BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
07.10.2022			22/19628	22/190139

Saksansvarlig: Bjørn Harald Gjestvang
Saksbehandler: Bjørn Harald Gjestvang

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur	20.10.2022	097/22
Formannskapet	26.10.2022	168/22
Formannskapet	16.11.2022	179/22

Rykkinnhallen Hall B rehabilitering/nybygg

Formannskapet-16.11.2022- 179/22

Vedtak:

1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr. budsjetterte budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.
3. Ny Rykkinnhall etableres med takhøyde som gjør hallen godkjent for/egnet for cheerleading.

Formannskapet-26.10.2022- 168/22

Vedtak:

Saken utsettes til møtet 16.11.2022 grunnet stor saksmengde.
Dag Egil Strømmes forslag følger saken.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-20.10.2022- 097/22

Innstilling:

1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr. budsjetterte budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-20.10.2022-097/22

Innstilling:

1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr.

budsjetterte budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr. budsjetterte budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.

SAKEN I KORTE TREKK

Bakgrunn

Rykkinnhallen er en todelt idrettshall bestående av hall A og hall B. Hall B er oppført i 1974, mens tilbygg av hall A og mellombygg ble gjort i 1992/1993. Bygningsmassen er på totalt 3039 kvm, og det er antatt ca. 150 000 brukere i løpet av ett år.

Rykkinnhallen eies av Bærum kommune og driftes av idrettslaget Bærums Verk og Hauger Idrettsforening (BVHIF). På dagtid benyttes hallen i dag av bl.a. Rykkinn skole som gymsal, og Rud VGS og flere videregående skoler med idrettslinjer.

Ny Rykkinnhall – Hall B – skal oppfylle Eineåsen skoles krav til og behov for gymsalkapasitet for 540 elever, når skolen står ferdig i januar 2024.

Tidligere behandling

Eineåsen skole – beslutning om å iverksette gjennomføringsfase og fastsettelse av investeringsramme (BP3), FSK 054/21 18.06.2021
5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2022, FSK 106/22 15.06.22

Redegjørelse

Hall B ble opprinnelig oppført som provisorisk lagerhall i forbindelse med utbyggingen av nedre del av Rykkinn på tidlig 1970-tall og ble gitt i gave til Bærum kommune. Det er i hovedsak kun utført enklere, løpende vedlikehold siden bygget ble oppført. Tilstandsrapport fra 2017 konkluderer med stort vedlikeholdsetterslep/ dårlig teknisk forfatning for hall B og at det bør gjøres en grundig vurdering av hallens fremtid.

Hall B består av en støpt såle med en limtrebue overspent med duk og et lite energieffektivt ventilasjonsanlegg. Blant annet er det konstatert brudd («skjærbrudd») i bærende limtredragere, som er (midlertidig) reparert i toppen med plater. En limtrebuekonstruksjon bør være hel fra ende til ende for å tilfredsstille sikkerhetskravene. Det er usikkert om konstruksjonen tilfredsstiller dagens bærekrav til snølast. Det antas at snølast er årsak til svikt i bærekonstruksjonen. Det er også usikkerhet mht. opprinnelig fundamentering.

Ventilasjonsanlegget i Hall B består kun av vifter som transporterer ufiltrert uteluft inn i hallen. Ventilasjonsanlegget i Hall A er passert sin tekniske levetid og har utilfredsstillende funksjonalitet. Ventilasjonsløsningene er lite energieffektive og må skiftes, inkl. etablering av nytt teknisk rom.

Ingen av de to hallene tilfredsstiller skolens behov/ krav til skillevegger, akustikk eller lagringsmuligheter for utstyr og apparater. I tillegg kommer behov for tidsmessig oppgradering av garderober med mulighet for oppbevaring av verdisaker/ personlige eiendeler. Kravene omfatter blant annet at det skal være mulig å skille hallen til to separate flater med lyddempende skillevegg. Dette er ikke mulig å etablere i noen av dagens to haller. I tillegg er det krav til universell utforming, herunder lademulighet for elektriske rullestoler som benyttes til el-bandy.

Vurdering

På grunnlag av tilstandsrapporten fra 2017 der det ble stilt spørsmål om hall B sin fremtid, ble det fra AS Bygganalyse bedt om en kostnadsvurdering av alternativer for fornying og rehabilitering av hall B. Alternativene som er vurdert er:

1. Rehabilitere eksisterende hall B, inkludert tiltak i mellombygg og garderober
2. Rive hall B og nybygg i samme størrelse (areal), inkl. tiltak i mellombygg og garderober.

Hallens tilstand gjør at det fremstår som lite formålstjenlig å starte et større rehabiliteringsarbeid. Gitt hallens konstruksjon og betydelige tekniske feil vil en rehabilitering innebære betydelig usikkerhet knyttet til omfang og om det vil gi en tilfredsstillende langsiktig løsning eller løse nødvendige behov hos såvel skole som idretten.

Arbeidet med konseptutvikling for hallen har vist at kostnad til nybygg vil være nær identisk med rehabilitering (nybygg noe rimeligere enn rehabilitering). LCC-kostnader for nybygg anslås i tillegg å være vesentlig lavere enn ved rehabilitering av eksisterende bygg.

På grunnlag av kostnadsvurdering fra Bygganalyse, og interne byggfaglige vurderinger, vurderer Kommunedirektøren at nybygg vil være mer hensiktsmessig fremfor rehabilitering av hall B.

	NYBYGG FREMFOR REHABILITERING
Økonomi	Økonomisk gevinst i form av lavere fremtidige driftskostnader/ livssykluskostnader.
Usikkerhet	Nybygg utelukker usikkerhet for uforutsette forhold ved bygningsmassen underveis i en rehabilitering. Rehabilitering innebærer stor usikkerhet knyttet til setningsskader, sprekkdannelser i bærekonstruksjon og potensielle råteskader, som vanskelig kan kartlegges på forhånd.
Behov/ krav	Nybygg muliggjør tiltak som ikke lar seg gjøre ved rehabilitering, som lyddempende skillevegger.
Sambruk	Nybygg vil kunne tilrettelegge bedre for sambruk for flere aktiviteter og idretter, bl.a. pga. økt takhøyde.
Snølast	Et nybygg vil dimensjoneres og bygges ihht. dagens krav til snølaster. Utbedring av dette på eksisterende bygg antas å være svært omfattende.
Isolasjon i grunn	På et nybygg vil det legges opp til fullverdig isolasjon i grunn i henhold til dagens krav.
Funksjonalitet	Eksisterende hall B er ikke en idrettshall, men en lagerhall. Rehabilitering av denne hallen vil i beste fall være et kompromiss.

Nybygg vil bli bygget av «sandwich-elementer» på tilsvarende fotavtrykk som eksisterende hall B. Det er beregnet tillagt et areal på 50 m2 BTA for etablering av teknisk rom ved siden av bygget eller på tak. Garderober i mellombygget oppgraderes med nye dusjer, sanitæranlegg og gulvbelegg, samt behandling av overflater. Det etableres 2 x 2 garderober i hver hall, samt lærergarderober. Brannanlegg gjennomgås og det

utarbeides nytt brannkonsept.

Gjennomføring
Hall B planlegges ferdigstilt samtidig som nye Eineåsen skole tas i bruk, beregnet til januar 2024. Det tilrettelegges for at Hall A kan benyttes under byggeperioden.

Intern prosess og ekstern medvirkning
Brukerne av hallen kan i hovedsak deles i to grupper, skole og idrett. Det er gjennomført møter med representanter for begge parter.

Skole: Det er gjennomført møte med Even Nedberg (rektor), Lars Vågberg (gymlærer) og Torleif Grendahl (skoleadm.) som representanter for Eineåsen skole. Oppsummerte behov/krav:

- To flater for gymaktiviteter, god lydisolering og full tilgang til begge flater hele timeplanen (56 undervisningstimer av 60 minutter per uke)
- 2 x 2 garderober + 2 lærergarderober
- Lagringsplass i tilknytning til flatene
- Hensiktsmessig markering av baner
- Oppbevaringsplass til elevenes verdisaker og sekker/vesker. Tilstreber gjenbruk av garderobeskap fra andre kommunale prosjekter.

Idrett: Det er gjennomført befaring med Rolf B. Halvorsen, Niels Otto Bergseng og Kjell-Arne Kurland fra Idrett og bad, samt idrettslaget BVHIF v/Magne Myrmo og Anders Bjørnseth. Oppsummert oppfyller dagens hall A stort sett idrettens behov, med unntak av tilrettelegging for lading av elektriske rullestoler, som i dag gjøres i lager tilknyttet hall B. Det er ønskelig at takhøyden i en ny hall heves i forhold til i dag, slik at hallen er funksjonell for flere typer ballidrett.

Eiendomsråd MIK 22.8.22 vedtok administrativt å anbefale nybygg fremfor rehabilitering, med forbehold om at manglende budsjettmidler ikke hentes fra fremtidig prosjekt for Brynshallen.

Miljø/ sirkulærøkonomi
Eiendom v/ Byggkompetanse og utvikling har foretatt flere befaringer for å utrede miljøaspekter og ulike muligheter for sirkulærøkonomi i prosjektet. Det kan være muligheter for å flytte hele eller deler av hallen, eller gjenbruke materialer, men det er store usikkerheter rundt levetid/resttid og gjenbruksverdien av materialene. Prosjektet vil utrede muligheter for gjenbruk av materialer etter oppstart av prosjektet.

Til nybygg vil det vurderes om sålen kan gjenbrukes, med utvendige fyllmasser. Dette vil ikke kunne avdekkes før eksisterende hall/ dekke er demontert.

Kostnadskalkyle/ budsjett
Basert på tilstandsanalyse fra 2017 er det i opprinnelig budsjett og gjeldende vedlikeholdsplan budsjettert med 35,0 mill.kr. til totalrehabilitering av Rykkinnhallen. Ekstern kostnadsvurdering fra Bygganalyse AS viser imidlertid at faktiske kostnader ved nybygg er kalkulert til 67,6 mill.kr. mens rehabilitering er kalkulert til 68,3 mill.kr. inkl. forventede tillegg og usikkerhetsavsetning. Prosjektramme foreslås fastsatt til 68,0 mill.kr. og finansiert som følger:

Budsjetterte rehabiliteringsmidler 35,0 mill.kr. til Rykkinnhallen foreslås omdisponert til investeringsmidler. Differansen på 32,6 mill.kr. foreslås bli innmeldt som forslag til tilleggsbevilgning i BØP 2023-2026 («friske midler»).

Prosjektet forventes å være berettiget til maksimalt spillemiddelbidrag, antatt 10 mill.kr.

Vedlegg:
DEL TO MER OM SAKEN 6060497

Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet

Forslag fremmet av Dag Egil Strømme, H
(Fellesforslag H, Frp, V)
Ny Rykkinnhall etableres med takhøyde som gjør hallen godkjent for/egnet for cheerleading.

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Fellesforslag H, Frp, V fremmet av Dag Egil Strømme (H) ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-16.11.2022- 179/22:
Vedtak:
1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr. budsjetterte budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.
3. Ny Rykkinnhall etableres med takhøyde som gjør hallen godkjent for/egnet for cheerleading.

Behandlingen i møtet 26.10.2022 Formannskapet

Votering:
Ordfører Lisbeth Hammer Krogs forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-26.10.2022- 168/22:
Vedtak:
Saken utsettes til møtet 16.11.2022 grunnet stor saksmengde.
Dag Egil Strømmes forslag følger saken.

Behandlingen i møtet 20.10.2022 Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur

Votering:
Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-20.10.2022- 097/22:
Innstilling:
1. Kommunedirektørens anbefaling om nybygg fremfor rehabilitering av eksisterende bygg tas til orientering.
2. Investering på 68,0 mill.kr. inndekkes gjennom omdisponering av 35,0 mill.kr. budsjetterte

budsjettmidler fra rehabilitering til investering samt innmeldt tilleggsbevilgning på 33,0 mill.kr. i BØP 2023-2026.