

Overhalla kommune

► Tilstandsvurdering Gimlehallen

Egnethet for framtida

Oppdragsnr.: 5187270 Dokumentnr.: Versjon: 1 Dato: 2019-02-21



Oppdragsgiver: Overhalla kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Roger Johansen
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer
Oppdragsleder: Randi Torås
Fagansvarlig: Anders Overrein
Andre nøkkelpersoner: Astrid Ressem

1	2019-02-21	Vurdering potensial for eksisterende bygg	AOR	AO	AO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Rapporten oppsummerer en tidligfase vurdering av Gimlehallen mht om det er egnet til å inngå i en totalløsning for framtida.

Teknisk sett er bygningsmasse, som er fra 1981, moden for totalreovering. Det er symptomer på underdimensjonering av takkonstruksjon og dekker/etasjeskiller. Økt egenlast og snølastkrav ved reovering kan forverre dette. Dette er kritisk mhp om bygget er å satse på videre.

Potensial for å tilfredsstillere krav til TEK17 er til stede, men må påregnes avvik, bl.a isolasjonsstandard i gulv. Krav til universell utforming er utfordrende i garderober, trange korridorer, tilgjengelighet skytebane, manglende tribuneløsning etc. Tilpasning til branntekniske krav er tilsynelatende ok.

Ambisjon om Passivhus-standard er ikke mulig å nå fullstendig; kun enkeltparametere.

Spillemidler til reovering krever oppgradering til TEK17. Dette er utfordrende, men mulig, jmf punkt ovenfor. Det forventes å kunne utløse inntil 7 MNOK til idrettshall, da den akkurat tilfredsstiller minstemål ved reovering. Samfunnssalen vil kunne utløse kun inntil 1,2 MNOK, da den er for liten og for lav som idrettsrelatert hall.

Gimlehallen anses å ha vesentlige avvik mht tilpasningsdyktighet. Dette skyldes sannsynlig knapp dimensjonering konstruksjoner, knappe arealer/størrelse, begrensende etasjehøyder, samt utfordringer mht ambisjonsnivå og krav UU og energi i TEK17.

Konklusjon er følgelig at eksisterende bygningsmasse anses lite egnet, gitt kommunens ambisjon om en moderne framtidsrettet idrettshall/samfunnshus-satsing

Innhold

1	Grunnlag og forutsetninger	5
1.1	Kort om oppdraget	5
1.2	Grunnlag teknisk vurdering	5
1.3	Grunnlag vurderinger	5
2	Vurdering av Gimlehallen	6
2.1	Bygningsmassen	6
2.2	Gimlehallen oppsummert	7
2.3	Teknisk tilstand	8
2.4	Vurdering opp mot krav TEK17	11
2.5	Vurdering mot kommunens ambisjoner	11
2.6	Vurdering opp mot krav spillemidler	12
2.7	Tilpasningsdyktighet, egnethet for framtida	13
	Vedlegg A - Tilpasningsdyktighet	14

1 Grunnlag og forutsetninger

1.1 Kort om oppdraget

Overhalla kommune ønsker en flerbrukshall m/samfunnsdel som er egnet for de arrangement en idrettshall/samfunnshus har. Det er gjennomført en tidligfase vurdering av Gimlehallen, for å se om eksisterende bygning kan oppnå de krav som settes, og om den er egnet som en del av en framtidig totalløsning.

Som grunnlag for en slik vurdering, er det gjennomført en teknisk tilstandsvurdering, samt en metodisk analyse av egnet opp mot potensial for å nå krav i TEK17, energi- og miljørelatert ambisjon, mulig spillemiddelfinansiering, samt vurdering av tilpasningsdyktighet for framtida.

1.2 Grunnlag teknisk vurdering

Tilstandsvurdering er basert på metodikk fra NS 3424 *Tilstandsanalyser for byggverk*. Tilstandsregistreringen er gjennomført ved befaring på bygget, samt opplysninger fra virksomhetsledelse og driftspersonale. Dette er en forenklet tilstandsanalyse, der tilstandsgrad er registrert iht. NS3424 både for teknisk tilstand og tilpasningsdyktighet, med følgende definisjon:

- TG 0: Ingen avvik, tilstand tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik
- TG 1: Mindre/moderate avvik, normal slitasje og er vedlikeholdt
- TG 2: Vesentlig avvik, sterkt nedslitt/vesentlig skade/vesentlig redusert funksjon
- TG 3: Stort/alvorlig avvik, total eller nært forestående svikt i funksjon, behov strakstiltak
- TGIU: Ikke undersøkt

Det tas generelt forbehold om at det kan finnes forhold som ikke er påvist, og som kan ha konsekvenser for det totale bildet. Dette kan skyldes blant annet manglende opplysninger eller skjulte forhold som krever mer omfattende bruk av måleinstrumenter eller fysisk avdekking.

1.3 Grunnlag vurderinger

Rapporten omfatter en vurdering av muligheter for ombygging av bygningsmasse opp til dagen byggeforskrifter, ønsket bruksfunksjoner og byggherrens ambisjonsnivå. Referansenivå er dermed nødvendige tiltak for å tilfredsstille disse. I den grad tegninger har vært tilgjengelig, er disse benyttet for å verifisere konstruksjon og anslagsvis beregning av BTA og BRA.

2 Vurdering av Gimlehallen

2.1 Bygningsmassen

Gimlehallen er et flerfunksjonsbygg bestående av en idrettshall m/tilhørende fasiliteter, skytebane og en samfunnsdel med sal m/scene, kjøkken og kafeareal.

Tabell 1: Grunndata bygningsmasse

ANALYSETIDSPUNKT:	Vinter 2019		
EIENDOMMENS NAVN:	Gimle Flerbrukshall		
BYGNINGENS NAVN:	Gimle Flerbrukshall		
Adresse:	Gimlevegen 1, 7863 Overhalla		
Gnr. / Bnr.:	46/25		
Kommune:	Overhalla	OPPDRAAGSGIVER:	Overhalla kommune
Bygningstype (NS 3457):	651 Idrettshall/ 662 Samfunnshus	Adresse:	Svalivegen 2, 7863 Overhalla
Virksomhet:	Idrett/kultur	Kontaktperson:	Roger Johansen
Bruttoareal (BTA):	Ca 3 000 m ²	Tlf:	
Bruksareal (BRA):		Epost:	
Antall etasjer:	2	ANALYSENS UTFØRENDE:	Norconsult AS, avd. Byggforvaltning
Evt loft/kjeller:		Navn:	Astrid Oline Ressem / Anders Overrein
Byggeår:	1983/1991	Adresse:	Kongens gate 27, 7713 Steinkjer
Hovedkonstruksjon bygg:	Kombinasjon av betong, lettklinker. Hulldekker, stål lett-tak, flatt tak i ulike nivå.	EIERS REPRESENTANT VED BEFARING:	Jens Himo Vold (vaktmester)
Særskilt Brannobjekt?:		Tlf:	415 36 553

2.2 Gimlehallen oppsummert

Analyse består av en teknisk tilstandsvurdering, vurdering av potensial for å nå krav i dagens byggeforskrift (TEK17), byggeiers ambisjon mht. energi/miljø, mulighet for spillemiddel-finansiering, samt en vurdering av bygningsmassens tilpasningsdyktighet og egnet for framtida. Dette er gjennomgått i kapittel 2.3 og utover.

I tabell nedenfor er resultat oppsummert for alle vurderingskriteriene.

Tabell 2: Resultat Gimlehallen oppsummert

Kriterium	Vurdering tilstand	
	TG 0 = Ingen avvik - TG 1 = Mindre avvik - TG 2 = Vesentlige avvik - TG 3 = Alvorlige avvik	
TILSTAND KONSTRUKSJON / KLIMASKALL:	TG 2-3	TG 3 – delvis alvorlige avvik: Bygget er 35 år, bygningselementer har generelt nådd forventet levetid. Fundament og bæresystemer normalt lang restlevetid. Ikke symptom på svikt i fundamentering. Hulldekker i etasjeskiller: skader som indikerer underdimensjonering. Fasader har generelt behov renovering. Liten isolasjonsstandard. Vesentlig råte i vinduer, korrosjon i ståldører. Yttertak har lite isolasjon og er moden for retrekking. Nedbøyning ved snølast indikerer underdimensjonering. Lokale mekaniske skader i dekke.
TILSTAND BYGNINGSTEKNISK INNVENDIG:	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Innvendig bygningsdeler preget av elde/slitasje, passert forventet levetid. Innervegger har behov for renovering, fuktskader i garderobeareal. Areal med fasthimling og systemhimling; preget av elde/skader. Gulv parkett, belegg og flis; noe slitasje. Dører i tre og stål, nådd forventet levetid. Generelt er garderobes og øvrige fasiliteter modent for totalrenovering. Indikasjoner på avvik i brannskiller, branntetting etc.
TILSTAND TEKNISKE INSTALLASJONER:	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Grunninstallasjoner hovedsakelig fra byggeår; forventet levetid nådd. Sanitærutstyr må skiftes. Ventilasjonsanlegg fra 1991 og 2006; kun siste kan påregnes å ha rest levetid. El-kjel fra 1992 må påregnes skiftet. Oljekjel må fases ut pga fossilforbud (evt kun som reserve). El-installasjon er delvis fra byggeår, belysning og el varmeovner i stor grad fra byggeår; må skiftes.
POTENSIAL MHT KRAV TEK 17 (Energi, brann, miljø og UU):	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Gitt ambisjonsnivå hovedombygging/totalrenovering: krav TEK17. Isolasjonskrav gulv kan ikke nås. Isolasjonskrav tak mulig utfordrende pga økt egenlast/snølast og mulig underdimensjonering bæring. Øvrige bygningsmessige tiltak for å nå energikrav i TEK17, anses som moderate. Nytt fleksibelt fossilfritt (lavtemp) oppvarmingssystem må etableres. Tilpasning til branntekniske krav er tilsynelatende ok. Garderobeareal, korridor o.a er generelt trange mht. universell utforming. Skytebane 2.etg har kun trappeheis. UU anses utfordrende å tilfredsstillt fullt ut uten vesentlig ombygging. Mulig med omfordeling/dispan krav.
POTENSIAL MHT ENERGI- OG MILJØAMBISJON:	TG 2-3	TG 3 – delvis alvorlige avvik: Gitt ambisjon «passivhus eller bedre»: er ikke mulig å nå. Enkeltparametere opp mot passivhus-nivå kan nås. Miljømessig ambisjon mht lavest mulig klima fotavtrykk må beregnes nærmere og sammenlignes direkte med alternativ nybygg, men erfaringsvis er det gunstig å utnytte rest levetid i et bygg, men samtidig vil man i et nybygg stå friere mht materialvalg, samt kunne ha mindre fotavtrykk pr år i driftstida pga mer energieffektiv drift.
POTENSIAL MHT KRAV SPILLEMIDLER:	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Spillemidler til renovering krever oppgradering til dagens krav og standard. Anlegget skal være universelt utformet, ref pkt vedr TEK17 ovenfor. Føringer for areal spilleflater, antall/utforming garderobes, fri høyder i hall etc, kan delvis tilfredsstillt, men krever også delvis omfattende ombygging/tilbygg.
TILPASNINGS-DYKTIGHET, EGNETHET FOR FRAMTIDA:	TG 2,3	TG = 2,3 Vesentlige avvik. Sannsynlig knapp dimensjonering konstruksjoner, knappe arealer/størrelse, begrensede etasjehøyder, samt utfordringer mht ambisjonsnivå og krav UU og energi i TEK17, begrenser byggets tilpasningsdyktighet vesentlig.
BYGNINGSMASSE - OPPSUMMERT:	TG 2,3	TG = 2,3 Vesentlige avvik: Gimlehallen har en standard og teknisk tilstand som krever omfattende renovering/oppgradering. Det er løsbart. Man må imidlertid påregne vesentlige avvik fra kommunens ambisjoner og TEK17 sine krav. Dette, samt andre føringer for idrettsanlegg, reduserer potensiell spillemidelfinansiering. Bygget har noe rest levetid, og er egnet til formålet, men er lite tilpasningsdyktig til nye krav og framtidige endringsbehov. Gitt kommunens ambisjon, anses eksisterende bygningsmasse som lite egnet.

Resultat av vurdering oppsummert i tabellen, viser at Gimlehallen har en standard og teknisk tilstand som krever omfattende renovering/oppgradering, noe som er løsbart. Man må imidlertid påregne vesentlige avvik fra kommunens ambisjoner og TEK17 sine krav. Dette, samt andre føringer for idrettsanlegg, reduserer potensiell spillemiddelfinansiering. Bygget har noe rest levetid, og er egnet til formålet, men er lite tilpasningsdyktig til nye krav og framtidige endringsbehov.

Gitt kommunens ambisjon, anses eksisterende bygningsmasse derfor som lite egnet.

I kapitlene nedenfor er byggets tilstand og de ulike parameterne beskrevet mer utførlig.

2.3 Teknisk tilstand

Det er ikke utført noen detaljert tilstandsanalyse av bygget, men tilstand er vurdert ut fra registrering fra befaring og tilgjengelig tegningsgrunnlag og FDV-dokumentasjon.

Fundament og drenering

Grunnforhold ikke kartlagt, men opplyst stabil grunn. Fundament er støpt ringmur på banketter. Tilbygg: Ringmur av lettklinker. Ikke opplyst om, eller registrert setninger eller annen svikt i fundamentering og drenering. Lite fall ut fra bygg. Fundament og drenering er vurdert å ha relativt lang restlevetid mht. alder.

Bærekonstruksjoner

Betongsøyler i vegg og dragere i betong, hovedbæring tak er prefabrikerte betongbjelker. Bæresystem tilbygg er selvbærende lettklinker vegger, stålsøyler i etasjeskille i overgang tilbygg og opprinnelig bygg.

Generelt har fundament og bæresystemer normalt lang restlevetid.

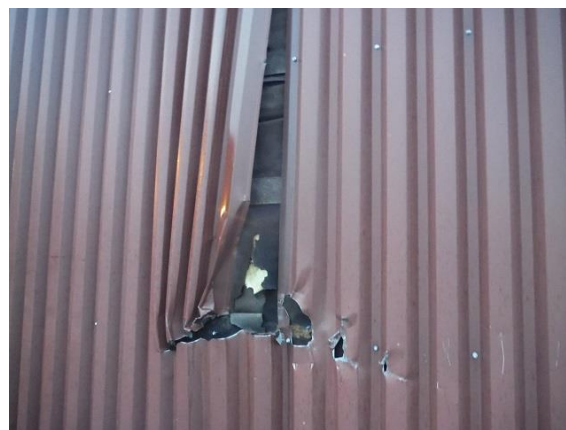
Yttervegger

Yttervegger av sannsynligvis bindingsverk i tre med 10 cm isolasjon og utlektet stålplatekledning. Yttervegg tilbygg er av isolert lettklinker (Isoblokk), med utvendig luftet stålplatekledning. Stålplater opprettholder generelt sin funksjon som værhud, men fasader har stedvis mekaniske skader, lokalt utette beslag, med vesentlig fuktinntrenging i konstruksjon. Yttervegg kan etterisoleres utvendig for å tilfredsstille krav, men må rives inn til isolasjonssjikt, etterisoleres og legges ny kledning.

Vinduer i tre og dører i stål og/eller alu m/glassfelt. Vinduer har fukt-/råteskade, ståldører er korrodert. Vinduer og dører kan skiftes for å tilfredsstille krav. Uansett omfattende fasaderenovering påkrevd.



Figur 1: Mulig svakt dimensjonert takkonstruksjon



Figur 2: Lokale skader yttervegg

Innervegger

Innervegger stort sett av lettklinker, pusset og malt eller kun malt. Stedvis også stålplatekledning og panel, noen lettvegger i tre og gips. Generell slitasje og behov for renovering, vegger i garderobeareal har betydelige avflassing og riss, stor sannsynlighet for fuktskader i vegger. Generelt er garderobeanlegg og øvrige fasiliteter knyttet til idrettsanlegget modent for totalrenovering.

Innerdører: Dører i tre og stål, generelt nådd forventet levetid.



Figur 4: Fuktskader i vegger dusjrom



Figur 3: Dusjanlegg generelt moden for totalrenovering

Dekker

Betongplate på mark, 5 cm isolasjon mot grunn. Svært lite isolasjon ift dagens standard.

Hulldekke i etasjeskiller: systematisk sprekkdannelse i påstøp i søyleakser/langs opplagingspunkt. Dette er symptom på nedbøyning i dekke pga underdimensjonering. Lokale mekaniske skader i dekke.

Hovedsakelig åpen himling, stedvis fasthimling og systemhimling. Himlinger preget av elde.

Gulv er parkett (skiftet siden byggeår) i idrettshall og ellers gulvbelegg av ulike typer, ulik slitasje, generelt dårlige sveiser. Flis i dusjer.



Figur 5: Systematisk sprekk dekke alle akser

Yttertak

Yttertak av prefabrikkert betongdragere, selv bærende stålplatetak, isolasjon (sannsynligvis maks 15 cm) og utvendig takfolie (repekt, oppgitt ca. 10 år siden). flatt tak idrettshall og samfunnssal. Opplyst synlig nedbøyning i tak i idrettshall ved høy snølast, avgjørende/kritisk punkt, se også kapittel 2.4. Antas hovedbæring ok, men mulig underdimensjonert lett-tak.

Det kreves utvendig etterisolering for å tilfredsstille dagens energikrav. Dette vil gi økt snølast, og bæreevne må dermed kontrolleres. Anses som kritisk pga. ovennevnte nedbøying og mulig underdimensjonering. Mulig må legges nytt komplett tak.

Innvendig nedløpsrør, oppgitt problem pga tette rør. Beslag parapet o.a. er delvis i dårlig forfatning; vanninntrenging i konstruksjon.

Trapper/heis

En innvendig ståltrapp mellom 1. og 2. etasje, med trappeheis. Trappe heis anses som nødløsning i et slikt publikumsbygg. Ny heis må evt. etableres.

VVS-anlegg

Grunninstallasjon sanitæranlegg fra byggeår har normalt noe rest levetid. Spillvannsledninger og vannledninger fra 1984 og 1992. Varmtvannstank, toalett, servanter, dusj-anlegg fra 1984. Vesentlige avvik som, uisolerte rør, skadde eller korroderte rør, nådd forventet levetid.

Vannbåren varme fra el-kjel (1992) til oppvarming av varmtvann og ventilasjon. Oljefyring som reservekraft. Må påregnes ny varmforsyning.

Byggets ventilasjon består av to ventilasjonsanlegg, balansert med varmegjenvinning, ett fra ca. 1992 og ett fra 2006. Det nyeste anlegget har 12-15 års rest levetid.



Figur 6: Sanitærutstyr fra byggeår

El-anlegg

El-installasjon er delvis fra byggeår og noe skiftet, fordelings-tavler har automatsikringer. Belysningsutstyr er fra byggeår, generelt modent for utskifting. Romoppvarming skjer via stråleovner (idrettshallen) og panelovner. Ny varmeløsning må påregnes.

Automatikk/svakstrøm

Styring av oppvarming ventilasjon og tappevann via SD-anlegg, et nyere system fra EM systemer.

Brannteknisk

Ikke foretatt en inngående brannteknisk vurdering, men indikasjoner på avvik brannskiller o.a.

Slokkeutstyr – Brannslange og pulverapparat

Alarmsystem – Merke Fireguard, sannsynlig fra byggeår. Finnes ikke deler å kjøpe. Må skiftes.

Andre installasjoner

Sceneteknisk utstyr er ikke vurdert.



Figur 7: 35 år gammel el-installasjoner

2.4 Vurdering opp mot krav TEK17

Ambisjon for prosjektet er TEK17, og delvis strengere enn det. Defineres prosjektet som hovedombygging/totalrenovering, vil byggesak også utløse krav om TEK17. Eksisterende bygg tilfredsstillende naturlig nok ikke TEK17, men potensialet for å tilfredsstillende TEK17, er vurdert. Nedenfor er noen av de mest relevante kravene vurdert.

Brann – Tilsynelatende mange, men enkle tiltak for å nå brannkrav. Kun ett trappeløp til 2. etasje. Rømning fra 2. etasje er ellers ut på tak, via teknisk rom, avvik mht. brannskiller. Kan løses ved etablering av ekstra trappeløp. Må foretas brannteknisk vurdering, oppdatert brannstrategi og gjennomføre tiltak.

Bæreevne – Tyder på at avvik i eksisterende bygning kan løses ved å forsterke primærkonstruksjoner, som ved hovedombygging vil gjøres tilgjengelig.

Energi og installasjoner – Generelt er eksisterende bygning isolert under dagens standard, er lite energieffektiv og har betydelig enøkpotensial. Isolert sett, vurderes det som enkle tiltak å nå energikravene. Energirammer er 145 kWh/m² for idrettsbygning og 130 kWh/m² for kulturbygning. En av de største utfordringene vil være å nå isolasjonskravene mot grunn i idrettshall, uten at det går på bekostning av takhøyde (hvor man ikke har noe å gå på mht. de idrettsspesifikke kravene).

Forsyningskrav, andel fornybar, lar seg løse.

Snølast – Idrettshaller og forsamlingslokaler med lette konstruksjoner og/eller store spennvidder er spesielt sårbare for overbelastning, og store konsekvenser ved sammenbrudd. Det er ikke kjent hvilken snølast eksisterende tak er dimensjonert etter. Ved ombygging vil dagens krav til snølast gjelde.

Opplysninger om kritisk snølast er ikke tilgjengelig, men sett i lys av observert nedbøyning i tak ved snølast, anses punktet som kritisk for konstruksjon, og med mulig behov for å legge nytt tak (unntatt hovedbæring)..

I tillegg til kritisk snølast, vil økt isolasjonstykkelse i tak øke reell snølast.

Universell utforming – Ved hovedombygging eller for å søke tilskudd til rehabilitering av eksisterende idrettshall, slår kravene til universell utforming inn. Eksisterende bygning har avvik med hensyn til universell utforming. Noen av avvikene vil være omfattende å løse. Garderobeanlegg, korridorer og trappeløp er generelt trange. Innevegger som omslutes av disse arealene er stort sett lettklinkermur, og omslutes av hallområde, samfunnsal eller korridor. Bygget har funksjoner på flere plan, men ikke heis. Det er en enkel trappeheis, men dette går på bekostning av trappens bredde.

2.5 Vurdering mot kommunens ambisjoner

Passivhus-standard – Det er i konkurransegrunnlaget angitt ambisjoner om at idrettsbygget m/samfunnsdel skal tilfredsstillende passivhus eller bedre. Helt konkret er det gitt at energimerke bør være grønn A, og skal ligge minst 60 % under energikravene i TEK17. Alternativene skal bygges etter gode helhetlige miljømessige prinsipper.

Det vurderes at passivhusstandard ikke kan nås. Enkelttiltak vil kunne tilfredsstillende nivå, men man vil bl.a ikke kunne få passivhussertifisering uten etterisolering mot grunn, noe som ikke er praktisk mulig.

Klimabelastning - Miljømessige prinsipper forstås i denne sammenheng, som at en miljøbelastning er den påvirkning noe har på mennesker, dyr og omgivelser. Det er i denne fasen ikke foretatt konkrete beregninger av miljøpåvirkninger for ombygging med gitte ambisjonsnivå. Valgte løsninger vil ha stor betydning på utfall. Generelt vil det være slik at jo mer som må saneres og bygges nytt, desto mer klimafotavtrykk vil man få i

byggefase. På den andre siden kan man i nybygg gjøre gode valg, som både medfører begrenset miljøbelastning i produksjonsfasen, og som direkte eller indirekte gir lavere miljøpåvirkninger i driftsfasen. Stikkord er mer arealeffektivt bygg, mindre energibruk, lengre levetid materialer, og materialer som er lavemitterende.

2.6 Vurdering opp mot krav spillemidler

Iht. Vilkår for tilskudd fra spillemidlene til rehabilitering/ombygging av eldre idrettsanlegg kan gis tilskudd når dette primært vil gi bedre forhold og mer aktivitet blant barn og ungdom. Målsetting ved rehabilitering tar sikte på å oppgradere anlegget til dagens krav og standard. Større rehabiliteringsprosjekter kan ofte være like kostbare som nybygg. Ved rehabilitering er det et krav av anlegget i helhet skal være universelt utformet. Planer i en rehabilitering skal være basert på tilstandsrapport av tekniske, økonomiske og funksjonelle forhold i hele anlegget, komplette planer og kostnadsberegninger.

Idrettshall – Fra veilederen *Idrettshaller – planlegging og bygging*, betegnes en normalhall som en aktivitetsflate på 25x45 m som gir f.eks én håndballflate. Det presiseres at lokale behov bør være grunnlaget for størrelsen og utformingen av hallen for et størst mulig brukspotensial, men de idrettsspesifikke størrelsene må innfris.

Tabell 3: Krav til idrettshall

Krav til aktivitetsflate:	Takhøyde:	Andre krav	Mulig tilskudd
25 x 45 m (idrettshall)	7 m	Min. 100 m ² lager, min. 2 sett garderober	10 MNOK
22/23x44 m (rehabilitering idrettshall)	7 m	Samme krav som ved bygging av ny hall.	7 MNOK

Eksisterende hall er 23,2x44,2 m og har en takhøyde på 7 meter. **Dette medfører at man kan få tilskudd til rehabilitering av denne delen, inntil 7 MNOK.** For å nå dagens byggeforskrifter, må varmetapet mot grunn reduseres. Det lar seg ikke løse. Her må man evt søke om å dispensasjon fra dette kravet. Det ikke anledning til å søke om unntak til de idrettsspesifikke målene. For blant annet håndball og volleyball skal takhøyden være minst 7 meter.

Samfunnssal/lillesal - Det vurderes å omdisponere dagens sal m/scene, til en flerfunksjonssal for både kultur og idrett. Det vurderes en aktivitetsflate godkjent for volleyball, hvor krav er 16x24 m aktivitetsflate og 7 meter takhøyde.

Tabell 4: Krav til volleyballbane og aktivitetssal

Krav til aktivitetsflate:	Takhøyde:	Andre krav	Mulig tilskudd
16 x 24 m (volleyball)	7 m	Min. 40 m ² lager.	4 MNOK
Min. 250 m ² (aktivitetssal)	Min. 4 m	Tilgang til garderober og toaletter.	1,2 MNOK

Eksisterende mål er omtrent 11,7x26,7 m og 5,4 meter takhøyde, som medfører at dette er under krav; **tilskudd til idrettsformål oppnås ikke.** Et alternativ kan være å bygge om til aktivitetssal med minimum 250 m² aktivitetsflate og 4 meter høyde. Det vurderes som omfattende grep om man skal utvide arealflaten og heve tak for å innfri krav til volleyballbane. Det vurderes derfor at den beste muligheten for å ta i bruk eksisterende areal til idrettsformål, er å definere arealet til aktivitetssal. **Tilskudd til aktivitetssal inntil 1,2 MNOK kan oppnås.** Skal man få en volleyballhall må arealet rives og bygges nytt.

Skytebane - Eksisterende rom med skytebane er omtrent 6 x 18 meter. I veiledningen fra det frivillige skyttervesen til 15 meter skytebane, bør banerommets lengde være minimum 18,75 m.

Tabell 5: Krav/veiledning til skytebane

Banerom:	Takhøyde:	Kommentar	Mulig tilskudd
9,2 x 18,75 m (6 standplasser)	Minst 2,4 m (tillates noe lavere i eksisterende bygg)	Se Det frivillige skyttervesens veiledning til innendørs 15 m skytebaner.	0,7 MNOK
12,2 x 18,75 m (9 standplasser)	"	"	0,7 MNOK
15,2 x 18,75 m (12 standplasser)	"	"	1 MNOK

Bredde for eksempelvis 6 standplasser bør være minst 9,2 m. Avhengig av hvor mange standplasser man ønsker vil nåværende bredde i rommet være begrensende faktor. Det er muligheter til å utvide lengden på rommet ved å ta av nåværende oppholdsrom.

Imidlertid anses dagens plassering av skytebane som lite hensiktsmessig, og utfordrende mht tilgjengelighet og universell utforming. Uttransport av bly skjer manuelt, i poser, ned trapper og ut. Ideelt sett bør det skje på bakkenivå, direkte ut til transportmiddel. Generelt vurderes det som utfordrende å oppnå tilfredsstillende nok tilgjengelighet for brukere/publikum med spesielle behov. **Det er risiko for at dagens løsning og plassering av skytebane ikke utløser tilskudd.**

2.7 Tilpasningsdyktighet, egnethet for framtida

Nytt romprogram og kommunens ønske om funksjonalitet i ny løsning, er ikke tatt inn spesifikt i denne tidligfasevurderingen. Man har kun sett på tilstand og potensialet i eksisterende bygg mhp om det er egnet til å inngå i en totalløsning for framtida.

Tilpasningsdyktighet og egnethet for framtida er analysert vha egen metodisk tilnærming. Tabell for dette er gjengitt i vedlegg A.

Hovedkonklusjon er at Gimlehallen har til dels vesentlige avvik: Sannsynlig knapp dimensjonering konstruksjoner, knappe arealer/størrelse, begrensende etasjehøyder, samt utfordringer mht ambisjonsnivå og krav UU og energi i TEK17, begrenser byggets tilpasningsdyktighet vesentlig.

TILSTANDSREGISTRERING

Tema	Vurderingsparameter	Beskrivelse av objekt og tilstand	Tilstandsgrad TG 1: Bra TG 2: Middels TG 3: Dårlig
------	---------------------	-----------------------------------	---

Registrerings- og rapporteringsskjema

Fleksibilitet	<u>Konstruksjonsprinsipp</u> - frihet planløsning - spennvidder	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Generelt liten frihet i planløsning, spesielt i idrettsareal (hall m/garderobes). I hall og sal er det forholdsvis store spennvidder, men ikke med tanke på bruksfunksjonen. Begrensende faktor er bærende betongsøyler.
	<u>Areal, fri flate</u> - frihet planløsning - Bygningsbredde - Arealmengde etasjer	TG 2 - 3	TG 3 – Delvis alvorlig avvik: Fritt hallareal innfrir kravene til en standardhall (1 håndballbane), men kun 0,5 meter ekstra på hver side. Svarer til lite frihet mtp. planløsning for tilskuerareal. Bygningens bredde gir ikke mer spillerom. Sidefløy har svært liten frihet mht planløsning pga murvegger, smalt bygg, smale korridorer etc. Det ligger ikke potensial i frie areal i noen av etasjene.
	<u>Lastkapasitet dekker</u> - dok prosjektering - mulig hulltaking	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Foreligger ikke dokumentasjon av kapasiteter. NEDbøyning ved snølast indikerer knapp dimensjonert takkonstruksjon. Systematiske sprekker i påstøp hulldekker indikerer nedbøyning og knapp dimensjonerte dekker. Dette kan påvirke fleksibilitet for hulltaking og nye laster. Evt. nye tunge installasjoner/punktlaste må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Vurdert som lite fleksibilitet mht. lastkapasitet dekker.
	<u>UU, Tilgjengelighet, nivå, bredde kommunikasjonsveger</u>	TG 3	TG 3 – Alvorlige avvik: Trinnfri adkomst hovedinngang. Hall og sal har ikke tribuner eller areal utenfor spilleflater som gir plass til f.eks rullestol. Trange korridorer i 1. og 2. etg. Flere HCWC i 1. etg, ingen i 2. etg. Garderobes lite tilrettelagt. Ikke heis, enkel setehais langs trapp. Skytebane i praksis utilgjengelig for personer med spesielle behov. Dårlig taktilmerking. Utvendig lett tilgjengelighet på flat tomt, avgrenses av skogsvei, idrettsanlegg og parkeringsplass.
	<u>Tilpasning nye energikrav etc</u>	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Bygningsmasse kan oppgraderes mht. varmetapsegenskaper, men utfordrende å nå krav mht. isolering mot grunn, muligens også i tak pga nevnte mulige underdimensjonering. Øvrige krav til energieffektivitet og -forsyning kan løses ved utskifting av de tekniske installasjonene. Må påregnes behov dispans fra enkeltkrav.
	<u>Innervegger</u> - tunge/lette konstr.	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Mange bærende innervegger, lettlinkervegger, lite fleksibelt, spesielt i korridor/garderobe-fløy. Noe lettvegger i samfunnsdel, som gir noe fleksibilitet.
	<u>Takhøyde, tekniske føringsveger</u> - mulig tekn etg, sjakt	TG 2 - 3	TG 3 – Delvis alvorlig avvik: Idrettsareal er akkurat innenfor krav fri høyde (UK hovedbjelker), mens sal kan kun defineres som «aktivitetssal» pga lav takhøyde; begrenser bl.a tilgang spillemidler vesentlig. Tekniske føringsveger noe låst. Øvrige areal 290 cm etasjehøyde mellom dekker, men bjelker begrenser til 277 cm. Dette er lite mht tekniske føringer som ventilasjonskanaler etc. Takhøyder gir liten fleksibilitet.
	<u>Sanitær</u> -tilpasn.mulighet /kap. - installasjonsplass	TG 2-3	TG 3 – Delvis alvorlig avvik: Sanitærinstallasjoner svært lite fleksibel mht plassering pga støpt plate på mark; ingen kjeller, dvs mye av rør ligger i grunnen. Føringer over himling begrenset. Alvorlighetsgrad avhenger noe av behov for endring.
	<u>Varme</u> -tilpasn.mulighet /kap. - installasjonsplass	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Ved hovedombygging krav om fleksibelt vannbårent varmesystem. Delvis el-varme i dag. I enkelte areal krevende mht føringsveger og installasjon, jmf etasjehøyder. Ingen kjeller eller tilgjengelige loft. Anses ok mht installasjonsplass i teknisk rom.
	<u>Ventilasjon</u> -tilpasn.mulighet /kap. - installasjonsplass	TG 1 - 2	TG 2 – Delvis vesentlige avvik: Relativt bra tekniske rom, men knapp i størrelse for nye aggregat. Fleksibelt for kanalføring hall/sal, men lavbygg har begrensninger pga lav etasjehøyde, planløsning, ingen kjeller/loft.
	<u>El-anlegg</u> -tilpasn.mulighet /kap. - installasjonsplass	TG 1	TG 1 – Mindre avvik: Ved renovering forutsettes nytt el-anlegg. Ingen vesentlige begrensninger, men påpekte begrensninger for føringsveger kan påvirke plassering nye kabelbroer etc. Kapasitet inntak ukjent.
	<u>Automasjon/svakstrøm</u> -tilpasn.mulighet /kap.	TG 1	TG 1 – Mindre avvik: Vurdert som ok og lite begrensende. Samme knapphet på føringsveger som for øvrige installasjoner.
	<u>Brukerutstyr / inventar</u> - installasjonsplass	TG 2	TG 2 – Delvis vesentlige avvik: Ikke vurdert i detalj, men opplyst knapphet på lett tilgjengelig/tilpasset lager. Beliggenhet skytebane gir store utfordringer mht håndtering bly; må bæres manuelt ned og ut.
Generalitet	<u>Evt endret funksjon</u> - funksjon arealer - skifte komponenter m/ulik levetid	TG 2	TG 2 – Vesentlige avvik: Endring funksjon arealer anses mindre aktuelt, da bygningsmasse er skreddersydd til formålet, og fortsatt skal brukes til dette. Slik sett har bygget liten generalitet, men konsekvens av det er vurdert som liten.
Elastisitet	<u>Tomt / eiendom</u> - størrelse / plassering - utvidelsesmulighet	TG 2	TG 2 – Delvis vesentlige avvik: Tomt er vesentlig begrenset for utbygging, med baneanlegg i N-NV, samt veg, eiendomsgrænse og bratt skråning i NØ-Ø. I S-SV begrenses elastisitet av boligfelt, p-areal og adkomstveg/snuplass, men dette anses eneste aktuelle retning for utvidelse bebygd areal, forutsatt samkjørt med utomhusareal skole..
	<u>Lastkapasitet</u> - mulighet påbygg	TG 2	TG 2 – Delvis vesentlige avvik: Foreligger ikke dokumentasjonsgrunnlag for å vurdere mulighet for påbygg/ekstra etasje, men anses lite trolig at det lar seg gjøre, men også lite aktuelt.
Summert tilpasningsdyktighet		TG = 2,3	TG = 2,3 Vesentlige avvik. Sannsynlig knapp dimensjonering konstruksjoner, knappe arealer/størrelse, begrensende etasjehøyder, samt utfordringer mht ambisjonsnivå og krav UU og energi i TEK17, begrenser byggets tilpasningsdyktighet vesentlig.