

IKA KONGSBERG

5103876-001 Rev 01

**Rapport vedr. Kostnader og lokalisering av
bygning for arkivformål**

03. januar 2011

RAPPORT

TITTEL

IKA Kongsberg - Kostnader og lokalisering av bygning for arkivformål

OPPDRAAGSGIVER

IKA Kongsberg

OPPDRAAGSGIVERS KONTAKTPERSON

Wenche Risdal Lund

OPPDRAAGSNUMMER

5103876

DOKUMENTNUMMER

5103876-001

UTARBEIDET

siv.ing Bjørn A. Berntsen

DATO

2011-01-04

REVISJON

01

FAGKONTROLLERT

ing Tom Aasrum

ANTALL SIDER OG BILAG

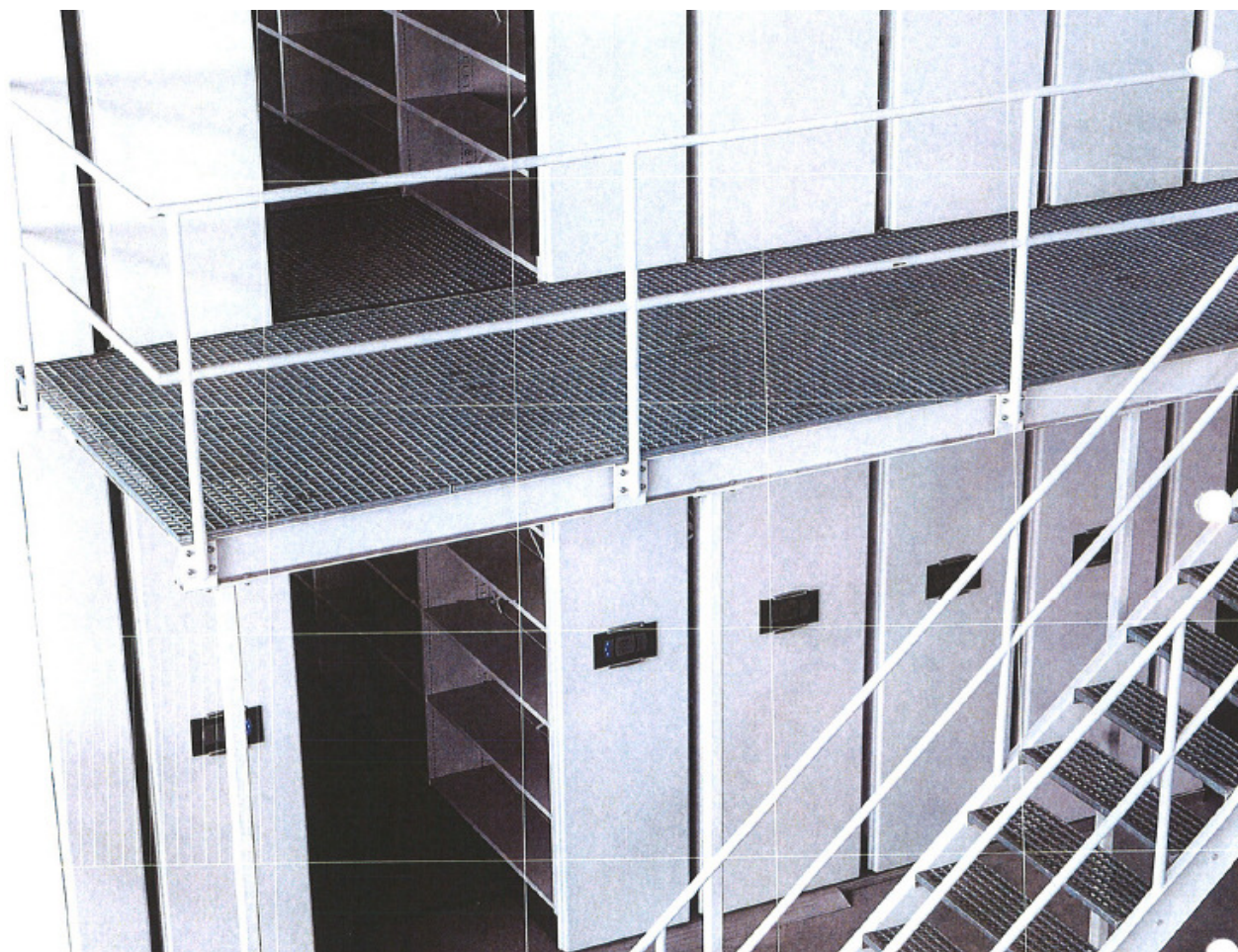
15 sider + bilag (13 sider)

GODKJENT

Bjørn A. Berntsen

OPPDRAAG / RAPPORT

IKA Kongsberg har i dag sin virksomhet i flere ulike bygg i Kongsberg og de ønsker å samle virksomheten i ett bygg. Det foreligger et skisseprosjekt for nybygg ved Statsarkivet på Raumyr, Kongsberg. Denne rapporten synliggjør konkrete alternativer for plassering i området mellom Kongsberg og hhv Drammen, Notodden og Hvittingfoss. Etablering i eksisterende bygg er vurdert og kostnad for nytt bygg er kalkulert.



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	3
2	FORMÅL MED RAPPORTEN	3
3	FORUTSETNINGER	3
3.1	Diskresjon	3
3.2	Marked for tomter og bygninger	3
3.3	Metode for søk etter aktuelle objekter	3
3.4	Forhold til teknisk forskrift	4
3.5	Krav til kapasitet på gulv og dekker	5
3.6	Ønskede kvaliteter ved objektene	5
3.7	Finansiering, kjøp eller leie	5
4	KOSTNAD FOR NYTT BYGG	6
4.1	Generelt	6
4.2	Arealer	6
4.3	Bygningsmessige og tekniske anlegg	6
4.4	Forutsetninger	6
4.5	Kostnader	7
5	TILGJENGELIGE TOMTER	8
6	TILGJENGELIGE BYGG	10
6.1	Utviklingseiendom, Nedre Eikervei 37A og B, 3045 Drammen	10
6.2	Forretnings- og utviklingseiendom Bj. Bjørnsonsgt 108, Drammen	12
6.3	Sandsdalens gate 2, 3683 Notodden	13
7	KONKLUSJON	15

1 INNLEDNING

Norconsult har fått i oppdrag å kostnadsberegne et nytt fremtidsrettet arkivbygg for IKA Kongsberg. Prosjektet er lokalisert til et område vest for Statsarkivets lokaler i området Raumyr på Kongsberg og er utviklet av arkitektfirmaet AgD Arkitektgruppen Drammen AS. Materialet befinner seg i dag på skissenivå og er behandlet i publikasjonen ”SKISSEFORSLAG 25.05.2009, NYBYGG FOR IKA-KONGSBERG”.

Vårt oppdrag er i tillegg å identifisere konkrete alternativer til den aktuelle lokaliseringen som er behandlet i skisseprosjektet. Mulige plassering her vil være i området fra Kongsberg til hhv Notodden, Hvitvingfoss og Drammen, og kan omfatte etablering av virksomheten i eksisterende bygg som måtte finnes på markedet, så vel som bygging på ledige tomter i samme område.

2 FORMÅL MED RAPPORTEN

Formålet med rapporten er, foruten å kostnadsestimere det foreliggende skisseprosjekt, å synliggjøre alternativer til den foreliggende løsning ved hjelp av konkrete bygg- eller tomteobjekter. Det er vår intensjon på denne måten å bidra med bakgrunnsmateriale for beslutninger for den videre prosess med planlegging av nytt arkivbygg for IKA Kongsberg.

3 FORUTSETNINGER

For gjennomføring av oppdraget er det gjort noen forutsetninger:

3.1 Diskresjon

Ved søk etter mulige tomter for nybygg og eksisterende bygg har det vært forutsatt at en ikke skulle opplyse om hvem som er oppdragsgiver og hvilket formål bygg eller tomt skal dekke. Begrensningen har vært naturlig i en sonderende fase hvor en kan forvente å få mange henvendelser fra både private og offentlige interessenter ved offentliggjøring. Slike henvendelser har det ikke vært ønskelig å måtte håndtere på dette tidspunkt.

3.2 Marked for tomter og bygninger

Begrenset mulighet til å opplyse om tiltakets formål har medført at kun objekter som allerede er tilgjengelig i det åpne markedet er studert. Dette er tomter som gjerne har planstatus industri-, næring- eller boligformål og det er ikke avklart om tomtene vil kunne tas i bruk til arkiv for IKA Kongsberg, altså offentlig formål. Sondering av mulighet for endring av planstatus eller tomtens formål i kommuneplan er ikke utført siden det involverer offentlige myndigheter og forutsetter en større åpenhet om formålet.

Søk etter mulige objekter er ikke blitt annonsert i media. Annonsering vil kunne motivere eiendomsbesittere til å tilby objekter som i dag ikke er lagt ut for salg eller leie.

Tomter og eksisterende bygg i offentlig eie vil kunne være av de mest aktuelle alternativene for arkivformål. Mulighet for å få tilført nye offentlige arbeidsplasser i en kommune og mulighet for å inngå langsiktige leieavtaler gjør at IKA Kongsberg fremstår som en attraktiv markedsaktør for både kommuner og private tomteeiere. Dette kan igjen ha betydning for hvilken pris en tomt tilbys for og hvilken velvillighet en møter hos lokale myndigheter ved evt. regulering eller omregulering av arealer. Sondering i offentlige eiendommer er kun gjort i reguleringsplaner og kommuneplaner tilgjengelig på internett.

3.3 Metode for søk etter aktuelle objekter

Norconsult har henvendt seg til to sentrale eiendomsmeglere med Buskerud og Telemark som nedslagsfelt og har fått presentert tilgjengelige salgs- og utleieobjekter i regionen. Metoden har vist seg å ta mye tid samtidig

som henvendelsene har gitt et svært begrenset antall aktuelle objekter. Siden de samme objektene har vært tilgjengelig ved søk på internett har vi konsentrert videre arbeid om søk gjennom hjemmesidene til 45 eiendomsmeglere med objekter i regionen. De aktuelle meglerfirmaene og resultat av søk er vist i vedlegg 1. Eiendomsmeglere er ellers kun blitt brukt til å formidle kontakt med byggeiere for befarings ved og spørsmål om aktuelle objekter.

Søk på internett er gjennomført i ukene 48-50/2010. Objektene vi har identifisert kan når som helst bli solgt eller omdisponert men søket gir et bilde av mulighetene på ett tidspunkt eller i en begrenset tidsperiode. En bør kunne forvente å finne andre alternativer dersom en har anledning til å følge markedet over noe tid.

En kan ikke se bort fra at det finnes aktuelle objekter i markedet som vi ikke har identifisert. Verken kommunenes næringssjefer eller planavdelinger er kontaktet.

3.4 Forhold til teknisk forskrift

Det er fra oppdragsgiver eller myndigheter ikke satt konkrete krav om sikkerhet mot ytre laster for et arkivbygg. Dersom en må foreta ombygging eller bruksendring av en eksisterende konstruksjon i et omfang som kan betraktes som hovedombygging vil krav i dagens gjeldende teknisk forskrift og dagens standarder måtte legges til grunn. For eldre bygninger vil dette som regel innebære omfattende utbedringer av lastkapasitet, isolasjonsevne og tilpasning til universell utforming. I tillegg vil eksisterende bygg måtte kontrolleres mhp seismiske laster. Det blir stilt samme krav til eksisterende bygg som til et nybygg.

Dersom en eksisterende bygning i stedet kan tas i bruk som arkiv uten bruksendring eller omfattende ombygging vil tekniske krav for byggetidspunktet være gjeldende. Dette vil si at en i teorien vil kunne etablere et arkiv i en bygning som ikke tilfredsstillende dagens tekniske forskrift for lastbæring, energibruk og utforming etc.

Kritisk snølast er diskutert i Melding HO 1/2000 fra Statens Bygningstekniske Etat:

”1. For bygninger oppført i perioden 1949 - 1969 kan en gå ut fra at kritisk snølast for lette takkonstruksjoner er 1,5 kN/m² (150 kg/m²), mens en for tunge tak kan forutsette noe større lastevne.

2. For bygninger oppført i perioden 1970 - 1979 bør det forutsettes at kritisk snølast på tak ikke er større enn 1,5 kN/m².

3. For bygninger oppført etter 1979 kan det forenklet antas at kritisk snølast på tak tilsvarer de snølastene på mark som er angitt i NS 3479 for hver kommune, dvs. vanligvis 1,5 - 3,5 kN/m².”

Vedr. pkt 3 så er NS3479 med senere opplag av samme utgave erstattet av NS3491.3:2001 + A1:2008.

For Kongsberg og Drammen vil kritisk snølast i perioden 1979 - 2008 være 3,5kN/m² (350 kg/m²) mens Notodden har kritisk snølast 2,5 kN/m² (250 kg/m²).

Bygninger oppført etter 2008 vil jfr. NS3491 ha følgende kritisk snølast:

Drammen: 3,5 kN/m², Kongsberg: 5,0 kN/m², Notodden: 4,0 kN/m²

I forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2010) § 10-1 beskrives overordnet krav til personlig og materiell sikkerhet i en bygning:

”Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.”

Et arkivbygg for IKA Kongsberg vil inneholde arkivmateriale av nasjonal betydning. Tap av slikt materiale i et større omfang må etter vår oppfatning betraktes som uakseptabel samfunnsmessig skade, jfr. § 10.1 nevnt over. Som konsekvens har vi i det videre arbeid lagt til grunn at krav om bæreevne i dagens tekniske forskrift og standarder gjøres gjeldende for arkivbygget, også ved etablering i et eksisterende bygg. Kravet innebærer snølastkapasitet som er minimum 2-3 ganger den kapasiteten en kan forvente å finne i bygninger fra før 1979.

3.5 Krav til kapasitet på gulv og dekker

NS 3491 pk1 6.3.1.2 angir i tabellform karakteristiske vertikale nyttelaster fra personer og inventar i bygninger. For arealer for oppsamling av varer skal regnes minimum nyttelast på gulv på 6,0 kN/m². Som i tidligere laststandard har også NS3491 en egen merknad til biblioteker, bokmagasin og arkiver der disse skal planlegges med høyere nyttelast.

For tett lagring av bøker og dokumenter regnes en tyngdetetthet på 8,5 kN/m³ som tilsvarer 850 kg/ m³. Dersom en antar at ett effektivt og kompakt innredet arkiv har reolhøyde på minst 2,5 meter vil gulv og etasjeskiller måtte dimensjoneres for en nyttelast på minst 21 kN/m³ som tilsvarer 2100 kg/m³.

3.6 Ønskede kvaliteter ved objektene

Til hjelp med å identifisere mulige objekter har en kontaktet eiendomsmeglere i den aktuelle regionen og formidlet ønske om kvaliteter ved eiendommer listet nedenfor:

- Geografisk plassering: I aksene mellom Kongsberg og hhv Drammen, Hvittingfoss og Notodden
- Anvendelse: Kontor med lager og fellesarealer. Offentlig virksomhet.
- Grunnflate bygg: ca 2000 m²
- Totalareal bygg: ca 6000 m²
- Tomteareal: ca 6000 m²
- 20 kompetansearbeidsplasser
- Parkering for ca 30 biler
- Langsiktighet i avtaler: +20 år

Av hensyn til diskresjon er listen noe mindre spesifikk enn de kvaliteter Norconsult faktisk har sett etter. Norconsult har ved utvelgelse av tilgjengelige objekter i tillegg gjort en kvalitativ vurdering av tomt og eksisterende bygningsmasse med hensyn på:

- Prisantydning
- Mulighet for transport av arkivmateriale og hjelpemidler til og fra bygget
- Beliggenhet i forhold til befolkningen som brukere
- Beliggenhet i forhold til flom og skred
- Sikkerhet for vanninntrengning
- Stabile grunnforhold
- Kapasitet for nyttelaster fra inventar på dekker og fra snølast på tak.
- Isolasjonsevne
- Muligheter for forsterkning og ombygging av eksisterende bygg
- Minimum 3200 m² lager med god kapasitet i gulv/dekker og takhøyde større enn 3 meter. Dette antas tilstrekkelig for å huse 30.000 hyllemeter dokumentarkiv samt spesialmagasin for andre lagringsmedier.
- Mulighet for trinnvis utbygging eller ombygging av magasin

3.7 Finansiering, kjøp eller leie

Det er ikke gjort vurdering av finansieringsløsning ved anskaffelse eller leie av arkivbygg med tomt. Kostnad ved leie vil som regel være en avledet størrelse av kostnad for anskaffelse og vi har valgt å sammenligne og presentere kostnad for anskaffelse for alternativene vi har undersøkt. Det har vært søkt etter både leie- og salgsobjekter som kan tilfredsstille IKA Kongsbergs behov til lokaler. Det har vist seg at aktuelle lokaler for leie også har vært til salgs. Omregning av leiepris til investeringskostnad har således ikke vært nødvendig for de objektene vi har betraktet.

4 KOSTNAD FOR NYTT BYGG

4.1 Generelt

Kostnadsanalysen baserer seg på "SKISSEFORSLAG 25.05.2009, NYBYGG FOR IKA-KONGSBERG".
 Materialet er utarbeidet av AgD Arkitektgruppen Drammen AS og omfatter:

- Kort beskrivelse av prosjektet
- Arealer
- Kostnadskalkyle
- Situasjonskart
- Plantegninger og div. snitt i målestokk 1:200
- Hovedfasade

For kalkylen har vi lagt priser fra følgende publikasjoner og prosjekter til grunn:

- Kalkulasjonsnøkkelen 2010 utarbeidet av HolteProsjekt
- Norsk Prisbok 2010 utarbeidet av Norconsult Informasjonssystemer AS
- Erfaringsstall fra sammenlignbart forretningsbygg ferdigstillet 2009.
- Erfaringsstall fra sammenlignbart forretningsbygg som ferdigstilles våren 2011.

For enhetspriser er benyttet et aritmetisk middel av de fire "prisbasene".

4.2 Arealer

Skisseprosjektet tar utgangspunkt i et totalt arealbehov på 6.200 m². Man har da regnet med at magasinet er bygd opp av to hovedplan i betong, hver på 810 m², til sammen 1620 m². Hver av hovedplanene innredes med reolsystem i to plan slik at arealkapasitet for reoler i normalhøyde kan regnes som fire etasjer av 810m², til sammen 3.240 m².

I vår kalkyle for bygget legger vi til grunn at magasinet kun inneholder to etasjer og prissetter bygget ut fra byggareal. Reolsystemet vil doble tilgjengelig arkivareal i hver av magasinetasjene og prises separat som fast inventar.

Byggarealene:

Kontorrelaterte arealer inkl. tekniske rom	2.960	m ²
Magasinarealer	1.620	m ²
Totalareal for kalkylen	4.580	m²

4.3 Bygningsmessige og tekniske anlegg

Det tas utgangspunkt i bygningmessige så vel som tekniske anlegg av normal god standard.
 Det vises til beskrivelsen i SKISSEPROSJEKT AV 25.05.2009

4.4 Forutsetninger

Prisstigning

Kalkylen relateres til dagens prisnivå.

Inventar og utstyr

Det er for reolsystem og løst inventar medtatt henholdsvis 7.000' og 2.400' eks. avgift som i skisseprosjektets kostnadskalkyle.

Tomtekostnad

Er ikke medtatt her.

Avgifter

MVA er medtatt.

Reserver

Det er lagt inn 20,0 % uforutsett i budsjettet.

4.5 Kostnader

På dette grunnlag foreslås følgende budsjett (tall i KNOK):

1.	Felleskostnad		kr.	6.995'
2.	Bygning		kr.	37.756'
3.	VVS		kr.	12.220'
4.	Elkraft		kr.	7.968'
5.	Tele og automatisering		kr.	Inkl.i 4. Elkraft
6.	Andre installasjoner		kr.	1.614'
	Huskostnad		kr.	66.553'
7.	Utendørs		kr.	2.000'
	Entreprisekostnad		kr.	68.553'
8.	Generelle kostnader		kr.	8.444'
	Byggekostnad		kr.	76.997'
9.	Spesielle kostnader	Fast inventar	7.000'	
		Løst inventar	2.400'	
		Kapitalkostnad	2.000'	
		MVA	21.600'	kr. 33.000'
	Grunnkalkyle		kr.	109.997'
0.1	Reserver	avsatt 20%	kr.	22.000'
	Rammekostnad		kr.	131.997'
	Budsjett		kr.	132.000'

Den spesielle tomten som dette skisseprosjektet er tegnet for ligger i et fjellparti. Det bør derfor tas høyde for at man i tillegg til kjøp av råtomten nok vil måtte påregne tilretteleggingskostnader (sprenging) i størrelsesorden 3 mill før tomten er byggbar.

5 TILGJENGELIGE TOMTER

I det følgende er de mest aktuelle tilgjengelige tomter kort beskrevet. For tomter som er større enn ønsket tomteareal på 6 mål forutsettes det at en har mulighet til å erverve kun ønsket areal.

Alternativ 1. Tomt Myhra, Kongsberg

Tomten som er ca 70 mål ligger i kupert fjellterreng mellom Hindtåsen og Madsebakken Nord på Kongsberg. Området er ikke regulert men er avsatt til fremtidig boligområde i Kommuneplanen for Kongsberg kommune. Utnyttelse av tomten til arkivformål forutsetter endring av Kommuneplanen for deler av tomten samt tomteopparbeidelse.

Tomten tilfredsstiller alle krav til egnethet nevnt i kapittel 3.6.

Prisantydning er ca kr 270.000,- pr mål. I tillegg kan en regne kr 130.000,- pr. mål i klargjøring og omregulering slik at tomtekostnaden totalt blir kr 400.000,-/mål.

Verdi av ca 6 mål tomt settes derfor til kr. 2,4 mill inkl. mva.

Tomten ble besøkt 14. desember 2010.

Eventuell omregulering fra boligformål til offentlig formål forutsetter stor politisk velvilje fra både lokale og regionale myndigheter hvis dette alternativ skal være aktuelt.

Mer informasjon om tomten i Bilag 2.1.

Alternativ 2. Tomt for offentlig formål ved Statsarkivet, Kongsberg

Tomten som anslås til ca 6 mål ligger i kupert fjellterreng nord for Statsarkivet på Raumyr, Kongsberg. Deler av området er regulert til industri / institusjonsareal men grenser til område avsatt til offentlig friområde. Det er fra Kongsberg kommune uttrykt ønske om å tilrettelegge for etablering av nytt bygg for IKA Kongsberg.

Tomten tilfredsstiller alle krav til egnethet nevnt i kapittel 3.6.

Siden tomten er i offentlig eie vurderes dens verdi med referanse til tilsvarende tomter i området. Tomten kan i beskaffenhet sammenlignes med Alternativ 1 ovenfor slik at verdien av tomten settes til kr 2,4 mill inkl. mva.

Tomten ble besøkt 14. desember 2010.

Mer informasjon om tomten i ”SKISSEFORSLAG 25.05.2009, NYBYGG FOR IKA-KONGSBERG”.

Alternativ 3. Næringstomt Hokksund til leie

Tomten er på 29 mål og ligger like vest for Hokksund sentrum og grenser til områder for bolig og næring samt til en gravlund. Tomten som er flat og skogkledd er beskjedent utnyttet og en må påregne full tomteopparbeidelse. Tomten er regulert til næring og lettere industri og den er utlyst for leie.

Det er ikke undersøkt hvorvidt utnyttelse av tomten til arkivformål forutsetter endring av Kommuneplanen men områdets differensierte bruk pr. dato kan muligens indikere at offentlig formål kan passe inn sammen med områdets øvrige virksomheter.

Tomten er ikke besøkt men ut fra kartverk og flyfoto kan de se ut som om de fleste krav til egnethet i kapittel 3.6 kan være tilfredsstilt.

Sentrale beliggenhet tilsier en relativt høy prisklasse ved salg. Vår vurdering er i størrelsesorden kr. 5-700.000,- pr mål for klargjort tomt. Verdi av 6 mål tomt settes derfor til kr. 3,0 - 4,2 mill inkl. mva.

Mer informasjon om tomten i Bilag 2.3.

Alternativ 4. Tomt Orkidéhøgda, Mjøndalen

Tomten som er 38 mål ligger ved Kløversvingen i kupert terreng på en høyde like sør for Drammenselva ca 2 km øst for Mjøndalen sentrum. Området er uregulert men avsatt til framtidig boligområde. Utnyttelse av tomten til arkivformål forutsetter endring av Kommuneplanen.

Tomten tilfredsstillende de fleste krav til egnethet nevnt i kapittel 3.6. Et større sandtak og uttak av morenemasser ca 1 km fra tomten gir indikasjoner på hvilke grunnforhold en kan forvente å finne på tomten. Grunnens bæreevne bør verifiseres vedr videre utredning.

Prisantydning er i overkant av kr. 400.000,- pr. mål. I tillegg kan en regne kr 130.000,- pr. mål i klargjøring og regulering slik at tomteteknaden totalt blir kr 530.000,- pr. mål. Verdi av ca 6 mål tomt settes derfor til kr. 3,2 mill inkl. mva.

Samme resonnement rundt endring av planstatus som for alternativ 1.
Mer informasjon om tomten i Bilag 2.4.

Øvrige tomtealternativer

Ved alle regionsentre som Kongsberg, Hvittingfoss, Drammen og Notodden er det identifisert tomter for offentlig formål som ikke er bebygd, ved å se på kommuneplaner, reguleringsplaner og flyfoto. Underlag for tomtene er utdypet og således ikke del av denne rapporten. Noen av tomtene kan muligens allerede være bebygd etter at området ble fotografert.

Videre undersøkelse av disse tomtene med tanke på etablering av arkivformål bør inkludere samtaler med nærings- eller planansvarlige i de berørte kommuner.

Kostnad for tomt

Sammendrag av ovenstående prisvurderinger tilsier at klargjort tomt for arkivformål kan antas å være i størrelsesorden kr 400.000 - 700.000,- pr mål.

For 6 mål tomt utgjør dette kr. 2,4 - 4,2 mill.

(I konklusjonen brukes avrundete verdier: kr 2 - 4 mill.)

6 TILGJENGELIGE BYGG

Norconsult sitt oppdrag har vært å foreta en gjennomgang av ett alternativ for lokalisering i eksisterende bygg. Gjennomgangen skulle være kvalitativ og på overordnet nivå. I det påfølgende er vist tre identifiserte eiendommer med bygningsmasse som vi mener representerer det nærmeste en kommer et reelt alternativ for arkivformål. Vi har imidlertid ikke kunnet identifisere noe alternativ med eksisterende bygg som vi kan anbefale for videre utredning. For hver av eiendommene nedenfor er det derfor knyttet kommentarer til byggenes karakter som synliggjør hvorfor de vurderes som lite egnet i denne sammenheng.

Det kan bemerkes at hoveddelen av bygningsmassen er oppført i en tid der dimensjonerende snølast på tak har vært betydelig lavere enn dagens krav og vi forventer at en ikke vil kunne dokumentere tilstrekkelig kapasitet på takene.

6.1 Utviklingseiendom, Nedre Eikervei 37A og B, 3045 Drammen



Byggbeskrivelse: Kontor og høylager fra 1989 med 550 m2 kontorer og 527 m2 høylager med takhøyde 8 meter.

Fabrikkbygning fra 1946 - 1972:

1. etg produksjonslokaler med et areal på 2442 m2 med takhøyde 3 meter.
2. etasje består av produksjonslokale, lager og kantine på 2442 m2 med takhøyde på 4,8 og 3,9 meter
3. etasje har et lagerareal på 1531 m2 med takhøyde fra 3,1 til 4,0 meter

Nedre Eikervei 37B: Lagerlokaler i 1. og 2. etasje til sammen 1150 m2 fordelt på 575 m2 i hver etasje. Takhøyde mellom 3,5 og 4,0 meter.

Beskrivelse (se for øvrig bilag 6.1):

Planstatus: Uregulert men avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel

Areal: Bruttoareal er 9400 m2 inkl. 2 boligeiendommer av eldre type. Tomt er 11 000 m2

Pris: Prisantydning: kr 28 mill inkl. mva.

Eiendommen ble besiktiget 14. desember 2010 sammen med byggeier Karl Fredrik Lamm Kittilsen.

Vurdering:

Hovedbæresystem for fabrikkbygningene er i plassbygd betong av god kvalitet og det er ikke funnet tegn på setninger av betydning. Tykkelse på dekket over 2. etasje er ved en større heiseåpning anslått til ca 20 cm. Det kan se ut som om etasjeskiller over kjeller er noe tykkere. Selv om etasjeskillere over kjellernivå er blitt belastet med både lagervarer, produksjonsutstyr og kjøring med gaffeltruck kan en ikke uten videre gå ut fra at gulvet har tilstrekkelig kapasitet til å bære en jevnt fordelt nyttelast fra arkivreoler på minimum 2100 kg/m². Vi antar at en forsterkning er nødvendig for endring til arkivformål.

Takhøyde i kjeller har ca 2,7 meter fri høyde under betongdragere. Dette må betraktes som for lite for effektiv lagring i reoler med rullesystem.

Yttervegger består av elementer av gassbetong (siporex) med vindusfelter av eldre dato. Ved bruk til arkivformål bør veggene erstattes med plassbygd betong og isoleres.

Kontorer må oppgraderes og lagerarealer bygges om til arbeidsrom, kontorer mm.

Øverste etasje i fabrikkbygningen har bærekonstruksjon av betongelementer med stålplatetak og vegger av gassbetongelementer. Takkonstruksjonen vurderes å være underdimensjonert i forhold til dagens tekniske forskrifter.

Kraftforskyning inn til bygget vurderes å være tilstrekkelig men tekniske installasjoner må tilpasses byggets nye funksjon og bør i det alt vesentligste byttes nytt.

Konklusjon:

Eiendommen er attraktiv på grunn av beliggenhet og størrelse men ombygning til arkivformål vil bli svært omfattende. Planløsning må endres, bygging av nye kontorer og arbeidsrom, forsterkning av dekker, yttervegger og takkonstruksjon. I tillegg må alle ytre overflater oppgraderes og isoleres.

Sammen med kostnad for erverv av eiendommen er vår konklusjon at dette alternativet vil kunne gjennomføres innenfor kostnader opp mot kostnaden for et nybygg. Kalkulert sikkerhetsmargin bør imidlertid bli betydelig større enn for nybygg.

6.2 Forretnings- og utviklingseiendom Bj. Bjørnsonsgt 108, Drammen



Byggbeskrivelse:

Eiendommen ligger på Strømsøsiden i Drammen, sentralt i forhold til av- og påkjøring til E134 og E18 samt off. kommunikasjon. Omkringliggende områder er veletablerte handelsområder med bl.a. brune- og hvitevarer samt dagligvarehandel.

Eksisterende bebyggelse består av rehabiliterte salgs- og lagerarealer på ca. 1500 kvm i 1. etasje, kontorer i 2. etasje utgjør ca. 1000 kvm. Kjelleretasje (ca. 1000 kvm.) består av p-kjeller, lager teknisk rom og møterom. Prosjektet nybygg på eiendommen består av 3600 m² forretningslokaler.

Beskrivelse (se for øvrig bilag 6.2):

Planstatus: Forretningsvirksomhet og areal for plasskrevende varer opptil 3000 m². Utover dette tillates kontor og industrivirksomhet.

Areal: Tomt: 9 006 m². Bruttoareal 3500 m²

Prisantydning: kr 40 mill

Eiendommen er ikke besøkt.

Vurdering:

Bygningen har en meget sentral og god beliggenhet og tomten gir muligheter for utvidelse, noe som gjenspeiles av en høy prisantydning. Eksisterende bygning har i overkant av halvparten av det nødvendige areal som ved en endret planløsning med ombygging kan tas i bruk til kontor- og arbeidslokaler. Komplette nytt magasin må bygges ut som tillegg til eksisterende bygningsmasse.

Tomten er godt tilrettelagt for videre utbygging og opparbeidelse.

Konstruksjonens kapasitet for snølast er ikke kjent men vil ved ombygging til rene kontor- og arbeidslokaler måtte tilfredsstille nye krav til lastbæring, utforming og energibruk.

Konklusjon:

Eiendommen er attraktiv på grunn av beliggenhet, størrelse og mulighet for utvidelse men prisen for eiendommen er i utgangspunktet høy. Kostnad for erverv av eiendommen og ombygging / evt. forsterkning av eksisterende bygningsmasse vil etter vår vurdering kunne komme opp mot kostnaden for et nytt bygg.

6.3 Sandsdalens gate 2, 3683 Notodden

Byggbeskrivelse: Eiendommen ligger ca 2 km utenfor Notodden sentrum i Sauheradveien 89 og Sandsdalensgate 6. Området består av blandet bebyggelse, både bolig og næring.

Bygg 2 er et lager og produksjonsbygg oppført med søyler i prefabrikkert betong, gitterdragere i stål med yttertak i gassbetongelementer. Brystning av betongelementer, ellers stålplater over vindusfelt. Areal er 3500 m², høyde under gitterdragere ca 3,7 meter og byggeår 1973.

Bygg 3 ligger sammen med bygg 2 og er oppført med betongelementer i søyler, dragere og i yttertak og vegger. Areal er 2500 m², høyde under betongdragere ca 4 meter og byggeår 1974.

Kontordel av eldre type i to etasjer med totalt ca 400 m² areal.

Beskrivelse (se for øvrig bilag 6.3):

Planstatus: Industri og lager

Areal: Tomt er 15 800 m². Bruttoareal bygninger er 6000 m²

Pris: Lokalene er annonsert til leie men på forespørsel er prisantydning satt til kr 15,3 mill ved kjøp.

Eiendommen er besiktiget 14. desember 2010 sammen med byggeier Jan Henrik Asheim.

Vurdering:

Eiendommen har god beliggenhet i forhold til sentral ferdselsåre. Lagerbygningene har store frie spenn som normalt gir stor fleksibilitet ved endring av planløsning til nye funksjoner i bygget. Siden nesten alt tilgjengelig areal er på én flate blir det store interne avstander i byggene som kan medføre en lite effektiv arkivfunksjon. Magasindelen vil måtte brannseksjoners for hver 800 m².

Hovedbærekonstruksjon i byggene vurderes å være betydelig underdimensjonert i forhold til dagens lastkrav.

For arkiv vil det være krav til brannklasse EI60 på bærende konstruksjoner, noe som ikke er tilfredsstilt.

Det er uvisst om fundamenter under søylene har tilstrekkelig beregningsmessig kapasitet for økt snølast.

Forsterkning av tak og vegger og gjennomføring av tiltak for økt brannmotstand, ansees ikke som en økonomiske riktig løsning. Tak og muligens også vegger bør rives og ny konstruksjon føres opp.

Tekniske anlegg må erstattes med nytt

Konklusjon:

Eiendommen er attraktiv på grunn av beliggenhet og størrelse men den lave kapasiteten til eksisterende bæresystem kan ikke aksepteres. For arkivformål anbefales at dagens gjeldende krav til belastning legges til grunn og dette medfører etter vår vurdering utskifting av bærekonstruksjon over gulv. I forhold til nybygg vil en kunne redusere kostnad noe for fundamentering, gulv og tomteopparbeidelse, samtidig som en vil måtte bekoste riving av overbygg, oppgradering av gulv og erverv av eiendommen.

Vi anbefaler ikke videreføring av dette alternativet da det er usikkert om det fører til besparelse i forhold til bygging av nytt bygg.

7 KONKLUSJON

Kostnadsbudsjett for bygging av nytt arkivbygg for IKA Kongsberg i hht foreliggende skisser er beregnet til 132 mill. kr inkl. mva.

Kostnad for tomt i området Kongsberg, Drammen Notodden samt tilretteleggingskostnader vil komme i tillegg og er i størrelsesorden 2 - 4 mill. kroner for tomt og 3 mill kroner for tilrettelegging. Alle beløp er inkl. mva.

Kostnaden ved tomtekjøp er vurdert ut fra prisantydning på tomter som er allment tilgjengelig i markedet og tomtene er identifisert ved søk i databaser til 45 eiendomsmeglere med objekter i regionen.

Objektene vi har identifisert kan når som helst bli solgt eller omdisponert men søket gir et bilde av mulighetene på ett tidspunkt eller i en begrenset tidsperiode. En bør kunne forvente å finne andre alternativer dersom en har anledning til å følge markedet over noe tid. En kan ikke se bort fra at det finnes aktuelle objekter i markedet som vi ikke har identifisert. Kommunenes næringssjefer eller planavdelinger er ikke blitt kontaktet for å utrede tilgjengelige eller planlagte tomter for offentlig formål.

Norconsult har søkt etter tilgjengelige eiendommer med eksisterende bebyggelse med formål å vurdere deres egnethet for ombygging til arkivformål. Siden det arkiverte materiale antas å ha nasjonal betydning vil vi anbefale at en stiller som krav at bygningen skal tilfredsstillе dagens retningslinjer for belastning fra naturpåkjenninger som f.eks snølast og seismisk last. Tett lagrete dokumenter vil dessuten utgjøre en svært høy jevnt fordelt vertikal nyttelast på gulv.

Eventuell forsterkning av de byggene vi har identifisert, slik at lastbærende kapasitet tilfredsstiller dagens forskrifter, medfører omfattende endringer av bærekonstruksjoner og bygningsmassen for øvrig.

Det er valgt ut 3 identifiserte eiendommer med bygningsmasse som er kvalitativt vurdert med tanke på ombygging til arkivformål. Norconsult kan ikke anbefale ombygging av noen av disse til arkivformål fordi kostnaden ved oppgradering til gjeldende tekniske krav vurderes å nærme seg kostnad for nybygg.