



J.post ID: 22/184741

DEL TO – MER OM SAKEN

Berger barnehage – Fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase (BP2)

Bakgrunn og behov

For at Bærum kommune skal ha en barnehagekapasitet som samsvarer med forventet behov, lokal etterspørsel og effektiv drift, må det etableres større og mer arealeffektive barnehager. Mange av dagens barnehager har et stort behov for rehabilitering og en omstrukturering er nødvendig både for å møte rehabiliteringsbehov og for å oppnå hensiktsmessige størrelser.

Berger barnehage har et stort byggeteknisk etterslep og er lite arealeffektiv. Forslag til løsning er at dagens to bygninger erstattes av ett nybygg med en mer kompakt bygningsform tilpasset krav til effektiv drift økning og økt kapasitet. Barnehagen planlegges med en kapasitet på 150 barn.

I [Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan \(LDIP\) 2021 - 2040](#) er det pekt på at antall barn i barnehagealder (1–5 år) vil gå noe ned i perioden 2020–2024 for deretter å øke gradvis mot 2040. Veksten i denne aldersgruppen er som for alle andre aldersgrupper basert på historisk demografisk utvikling i kommunen. Ved trendbrudd, f.eks. økt fruktbarhet og/eller endringer i flyttestrømmer kan dette bildet endre seg raskt.

Berger barnehage omstruktureres i 2026 for å imøtekomme kapasitets- og rehabiliteringsbehov samt mer effektiv drift. Barnehagen er fremskyndet to år i forhold til Barnehagebehovsanalysen 2019–2038, for å samkjøre utbygging med Berger sykehjem.

I [Budsjett og økonomiplan \(BØP\) 2022 - 2025](#) legges det opp til at planlegging av ny barnehage sees i sammenheng med Berger bo- og behandlingssenter. I prosjektet omtales eiendommen videre som Berger sykehjem.

Medvirkning og samarbeid

Mandatet for Berger barnehage ble utarbeidet under perioden hvor også StimuLab-prosjektet pågikk i Bærum kommune. Problemstillinger som ble drøftet i StimuLab-arbeidet ble også tatt inn i diskusjoner om Berger og omvendt.

Eiendom har hatt et tett samarbeid med Barnehagekontoret og Pleie og omsorg fra tidlig idéutvikling og gjennom konseptfasen. En bærende idé for prosjektet har vært å skape et sted «på tvers av generasjoner», der noen funksjoner og rom kan deles mellom sykehjemmet og barnehagen og hvor utforming av bygninger og uterom kan tilrettelegge for møteplasser for brukere, ansatte og innbyggere.

Prosjektet har også hatt dialog med øvrige tjenesteområder og fagavdelinger i kommunen, både for å gjøre oppmerksom på mulighetene i et nytt anlegg og for å fange opp råd og innspill. I tillegg har innbyggerne svart på en enkel spørreundersøkelse om hvordan de kunne tenke seg å benytte «hjerterommet», det vil si de arealene inne og ute som kan benyttes til ulike aktiviteter og av flere

enn brukerne i bygget. Eksempler på dette er kafé, kurs og foredrag, forestillinger, dans, kjøkkenhage mm.

Situasjonsbeskrivelse

Berger barnehage ble bygget i 1974 og består av to tilnærmet like bygg. Barnehagen er i drift og har ca 100 barn. Berger sykehjem ligger nord for barnehagen. Anlegget brukes midlertidig etter at ordinær drift ble nedlagt i 2020. All bebyggelse på de to eiendommene har et større vedlikeholdsetterslep.

Dagens barnehagetomt er for liten til å kunne øke antall barnehageplasser, og sambruk/samlokalisering med sykehjemmet vil være sentralt for å kunne opprettholde normer og krav i forhold til areal per barn. De to prosjektene skal sees i sammenheng for å utnytte det samlede potensialet på de tomtene.

Eiendommene er adskilt av en turvei/grøntdrag, som er en viktig gangforbindelse opp til Rykkinn skole og idrettsanlegget. Samlet areal for hele området er ca 15 daa. Berger barnehage har adkomst fra Friggs vei i sør, mens sykehjemmet har adkomst fra Valkyrieveien i nord.



Området er avsatt til offentlig formål og grønnsstruktur



Dagens bebyggelse på eiendommene

Konsekvenser hvis prosjektet ikke gjennomføres

De to tomtene er i dag begrenset av turveien/grøntdraget gjennom området, Valkyrieveien i nord, Friggs vei i sør og naboeiendommer. All bebyggelse har et stort behov for vedlikehold. Hvis ikke et samlet prosjekt gjennomføres nå, er det nødvendig å bygge et nytt sykehjem og ny barnehage hver for seg på hver sin tomt, uten felles planlegging og bygging. Dette vil kunne gi noe økning i sykehjems plasser, men er antatt med arealkrevende der alle funksjoner inne og ute må løses på dagens tomt nord for turveien. For barnehagen gir dagens tomt store begrensninger på en kapasitetsøkning opp fra dagens 100 plasser.

Bedre arealutnyttelse gjennom samlokalisering

Barnehagen planlegges for 150 barn, en økning på 50 barn fra i dag. Sykehjemmet planlegges med 96 – 120 plasser for heldøgns omsorg og et større dagsenter, i tillegg til en mindre base for hjemmebaserte tjenester. De to prosjektene skal sees i sammenheng med felles konseptfase, planlegging og gjennomføring. Sambruk og samlokalisering skal utredes med tanke på å hente ut gevinster for Bærum kommune og positive effekter for brukere, lokalsamfunn og klimaet. Får å få

til dette, forutsettes det at bygningsmassen konsentreres og at grøntdraget som i dag deler de to tomtene kan legges om på en tilfredsstillende måte som ivaretar hensynet til den viktige gangforbindelsen gjennom området og opp til Rykkinn skole. Målet er å kunne dele parkeringsarealer, uteoppholdsarealer og fellesrom. Samtidig har det vært viktig å ivareta de enkelte tjenestenes arealbehov, slik at bygningsmassen og utearealene ikke dimensjoneres for lavt i denne fasen.

Mål for prosjektet

Kommunemål

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument (samfunnsdel og arealdel) og skal sette retning for utviklingen av Bærum frem til 2040.

Samfunnsdelen inneholder langsiktige utfordringer, mål og strategier for utviklingen av Bærumssamfunnet, samt kommunens tjenester og oppgaver. Samfunnsdelen setter fire hovedmål for utvikling av Bærumssamfunnet:

1. I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter
2. Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende
3. Bærumsamfunnet er klima- og miljøklokt
4. Bærum kommune er handlekraftig og innovativ

Bærum står foran utfordringer med blant annet klimaendringer og endret demografi. Nye Berger sykehjem og Berger barnehage skal bidra til at Bærum har tilstrekkelig tjenestekapasitet til å imøtekomme forventet befolkningsvekst og alderssammensetning. En samkjørt plan- og byggeprosess gir muligheter for en bedre tomteutnyttelse, sambruk av arealer og møteplasser mellom generasjoner og for beboere i nærmiljøet.

Visjonen *sammen skaper vi fremtiden* viser at kommunen ønsker en stor grad av medvirkning der utfordringer løses i samarbeid. På kommunens nettside ligger det en åpen invitasjon til å svare på en spørreundersøkelse om hvordan prosjektet kan skape merverdi for innbyggerne.

Kommunens miljø- og klimaambisjoner nedfelt i «Klimastrategi 2030» skal følges opp i prosjektet. For prosjektet betyr dette blant annet bygg og utearealer som:

- er tilgjengelige og inkluderende, og bidrar til møteplasser for innbyggere i nærmiljøet – på tvers av generasjoner
- legger opp til gjenbruk av bygningsmasse
- ivaretar de grønne kvalitetene i nærområdet og bidra til en klimaklokt utvikling av kommunen

Effektmål

Prosjektets effektmål bidrar til kommunens samfunns mål. Noen effektmål kan knyttes til konkrete gevinster som skal hentes ut av gevinstansvarlig/gevinsteier. Andre effektmål forventes å gi en positiv effekt for Bærum kommune, miljøet eller lokalsamfunnet uten at de konkret følges opp av en gevinstansvarlig.

Effektmål	Forslag til tiltak
Bærum kommune oppnår en høyere arealutnyttelse og får plass til flere barn og eldre på eiendommen enn i dag.	Tomtegrensene opphører, turveien legges om og Berger barnehage bygges sammen med sykehjemmet.
Prosjektet skaper møteplasser og trivsel mellom generasjoner og for nærmiljøet.	Samlokalisering og sambruk av sykehjem og barnehage. Lokaler og utearealer kan brukes til samvær og aktiviteter for flere.
Prosjektet bidrar til redusert CO2-utslipp.	Ombruk av bygningsmaterialer.
Trygg skolevei	God tilrettelegging for sykling og gange, trafiksikkerhetstiltak ved behov

Resultatmål

- Berger barnehage skal stå klar til bruk innen august 2026.
- Prosjektet skal tilrettelegge for arealeffektive løsninger og flere barnehageplasser.
- Eiendommen skal utvikles på en måte som inviterer til samvær mellom generasjoner og til glede for nærmiljøet.
- MUA pr barn skal være 26 – 28 m²
- Prosjektet skal imøtekomme miljøambisjoner i kommunens klimastrategi.
- Prosjektet skal ferdigstilles innenfor kostnadsramme fastsatt i BP3.

Identifiserte gevinster

I konseptfasen er det identifisert en rekke gevinster som begrunner prosjektet. Dette er gjort i samarbeid med tjenestene (PLO og Barnehagekontoret) og Eiendomsforvaltning. Gevinstene skal konkretiseres ytterligere i planleggingsfasen og følges opp/hentes ut når prosjektet er realisert. Gevinster skal planlegge for hvordan gevinstene hentes ut.

Tiltak	Indikator	Identifisert gevinst
En større barnehage med flere barn og ansatte.	Større fagmiljø.	Økt kvalitet for barn og ansatte
Samlokalisering og sambruk med Berger sykehjem.	Mulighet for å legge barnehagen på tomten til sykehjemmet. Felles lager, samkjørt bestillinger av varer, deling av arealer, samvær på vers av generasjoner, deling av sansehage	Bedre kapasitetsutnyttelse. Spart areal og høyere trivsel.
Tilgang til større møterom med ny teknolog.	Enklere å arrangere større møter (f.eks med foreldre)	Bedre arbeidshverdag
Samlokalisering med Berger sykehjem	Tilgang til mat fra kantinekjøkken, med sunn mat som kan tilbys barna. Deling av arealer, samvær mellom barn og eldre. Deling av uteareal (sansehage).	Tidlig innsats for å gi barna bedre helse. Mer tilgjengelig og variert areal
Erstatte to eldre barnehagebygg med ett nytt.	Bedre plassutnyttelse, flyt og oversikt for ansatte.	Mer deling av interne ressurser og utstyr
Deling av parkeringsareal med Berger barnehage. Bruk av parkering til ulike tider.	Spart areal til parkering. Økt tilgjengelighet.	Mer areal til annet uteoppholdsareal og bedre utnyttelse av tomten.

Klima og bærekraft

Klimastrategi 2030

Bærum kommunes utslipp av klimagasser skal reduseres med 65 prosent innen 2030. Bærum skal etableres som en foregangskommune innen sirkulærøkonomi, og i 2030 skal Bærums klimafotavtrykk være redusert. Indirekte klimagassutslipp fra bygg, byutvikling og forbruk må reduseres. Dette vil blant annet kreve en mer effektiv bruk av materialer og vi må i større grad prioritere renovering av eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt.

Kommunen har som mål å bygge for fremtidens behov med mer fleksible løsninger og sambruk av arealer. I tillegg kan Bærum kommune redusere indirekte utslipp fra materialbruk i bygg ved mindre forbruk av materialer, økt ombruk av byggematerialer og ved å ta i bruk materialer med lavt klimafotavtrykk.

Prosjektets påvirkning på FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærum kommune skal gjøre bærekraftige og klimakloke investeringer. Det er derfor viktig at prosjektet forholder seg til FNs bærekraftsmål og er bevisst på hvilken påvirkning prosjektet har på oppnåelsen av disse. Temaer som skal ivaretas i prosjektet er listet opp i tabellen under:

Tema	Tiltak
Bærekraftige byer og lokalsamfunn	Arealeffektiv utnyttelse av tomt. Sambruk av arealer. Opprettholde en god løsning for grøntdrag/turvei og legge til rette for at nærmiljøet kan bruke området og bebyggelsen. Legge til rette for økt trivsel gjennom sosiale aktiviteter og møteplasser.
Klimagassutslipp og transport	Tilstrebe gjenbruk av bygningsmaterialer, særlig betongelementer. Valg av nye materialer med lavere utslipp. Vurdere omfang av utslippsfri maskinbruk på byggeplass og redusere antall transport. Sambruk av parkeringsplasser mellom barnehagen og sykehjemmet. Tilrettelegge for høyere sykkelbruk, gjennom flere plasser for ansatte og besøkende.
Energi	Det planlegges oppvarming ved bruk av bergvarme. Solceller vurderes nærmere.
Biologisk mangfold	Prosjektet skal ta vare på store trær som er kartlagt på eiendommen. Bruk av lokal vegetasjon som er gunstig for pollinerende insekter.
Vann	Overvannshåndtering på egen tomt.
Innovasjon	Redusere avfallsmengde på byggeplass (NADA-prosjekt). Hensynta fremtidig gjenbruk ved valg av løsninger og montering av materialer.

Ombruk av eksisterende bygningsmasse og CO2- besparelser

Eiendom Byggherre har fått vurdert muligheten for ombruk av de eksisterende bygningene på eiendommen (De to barnehagebygningene og Berger sykehjem og omsorgsboliger).

Det eksisterer ikke konstruksjonstegninger og beregninger for omsorgsboligene og de to trebygningene for barnehagen, så det er kun gjort en detaljert vurdering av sykehjemmet. TEK 17 stiller strenge krav til brannsikkerhet, høyde og luftmengde i rom, innneklima. Ved ombruk/rehabilitering av bygningen må det være mulig å gjennomføre tiltak som tilfredsstiller kravene i TEK 17 og samtidig gir en arealeffektiv og moderne løsning som ivaretar tjenestens behov.

Byggherre har også fått vurdert CO2-besparelser knyttet til ulik grad av gjenbruk av bygningsmasse. Dette er basert på mengder bevarte materialer og utslippet dersom de aktuelle materialene måtte anskaffes som nye. Det er også estimert besparelser som følge av redusert transport av nye varer til tomten og bortkjøring av avfall. Dette er nærmere beskrevet under «Vurderte alternativer».

Vurderte alternativer

0-alternativet vil være å øke kapasiteten på eksisterende barnehage og sykehjem.

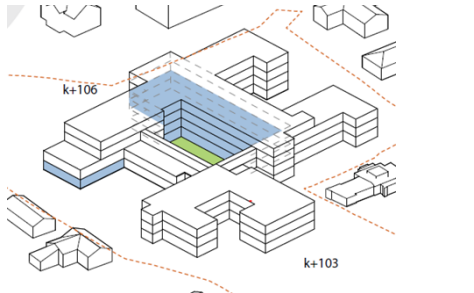
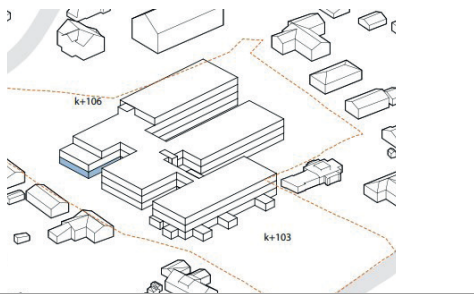
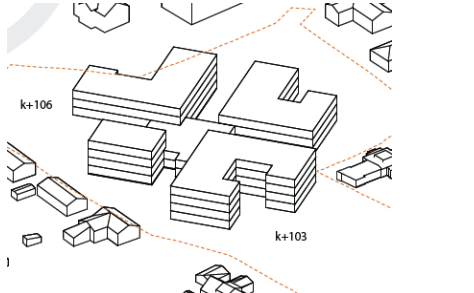
Barnehagetomten er begrenset av turveien/grøntdraget i nord, Friggs vei i sør og naboeiendommer. Det er ikke mulig å utvide kapasiteten med flere barn på eksisterende barnehagetomt. Det er heller ikke mulig å øke antall beboere i eksisterende sykehjem. I tillegg har all bebyggelse har et vesentlig vedlikeholdsetterslep.

I en innledende og overordnet mulighetsstudie er det sett nærmere på 3 alternativer med ulik grad av gjenbruk. I alle alternativer er det forutsatt en felles utbygging med fokus på samlokalisering av barnehagen og sykehjemmet.

Alternativene som er vurdert er:

1. Ombruk av sykehjemmet m/påbygg
2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner (betong mm)
3. Nybygg

I tabellen under er alternativene sammenlignet og kommentert. Blått indikerer ombruk av eksisterende bygg.

1. Ombruk av sykehjemmet m/påbygg 	Bevaring/ombruk av betong i sykehjemsfløy og sokkeletasje i administrasjonsfløy. Bærekonstruksjon rives ned til dekket plan 1 i administrasjonsfløyen og ned til dekket plan 2 i sykeromsfløyen. Kun råbygg står igjen. De øverste reveede etasjene erstattes med helt nye etasjer med ett bæresystem utført i lette konstruksjoner (fortrinnsvis tre). Estimerte mengder bevart: 1 100 m³ betong og 39 000 kg armering. Total estimert besparelse i klimagassutslipp sammenlignet med nybygg = 291 220 kg CO₂-ekv. Besparelsen fra materialer utgjør 85 % og fra transport 15 %. Besparelsen tilsvarer 1100 flyreiser tur/retur Oslo-Trondheim.
2. Ombruk/gjenbruk av konstruksjoner 	Sykeromsfløy rives i sin helhet. For administrasjonsfløy beholdes sokkeletasjen/veggen i plasstøpt betong mot terreng i plan U, mens resterende dekker, bjelker og søyler rives ned til gulv plan U. Kjellervegger i betong mot terreng, gulv plan U og fundamenter beholdes. Estimerte mengder bevart: 150 m³ betong og 5000 kg armering. Totalestimert besparelse i klimagassutslipp sammenlignet med nybygg = 39 497 kg CO₂-ekv. Besparelsen fra materialer utgjør 85 % og fra transport 15 %. Besparelsen utgjør 150 flyreiser tur/retur Oslo – Trondheim.
3. Nybygg 	Ingen bevaring/ombruk fra eksisterende bygg.

Samlet vurdering

Sykehjemmet er fundamentert til fjell. Hovedbæresystem er av plasstøpt betong (vegger, dekker, søyler) og fasader har teglbekledning. Beboer-rommene er avgrenset av bærende betongvegger og er mindre enn dagens standard. Høyde mellom betongdekker er 2,4 – 2,6 meter. Tekniske installasjoner som VVS, kjøling og ventilasjon har overskredet forventet levetid og spesielt luftbehandlingsanlegget har for liten kapasitet i forhold til areal og persontall. Fundamentering og bæreevne tåler en viss tilleggsbelastning ved en ombygning/utvidelse, der de øverste etasjene rives og erstattes med lettere etasjer i tre.

Alternativ 1 gir den klart høyeste besparelsen i CO₂- utslipp. Det er for øvrig en del utfordringer med alternativet. Eksisterende planløsning gir enten for små beboerrom som i dag eller for store ved en sammenslåing av rom. Det er krevende å imøtekomme kravene til arealeffektivitet og

funksjonalitet. Det er ikke mulig å legge horisontale føringer over himling i de etasjer som bevares. Til sammenligning bygges nye sykehjem med ca 4 meter mellom betongdekkene. For å løse dette må hele plan U benyttes som en ren teknisk etasje i stedet for beboerrom som i dag. Nytt vann-/sprinkleranlegg og avløpsledninger må tilpasses eksisterende bygning.

Bevaring av sykehjemfløyen i sokkel og 1. etg. gjør det vanskelig å finne en god løsning for omlegging av dagens turvei.

Alternativ 2 gir vesentlig mindre CO2-besparelse enn alternativ 1, men mer enn ved nybygg. Fotavtrykket til eksisterende sykehjem bevares delvis ved at sokkelen i administrasjonsfløyen blir værende som del av fundament for nytt bygg. Sokkeletasjen kan benyttes til støttefunksjoner og tekniske rom. Alternativet gir stor fleksibilitet i utforming av bebyggelsen over bakken og hvordan uterom og turvei skal ivaretas.

Alternativ 2 er lagt til grunn i den videre konseptfasen.

Ombruk av materialer

Uansett hvilken løsning vi velger for nye Berger sykehjem og barnehage, så vil vi måtte rive bygg. Det er en fordel å kunne ombruke betongelementer på stedet, men det er også mulig å se på ombruk av byggematerialer og -komponenter som rives.

Ombruk er et fagområde i utvikling i Norge, og det sirkulære markedet for byggevarer er i startgroen. I 2021 gjennomførte Bærum kommune prosjektet «Sirkulær materialutnyttelse i kommunens bygningsmasse», med støtte fra ENOVA. Her var Berger sykehjem ett av fire bygg som ble analysert for ombruk. På et overordnet nivå ble det trukket frem at bygningsmassen hadde potensiale for ombruk av bærekonstruksjoner, tegl, glassfelter, innerdører, industrikjøkken, trapper, sanitærutstyr, brannslukkingsutstyr og utendørs anlegg.

I det videre arbeidet med prosjektet bør vi avklare følgende:

- Fremdrift knyttet til skånsom demontering av sykehjemmet/omsorgsboligene fremfor riving. I foreløpig fremdriftsplan er det lagt opp til dette.
- Nærmere kartlegging og vurdering av kostnader knyttet til at bygningsdeler må merkes og settes i system for ny planlagt bruk.
- Krav til avfallsmengde og kostnader knyttet til prosjektering/planlegging av dette.
- Mulighet for mellomlagring av materialer/komponenter på tomten eller annet sted i kommunen. Det er en fordel at dette er så nærme som mulig.

Løsningsforslag

I den videre bearbeiding av løsningsforslag, er det tatt utgangspunkt i alternativ 2 der sokkeletasje i administrasjonsfløyen av sykehjemmet er beholdt. Dette gir føringer for fotavtrykket her, men stor valgfrihet i bebyggelsen ellers.

Bygg og tilpasning til tomt og omgivelser

Terrenget på tomten faller fra nord mot syd med ca en etasje. Derfor er sokkeletasjen (U1) i bygg A på samme nivå med første etasje over bakken i bygg C. Ny bebyggelse er inndelt i 4 bygg for å unngå institusjonspreg, skape gode uterom og hensynta omkringliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen er hovedsakelig 3 etasjer over bakken.

Arealer og funksjoner

Prosjektet har foreløpig tatt utgangspunkt i arealprogram Bærum kommunes barnehagekonsept. De fleste arealer er beholdt innenfor barnehagens avgrensede område, men vi har sett på muligheten for å effektivisere noen fellesfunksjoner og administrasjonsarealer ved å samle disse med tilsvarende arealer for sykehjemmet. Det er nødvendig å jobbe videre med løsninger for sambruk i neste fase.

Turvei/grøntdrag og uteområder

For å få tilstrekkelig areal til en større barnehage er bebyggelsen samlet mot midten av tomten, der det i dag går en turvei som skiller tomtene. Turveien er derfor flyttet og går gjennom ny bebyggelse, som vist på figuren under. Plassering og utforming av bygg gir mulighet for avgrensede uterom. Det

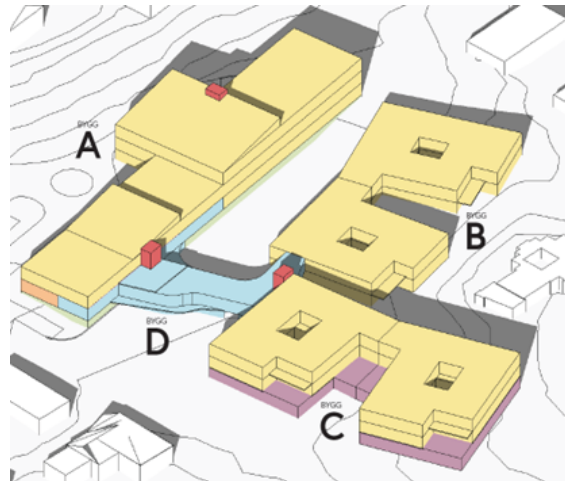
er ønskelig å utforske om enkelte avgrensede uterom, som f.eks sansehage kan deles mellom sykehjemmet og barnehagen til ulike tider av dagen.

Adkomst og parkering

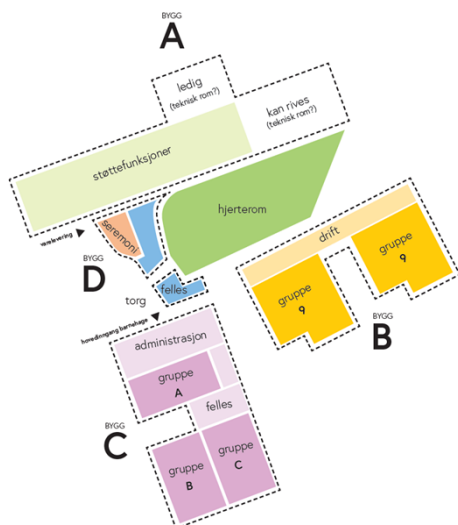
Hovedadkomsten til hele anlegget vil være fra Valkyrieveien i nord som i dag. I tillegg legges det opp til noe korttidsparkering for barnehagen i sør. Parkeringsplassene i nord kan sambrukes mellom besøkende til sykehjemmet og foreldre som henter og leverer barn. Sykkelparkering har høy prioritet, og plasseres på i nord, midten og sør. I løsningsforslaget er det tatt høyde for varelevering og renovasjon i sokkeletasje og nedkjøring til parkeringskjeller.



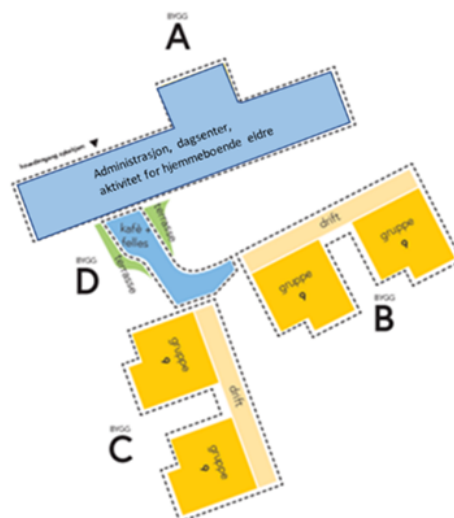
Forslag til situasjonsplan for ny bebyggelse



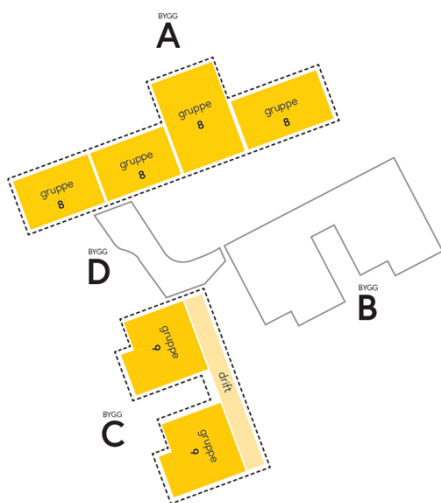
Ny bebyggelse i 4 bygg



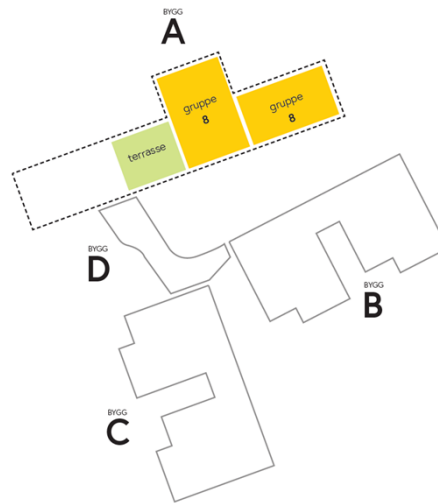
Plan U1



Plan 1



Plan 2



Plan 3

I løsningsforslaget er ulike type funksjoner delt inn i følgende fargekoder:

- Gult – sykehjem
- Oransje – administrasjon
- Blått – felles/arealer som kan sambrukes
- Lilla – barnehage

I skissene over er rom og funksjoner slått sammen for vise hovedgrep og ikke planløsning.

Barnehagen er inndelt i 3 torg med tilhørende baser. Bygg D fungerer som et «Hjerterom» der kantine/kafe, aktivitetsrom, felles møterom er lokalisert. Parkeringskjeller i U2 er ikke vist.

Prosjektøkonomi

Kostandskalkylen i konseptfasen er utarbeidet av ekstern rådgiver og tar utgangspunkt i prisbildet på det aktuelle tidspunktet (januar 2022). Kostnadsestimatet er et overslag over hva det vil koste å gjennomføre dette prosjektet, og må anses som prognose for de totale kostnadene. Vi har lagt til grunn erfaringstall for løst inventar. I tillegg kommer kostnader til kunstnerisk utsmykning på antatt 0,5% av totale kostnadsrammen. Dette vil fastsettes i BP3.

Berger barnehage og sykehjem skal innpasses på en skrånende tomt der høyder og volumer må ta hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse og en eksisterende turvei over tomten. Dette påvirker utformingen noe. I kalkylen er det tatt høyde for nytt fortau og noe grunnerverv, samt kjellerareal til parkering og avfallshåndtering. Kostnadsestimatet er basert på en markedssituasjon med økte kostnader som følge av pandemien og krigen i Ukraina.

Ombruk av betongsokkel i sykehjemmet er vurdert til å ha en nøytral innvirkning på kalkylen fordi det gir noen materialbesparelser, men samtidig usikkerhet knyttet til tilpasninger. Det er ikke lagt til grunn at prosjektet skal miljøsertifiseres, men ha en standard tilsvarende passivhus. Det er forutsatt lavkarbonbetong og resirkulert stål i ny bebyggelse, samt lokal varmeproduksjon i form av energibrønner. I kalkylen er det tatt høyde for at utomhus i stor grad anlegges nytt, men det er aktuelt å se på mest mulig gjenbruk av utomhus i neste fase. Det er antatt en relativ høy sorteringsgrad på byggeplass og moderat mengde avfall med miljøskadelige stoffer til deponi.

Det er ikke inkludert kostnader til solceller i elkraftkostnadene. For bygninger med rett beliggenhet og geometri vil en andel solceller på tak eller fasade kunne være lønnsomt. Vurdering av solceller bør gjennomføres i en senere prosjektfase.

Usikkerhet/risiko

Usikkerheter i prosjektet er vurdert i en felles prosess med usikkerhetsanalyse ledet av ekstern rådgiver. Metoden for gjennomføring av usikkerhetsanalysen er basert på anerkjent metodikk. Hensikten er å vurdere hvilken risiko og usikkerheter som preger prosjektet gitt den informasjonen som er tilgjengelig i dag, og hvilke konsekvenser dette vil kunne ha dersom de inntreffer i senere faser av prosjektet.

Det er estimert en årlig vekst i LPS på 3%. Det er særlig usikkerhet knyttet til lønns- og prisstigning (LPS) i fremtiden og hvis nivået endrer seg vil det ha stor påvirkning på kostnadene.

Estimatene fremlegges før detaljering av prosjektet og entreprisekonkurranse. I kostnadsestimatet er det vist et spenn avhengig av usikkerhet knyttet til krav i reguleringsplan og markedssituasjonen.

Det er identifisert usikkerheter knyttet til kostnadsestimatet som prosjektet vil arbeide aktivt med å redusere i kommende planleggingsfase. Dette gjelder blant annet videre bearbeiding av løsninger og sambruk av funksjoner for å redusere arealene. Valg av entreprisform, prosjektorganisasjon og erfaringsoverføring fra tidligere prosjekter kan også ha betydning for kostnadene. Frem til reguleringsvedtak er det usikkerheter knyttet til fremdrift, høyder avbøtende tiltak mm.

Forventede FDV- kostnader

FDVU-kostnadene utgjør summen av alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i bruksfasen av et bygg eller anlegg. Bygging av nye Berger sykehjem med økt kapasitet innebærer at kommunens bygningsmasse øker. Vi har lagt til grunn høy kvalitet på utearealer og integrering av gjennomgående turvei/grøntdrag. I tillegg skal eiendommen være tilgjengelig for mange mennesker store deler av døgnet. Det er estimert en årlig FDV kostnad på ca. 1680,- pr m2.

SHA

Byggherreforskriften stiller krav til at Bærum kommune ivaretar hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen gjennom hele prosessen. For konseptfasen innebærer dette først og fremst å etablere et initielt SHA risikobilde og å etablere beslutningsstøtte til konsept/løsningsvalg.

Eksempler på risikoforhold for prosjektet er:

- Arbeid nær installasjoner i grunnen
- Arbeid som innebærer bruk av sprengstoff
- Arbeid som innebærer at personer kan bli skadet ved fall eller av fallende gjenstander
- Arbeid som innebærer riving av bærende konstruksjoner
- Arbeid med montering og demontering av tunge elementer