BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

J.post ID: 22/190139

DEL TO – MER OM SAKEN

Rykkinnhallen Hall B rehabilitering/nybygg (orienteringssak)



Nåværende Hall B ble opprinnelig oppsatt og benyttet som provisorisk lagerhall for entreprenør i forbindelse med utbygging av nedre del av Rykkinn på tidlig 1970-tall, og deretter gitt i gave til Bærum kommune.

Vedlikehold- og oppgraderingsbehov:
Ekstern tilstandsvurdering foretatt i 2017 konkluderte at stort vedlikeholdsetterslep for Hall B. Det er i hovedsak kun er gjennomført enklere løpende vedlikehold siden byggeår (1974).

Tilstandsrapporten fra 2017 vurderte at det bør gjøres en grundig vurdering av hallens fremtid (hall B). Hall B skal oppfylle Eineåsen skoles krav til og behov for gymsalkapasitet for 540 elever, når skolen står ferdig i januar 2024.

- Oppgraderinger og utbedring av bygningsmassen, og tekniske installasjoner som har nådd sin forventede levetid.
- Utbedring av sviktende bæring/ konstruksjon, hvor bl.a. lameller i taket har begynt å slippe og brudd i limtredragerne.
- Sikre at takkonstruksjonen tilfredsstiller dagens krav til snølast.
- Oppfylle skoles behov og krav som gymsalkapasitet for Eineåsen skole.

TID, KOSTNAD, KVALITET

Tid	Planleggingsfase/prosjektering i 2022. Gjennomføringsfase i 2022-2023. Skal stå klar til Eineåsen skole 1. januar 2024.
Kostnad	Kr. 68 000 000,- inkl. mva, risiko, prosjektledelse mm - basert på kalkyle fra AS Bygganalyse datert 10.12.2021, justert i juni 2022.
Kvalitet	Normal, god standard
Energi og miljøambisjon	Bygges i henhold til TEK17

MÅL OG GEVINSTER

Mål	Forventede gevinster/suksesskriterier
Bedre bygningsmessig standard	Bedre totaløkonomi for forvaltning av bygget. Bedre brukervennlighet, inneklima, akustikk og fleksibilitet.
Bedre tilrettelagte lokaler for brukere. Mer hensiktsmessige løsninger for skolens bruk.	Økt trivsel for brukerne og bedre arbeidsmiljø for gymlærerne.
Nye energivennlige løsninger	Økt miljøprofil for bygget

KOSTNADSKALKYLE / BUDSJETT

Det er i 2021 innhentet kostnadsvurdering fra AS Bygganalyse av følgende alternativer:

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.

Forskjellen i kostnad mellom å bygge nytt og å rehabilitere eksisterende hall er vurdert til å være marginal (se tabell under). Det som skiller er primært at det er vesentlig større forventede tillegg og usikkerhet knyttet til rehabilitering enn nybygg, samtidig oppveies dette blant annet dels av at et nybygg krever rivekostnader.

Konto	**Nybygg**	**Kr/m2**	**Rehabilitering**	**Kr/m2**
Felleskostnader	4 580 000	2 726	4 590 000	2 732
Bygning	22 220 000	13 226	22 690 000	13 506
VVS-installasjoner	4 300 000	2 560	4 190 000	2 494
Elkraft	2 360 000	1 405	2 360 000	1 405
Tele og automatisering	1 030 000	613	1 030 000	613
Utendørs	210 000	125	210 000	125
SUM ENTREPRISEKOSTNAD	**34 700 000**	**20 655**	**35 070 000**	**20 875**
Generelle kostnader	6 150 000	3 661	4 870 000	2 899
SUM BYGGEKOSTNAD	**40 850 000**	**24 315**	**39 940 000**	**23 774**
15 % økte priser byggekost	6 127 500	3 647	5 991 000	3 566
Spesielle kostnader (riving)	2 200 000	1 310	-	-
Mva (25 %)	12 294 375	7 318	11 482 750	6 835
SUM BASISKOSTNAD	**61 471 875**	**36 590**	**57 413 750**	**34 175**
Forventet tillegg (6,5 % / 12 %)	3 995 672	2 378	6 889 650	4 101
Usikkerhetsavsetning (3,5 % / 7 %)	2 151 516	1 281	4 018 963	2 392
SUM KOSTNADSRAMME	**67 619 063**	**40 249**	**68 322 363**	**40 668**

Basert på tall fra rapport fra Bygganalyse AS, justert for prisøkning og endret usikkerhetsavsetning (juni 2022).

En rehabilitering av eksisterende hall B i beste fall vil resultere i et kompromiss med hensyn til de brukerbehov som skal dekkes og de krav som må legges til grunn. Nybygg og riving/ demontering av hall B anbefales derfor fremfor totalrehabilitering.

OMFANG NYBYGG

- Nybygg av «sandwich-elementer» i enkel standard eller tilsvarende på tilsvarende fotavtrykk (BYA) som eksisterende hall B.
- Det er beregnet tillagt et areal på 50 m2 BTA for etablering av teknisk rom, på tomt ved siden av bygget eller på tak.
- Det er medtatt riving og forberedende arbeider, samt utgraving og masseutskifting.
- Garderober og dusjer i mellombygget oppgraderes med bl.a. nytt gulvbelegg, dusjer, overflatebehandling og sanitærinstallasjoner. Det er behov for 2x2 garderober tilknyttet hver hall, i tillegg til lærergarderober.
- Løsning for oppbevaring av verdisaker og sekker/vesker i mellombygget.
- Gjennomgang av brannalarmanlegg, utarbeidelse av brannkonsept/strategi og oppdaterte O-planer.

MILJØ/SIRKULÆRØKONOMI

Bærum kommune har som målsetting å være en foregangskommune innen sirkulær økonomi. Det er gjennomført flere møter og befaringer med BKU for å utrede diverse muligheter og miljøaspekter ved 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. Det vil vurderes om sålen kan gjenbrukes i et nybyggalternativ, utvendig fyllmasser.

Prosjektet vil utrede muligheter for gjenbruk av materialer etter oppstart av prosjektet.

Det har blitt vurdert muligheten for å bygge ny hall B i massivtre, men dette forventes å være vesentlig fordyrende ift. oppsetting og LCC kostnader.

ENERGITILTAK/VURDERING

Bergvarme: Vurderes primært, kan vurdere solcelle dersom det viser seg vanskelig med bergvarme av hensyn til grunnforhold.

Solcelle: Taket må beregnes for dette, det antas at hall A er bedre egnet grunnet omkringliggende vegetasjon.