arealet til uteareal – samt oppnå støyskjerming og tilstrekkelig bredde for et godt uteareal, må støyskjerming være et støygjerde og ikke en bygning.

Mulighet for å bruke bygget til omsorgsboliger – støy

Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone, jf. KPA 2018. I tillegg skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

Fasader langs Kanalveien må ha innglassing av balkonger, samt fasade og minimum 1 soverom mot stille side. Fasader ellers vil ikke ha denne typen krav.

Konklusjon

Postterminalbygget har en lite gunstig plassering mht. å skjerme mot støy både inne i bygget og på utearealene. Det er ikke plass til å benytte ny bebyggelse som støyskjerming langs Kanalveien pga. krav til størrelse på utearealene. Det er imidlertid mulig å sette opp en støyskjerm for å sikre tilfredsstillende støyforhold på skolens utearealer, men det vil skape en barriere mellom gaten og ny bebyggelse.

6. Sol/skygge

Ifølge kommuneplanens arealdel skal utearealer skjermes mot vind og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.

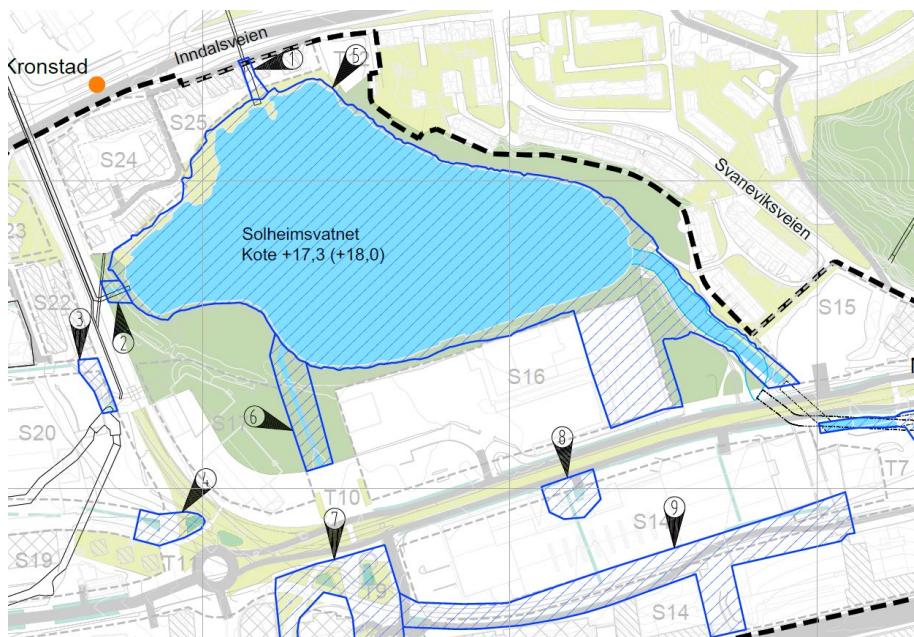
Mindemyren er noe undersolt som følge av at Løvestakken ligger rett vest for området. Det blir derfor særlig viktig å sikre så gode solforhold som mulig fra øst og sør. Postterminalbyggets høyde og plassering i øst og sør gir skygge på gårdsrommet helt frem til kl. 13-14 vårjevndøgn. Å ta bygget i bruk til skole vil innebære at skolens utearealer blir skyggelagt i skoletiden og er ikke en akseptabel løsning.

Bygget er ugunstig mht. å tilfredsstillere kravene til uteoppholdsareal i KPA 2018, dersom ikke deler av bygget rives og/eller det etableres åpninger i bygget som gir tilstrekkelig lysinnslipp på gårdsplassen.

Konklusjon

Byggets beliggenhet i sør/øst vil gjøre det vanskelig å oppfylle tilfredsstillende solforhold på tomten og det vil være minimalt med sol på utearealene i skoletiden.

7. Flom



Utsnitt fra flomkart, hentet fra Infrastrukturplanen for Mindemyren.

Flomkartet fra «Infrastrukturplanen for Mindemyren» viser at søndre del av tomten er flomutsatt. Det er i særlig grad underetasjen i eksisterende åpne parkeringsanlegg at flomutfordringer for S16 er. Tilstandsrapporten sier følgende:

Det er særlig utfordringer knyttet til flom i hovedbygningens nederste etasje, der det i hovedsak finnes tekniske arealer og lagerarealer. Dette kommer av oppstuvning av vann i Solheimsvatnet og at det har vært flere hendelser med lekkasje inn i blant annet hovedtavlerom.»

For alle konseptene vil det være behov for å utbedre disse forholdene, enten ved spunting mot Solheimsvatnet, ved utbedring av overløp, bygging av voll mot vannet og lignende, mest sannsynlig ved en kombinasjon av flere tiltak.

En mulighet kunne vært å legge funksjoner i denne etasjen som «tåler» at vann kommer inn ved nedbørsrike perioder, for eksempel parkeringsplasser der biler kan

kjøres bort/fjernes når etasjen utsettes for flom. Imidlertid vil en slik løsning være vanskelig forent med bruk av bygget til skole eller andre funksjoner som innebærer at barn ferdes i området, med tanke på sikkerhet. Det vil heller ikke imøtekomme plan- og bygningsetatens ønske om aktive fasader.

Konklusjon

Flomforholdene på S16 må utbedres uavhengig av om bygget blir beholdt og brukt videre eller ikke.

8. Arealutnyttelse

Ifølge matrikkelen har Postterminalbygget et bruksareal (BRA) på ca. 20.000 m². I BRA dobbelregnes høye etasjer (for hver 5. meter), så ved utregningen av byggets reelle areal, har man kommet frem til at faktisk BRA – eksklusiv den åpne parkeringsgarasjen i underetasjen – er på ca. 12.500 m². Grunnflaten er målt til ca. 5.300 m². Tomtearealet, justert mot torg og bybane/trafikkarealer, er 12.750 m², slik at ubebygget del av tomten er i underkant av 7.500 m².

Det valgte generasjonskonsept (jf. KVU), har et samlet brutto arealbehov på ca. 14.200 m². Med utgangspunkt i de andre forholdene som er vurdert og beskrevet i dette dokumentet, vil imidlertid innplassering av alle typer funksjoner kreve omfattende inngrep i bygget, med riving av deler av bygget og stor grad av transformasjon/ombygging. Det er derfor usannsynlig at hele nåværende bygning kan utnyttes fullt ut, eller at det er mulig å ha en «normal» brutto/nettofaktor for arealer i bygget.

Konklusjon

Postterminalbygget gir en dårlig arealutnyttelse. Realisering av vedtatt generasjonskonsept vil kreve et betydelig økt fotavtrykk og reduserte uteoppholdsarealer på bakkenivå.

9. Plan- og bygningsetatens ambisjoner for området

Plan- og bygningsetaten har gitt klare føringer om at området rundt Solheimsvatnet skal være tilgjengelig for nærområdet, samt at det skal være mest mulig grøntareal og uteoppholdsareal på bakkenivå i området som grenser mot vannet. Dette arealet skal ha gode solforhold og tilkomst til vannet. Videre er det ønske om en bebyggelse som trappes ned mot Solheimsvatnet, men som samtidig utformes med aktive fasader mot offentlige byrom, med god kontakt mot gaten.

Konklusjon

Ovennevnte forhold er ikke forenlig med å gjenbruke bygget, da det ligger sør og øst på tomten og gjør det vanskelig å sikre tilfredsstillende solforhold på bakkenivå.

Som følge av at bygget gir dårlig arealutnyttelse vil det, dersom man skal få plass til funksjonene iht. vedtatt KVVU, kreve et større fotavtrykk. Ettersom gjenbruk av bygget vil gi behov for større støyskjermer vil det ikke være mulig å skape aktive fasader med god kontakt mot Kanalveien/gaten.

10. Kulturminneverdi

Postterminalbygget har ikke i seg selv høy verneverdi, men er et bygg som forteller om Postens virksomhet i bydelen og er et bygg de fleste kjenner til.

Bygget ligger helt sør på tomten, tett inn mot Solheimsvatnet. Byggets høyder mot sør og øst er elementer som inngår i kulturmiljøet ved Solheimsvatnet og boligområdet sør og øst for Solheimsvatnet.

Det vises for øvrig til kulturminnedokumentasjonen som følger planen.

Konklusjon

Bygget er ikke verneverdig og rivning av bygget vil ikke få vesentlige konsekvenser mht. kulturminneverdi.

11. Samlet vurdering

Med utgangspunkt i areal-, funksjons- og programkrav, orientering og plassering av bygget på tomten, vurderes det at bygget ikke vil være egnet til å løse det vedtatte generasjonskonseptet på en måte som også tilfredsstillere kommunens skolebruksplan, føringer fra de aktuelle Byrådsavdelingene eller føringer fra Plan- og bygningssetaten. Fordelene ved rivning og nybygg vurderes som klart større enn ulempene ved å tilsidesette ovennevnte føringer, selv om bygget er i relativt god stand.