



BÆRUM
KOMMUNE

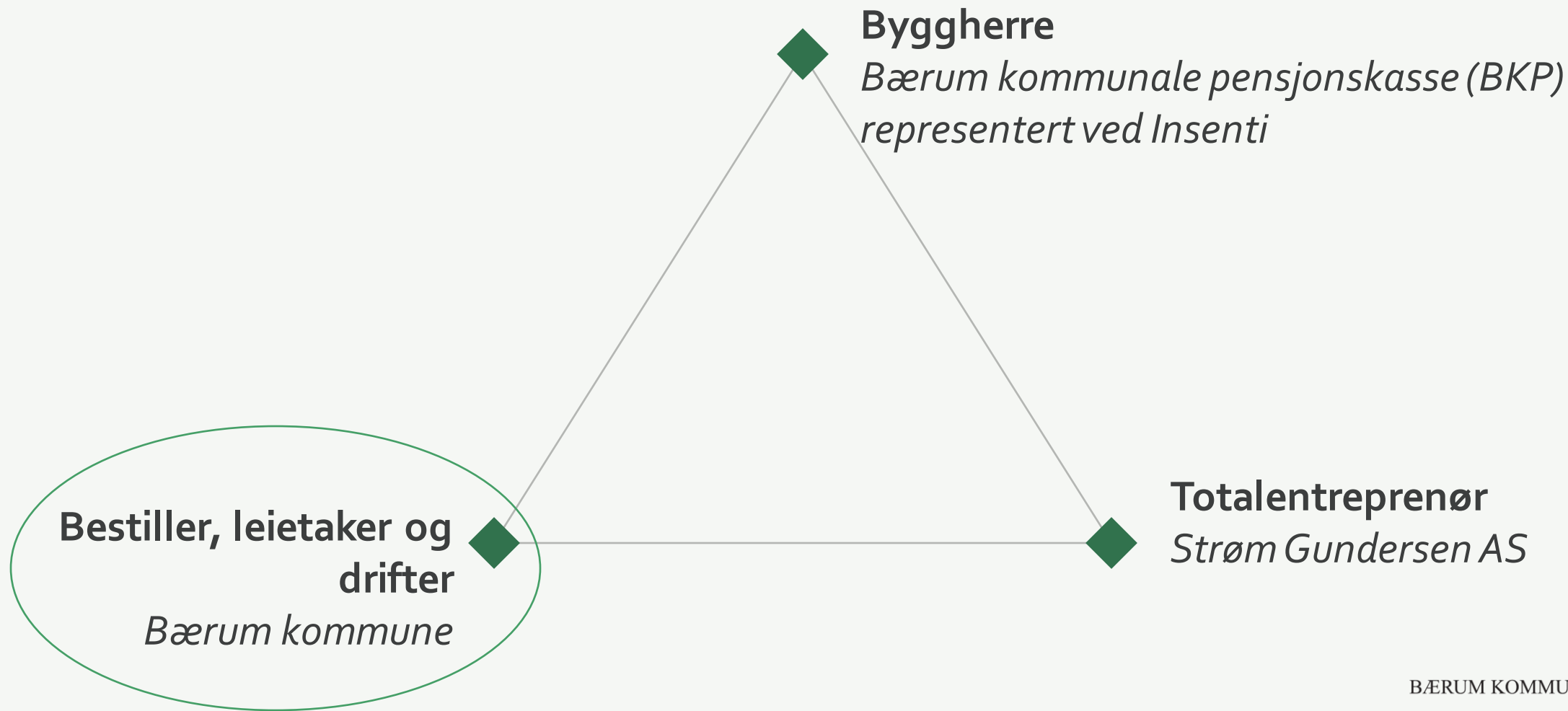
Kommunegården

Kjersti Lysne Sanden, prosjektleder Bærum kommune Eiendom

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

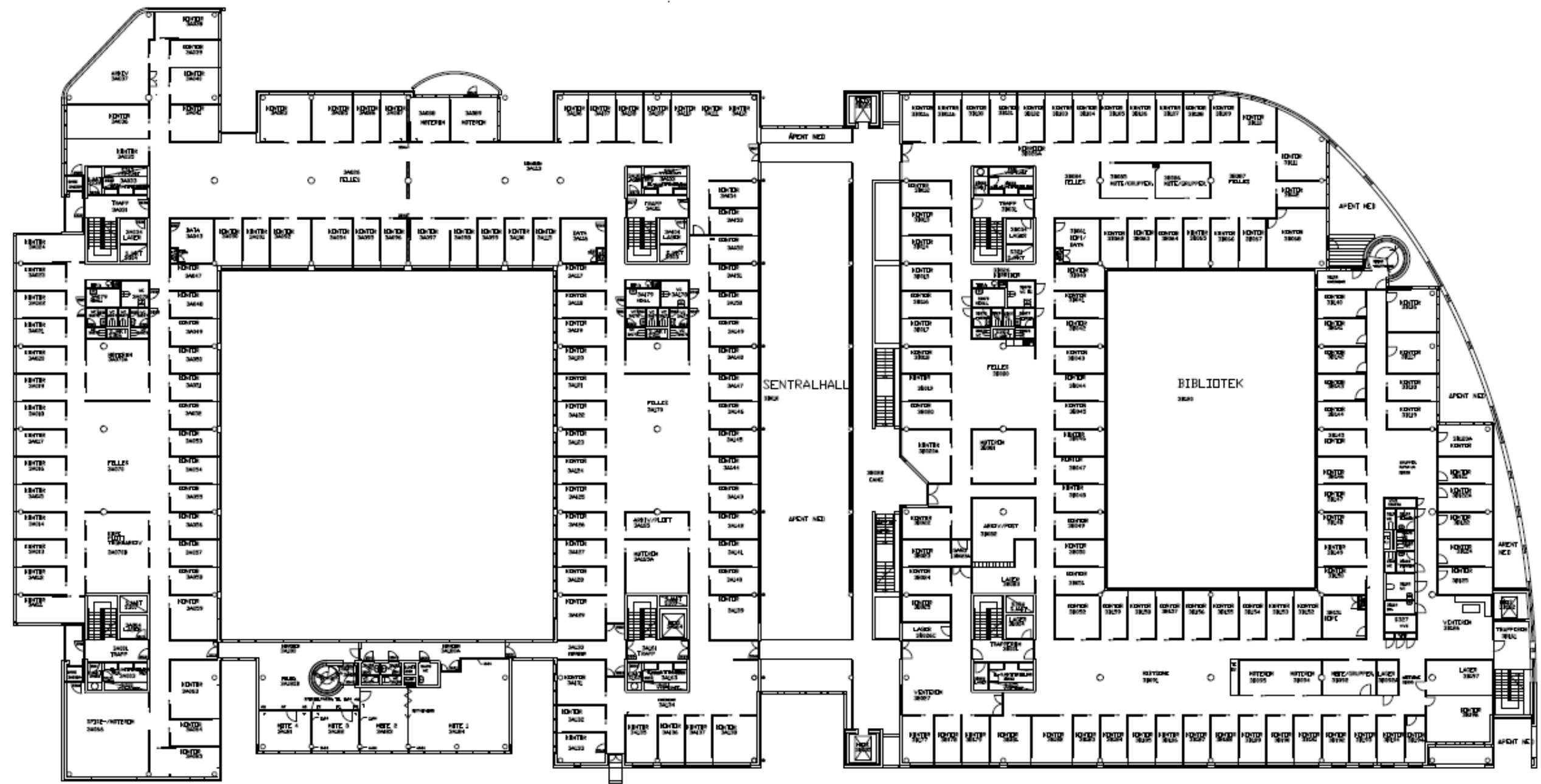
Bærum kommune Eiendom er leietaker med fullt drift og vedlikeholdsansvar



Bakgrunnen for rehabiliteringen

- ▶ Bygget i 1991
- ▶ Utdatert innvendig utforming – lite areal til publikum
- ▶ Høyt vedlikeholdsetterslep, høyt arealbruk, høye driftskostnader, høyt energibruk
- ▶ Dårlig inneklime og arbeidsmiljø
- ▶ Ingen helhetlig sikkerhetsstrategi for bygget
- ▶ De fleste ansatte plassert på cellekontor uavhengig av arbeidsoppgave



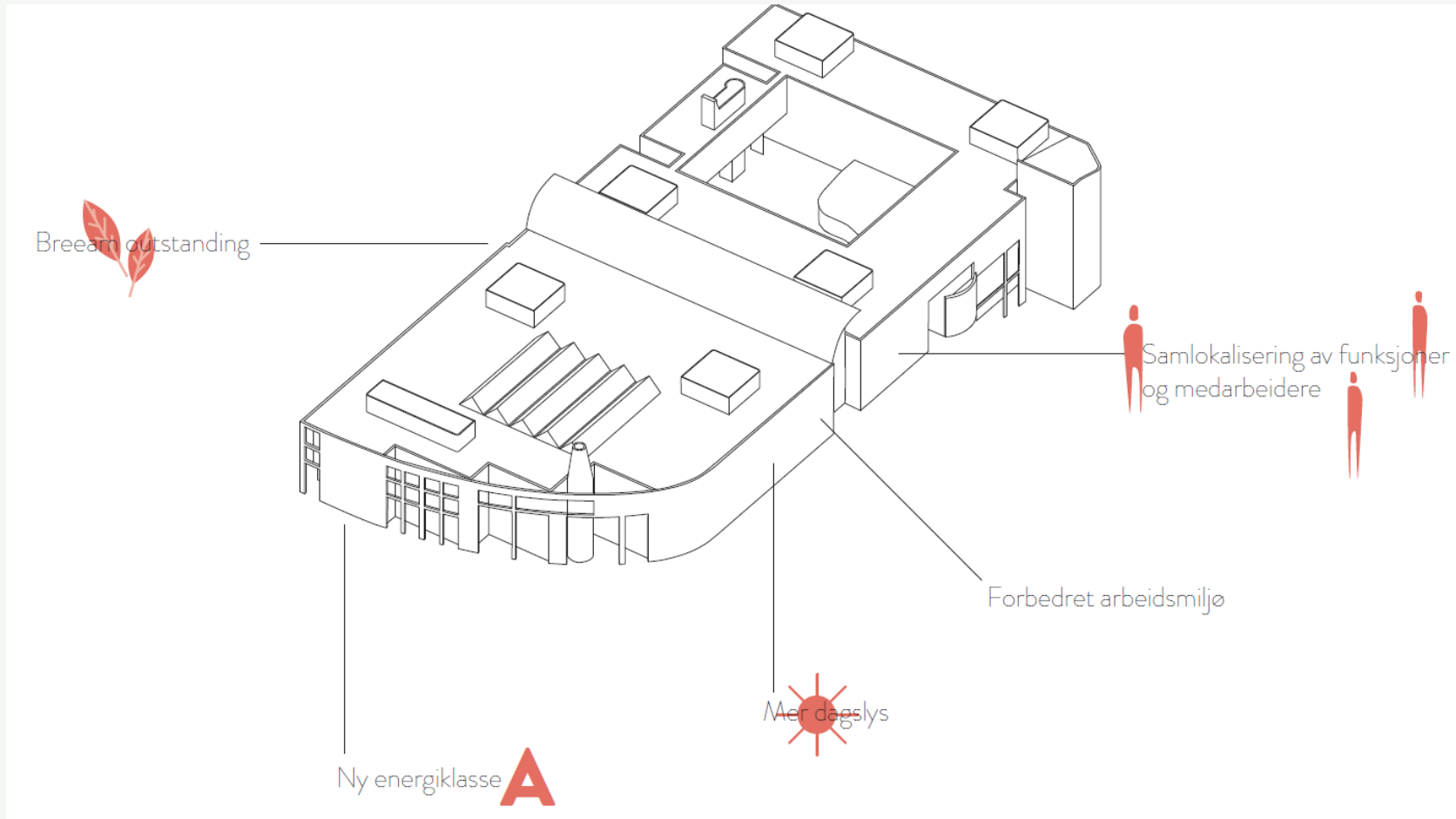


Bilder av gammel Kommunegård

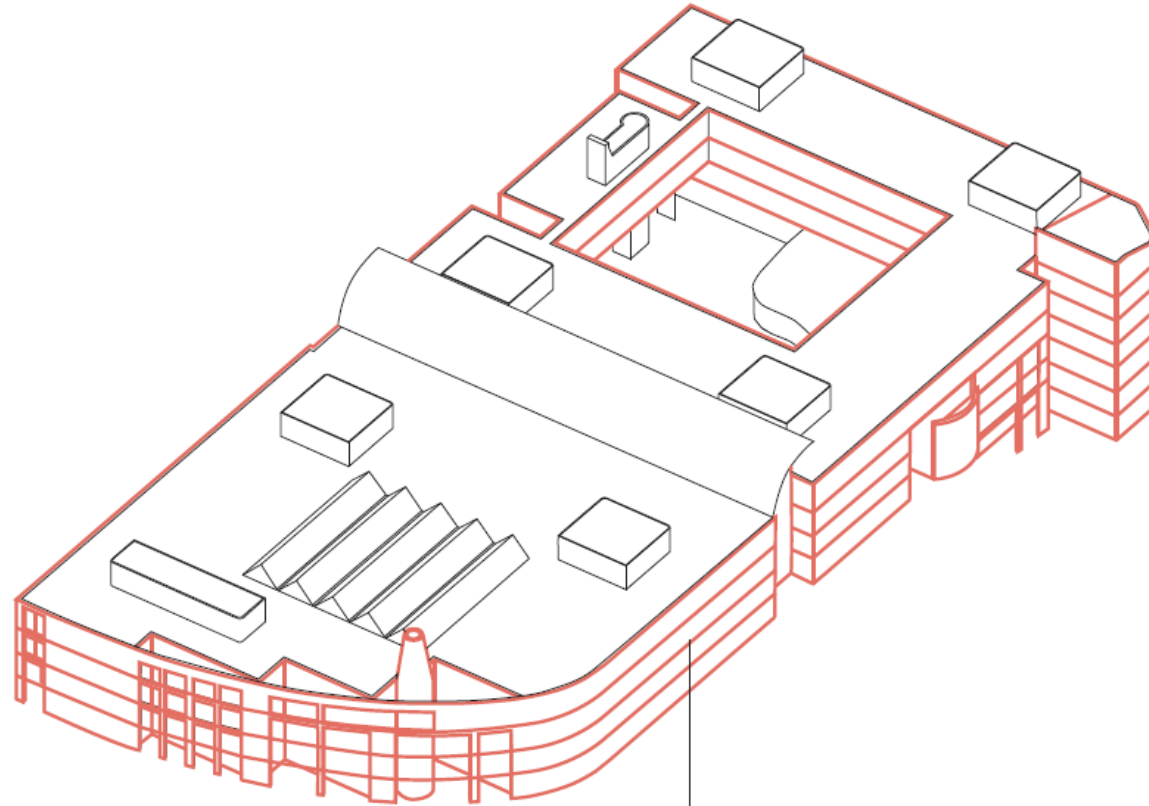


Rehabiliterer eller
rehabiliterer og legge til rette for
fremtidens kommune?

Grundige analyser rundt mulighetsrommet



Grundige vurderinger rundt gjenbruk



Beholder betongkonstruksjonen
og gjenbruker bygningsmassen

Krav til prosjektet

- ▶ Rehabilitering av 37 200 kvm – behold all betong → lav takhøyde med tilhørende utfordringer i prosjekteringen
- ▶ Ca. 1300 ansatte skal ha tilhørighet til bygget
- ▶ Fleksibelt
- ▶ Omgjøring av store arealer til publikumsrettet virksomhet
- ▶ Miljøbygg: BREEAM Outstanding sertifisering og arealeffektivisering
- ▶ Arbeidsplassen Kommunegården:
 - ▶ tilrettelagt for aktivitetsbasert arbeidsform og samlokalisering av mange tjenester



RESULTATMÅL:

- Klimaklokt, digitalt og fleksibelt
- En arena for samskaping og innovasjon mellom kommunen, innbyggere og næringsliv
- Et bygg og en aktivitetsbasert arbeidsform som bidrar til god intern samhandling
- Ett Bærum
- Effektiv og optimalisert arealbruk med miljøriktige og funksjonelle løsninger
- Et åpent og tilgjengelig bygg som er tilrettelagt for gode møter med innbyggere og god byutvikling i Sandvika

EFFEKTIVITETSMÅL:



Opplevelsen av en tilgjengelig kommune som møter innbyggerne på en god måte



Et attraktivt arbeidsmiljø i attraktive omgivelser



Et bygg som stimulerer til mobilisering av Bærumssamfunnet



En effektiv og klimaklok arbeidshverdag



Økt samhandling internt og eksternt



Effektiv og digital elendomsdrift



En mer samordnet, kompetent og innovativ kommuneorganisasjon



Ett bygg og en utforming som viser seg tilpasningsdyktig over tid

BÆRUM KOMMUNES VISJON:

SAMMEN SKAPER VI FREMTIDEN

MANGFOLD – RAUSHET – BÆREKRAFT

KOMMUNEGÅRDENS VISJON:

ROM FOR Å MØTES, SKAPE, TENKE, DELE

Noen utvalgte temaer som har ført oss nærmere målene

- ▶ Entreprisemodell
- ▶ BREEAM-sertifisering
- ▶ Aktivitetsbasert arbeidsform som verktøy for organisasjonsutvikling og arealeffektivisering
- ▶ Gjenbruk i egne anskaffelser til bygget med fokus på møbler
- ▶ Arealer og systemer som gir høy grad av deling, utnyttelsesgrad og merbruk med innbyggere

Valg av entreprisemodell

- ▶ Samspill både i forprosjekt og samspill på innkjøp i gjennomføring
- ▶ Gir byggherre og leietaker i dette tilfellet mulighet til å være tett på beslutninger om innkjøp både mtp LCC og bærekraft



BEEAM – et verktøy for å gjøre de riktige tingene på rett tid

BREEAM New Construction

The primary aim of the New Construction scheme is to mitigate the negative impacts of new buildings on the environment, and improve the positive social and economic impacts of the building over its lifetime. The BREEAM-NOR process allows this to be done in a cost effective, independent and scientifically authoritative manner.

How to apply the New Construction schemes

Careful timing of the use of BREEAM-NOR is key to cost effectively optimising the building's environmental performance and achieving the desired rating.

A BREEAM-NOR rating reflects the overall performance of the building. This means that the client, design team, principal contractor and BREEAM-NOR Assessor, as well as other specialist disciplines, all have an important role to play in achieving the desired performance level. However, orientating the brief towards sustainability needs to primarily come from the client. To facilitate this, clients and their project teams should preferably engage with a BREEAM Assessor (and/or BREEAM AP) no later than the BREEAM Pre-Assessment Stage (Step 2 in Figure 2) – and ideally sooner.

Appointing a BREEAM-NOR Assessor or Accredited Professional early in the project will make it much easier to gain the target rating, whilst retaining the flexibility of design decisions, budgets and potential solutions. Clients can find a list of assessors and Accredited Professionals on the www.byggalliansen.no and on the Green Book Live website www.greenbooklive.com. Once an assessor is appointed they can register the project with Grønn Byggallianse at www.byggalliansen.no.

It is worth noting that some BREEAM-NOR credits cannot be achieved if they are not addressed in accordance with specified project work stages. The applicable Bygg 21/Fasenorm work stage requirement is specified within each of the relevant BREEAM-NOR issues.

Figure 2 serves to highlight the link between the BREEAM-NOR 2016 assessment and certification stages, the RIBA Outline Plan of Work 2013 and the phase norm from Bygg 21/NE Fasenorm².

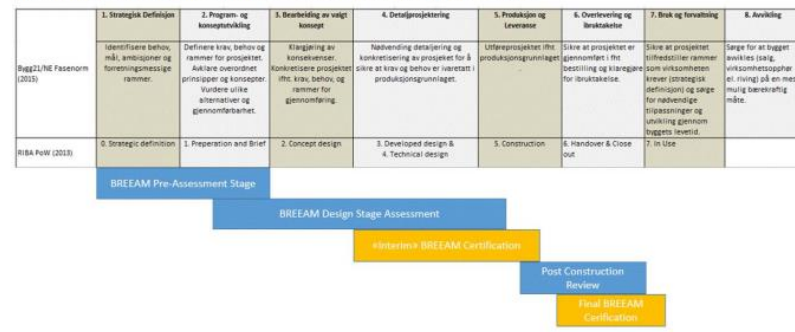


Table of Contents

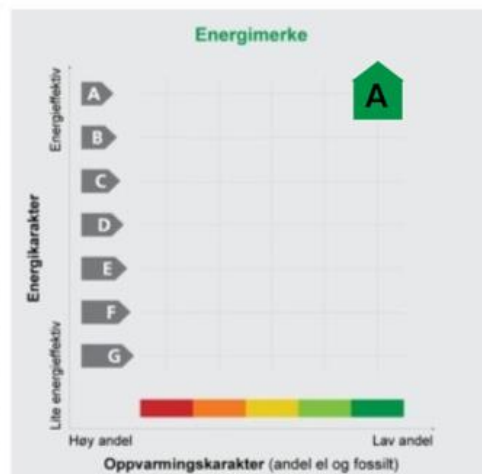
Table of Contents.....	i
List of Tables.....	iii
List of Figures.....	v
Introduction.....	1
Management.....	15
Man 01 Project brief and design.....	16
Man 02 Life cycle cost and service life planning.....	23
Man 03 Responsible construction practices.....	28
Man 04 Commissioning and handover.....	37
Man 05 Aftercare.....	43
Health and Wellbeing.....	49
Hea 01 Visual comfort.....	51
Hea 02 Indoor air quality.....	62
Hea 03 Thermal comfort.....	78
Hea 04 Microbial contamination.....	82
Hea 05 Acoustic performance.....	85
Hea 06 Safe access.....	90
Hea 07 Natural hazards.....	95
Hea 08 Private space.....	97
Hea 09 Moisture protection.....	99
Energy.....	102
Ene 01 Energy efficiency.....	104
Ene 02a Energy monitoring.....	107
Ene 02b Energy monitoring.....	111
Ene 03 External lighting.....	113
Ene 04 Low and zero carbon technologies.....	117
Ene 05 Energy efficient cold storage.....	123
Ene 06 Energy efficient transportation systems.....	129
Ene 07 Energy Efficient Laboratory Systems.....	133
Ene 08 Energy efficient equipment.....	138
Ene 09 Drying space.....	142
Ene 23 Energy performance of building structure.....	145
Transport.....	148
Tra 01 Public transport accessibility.....	149
Tra 02 Proximity to amenities.....	155
Tra 03a Alternative modes of transport.....	158
Tra 03b Alternative modes of transport.....	164
Tra 04 Maximum car parking capacity.....	168
Tra 05 Travel plan.....	172
Tra 06 Home office.....	175

Water.....	177
Wat 01 Water consumption.....	178
Wat 02 Water monitoring.....	187
Wat 03 Water leak detection and prevention.....	190
Wat 04 Water efficient equipment.....	193
Materials.....	195
Mat 01 Life cycle impacts.....	196
Mat 03 Responsible sourcing of materials.....	205
Mat 05 Designing for robustness.....	213
Waste.....	216
Wst 01 Construction waste management.....	217
Wst 02 Recycled aggregates.....	221
Wst 03a Operational waste.....	224
Wst 03b Operational waste.....	228
Wst 04 Speculative floor and ceiling finishes.....	232
Land use and ecology.....	234
LE 01 Site selection.....	235
LE 02 Ecological value of site and protection of ecological features.....	239
LE 04 Enhancing site ecology.....	246
LE 05 Long term impact on biodiversity.....	249
LE 06 Building footprint.....	254
Pollution.....	257
Pol 01 Impact of refrigerants.....	258
Pol 02 NOx emissions.....	266
Pol 03 Surface water run-off.....	273
Pol 04 Reduction of night time light pollution.....	286
Pol 05 Noise attenuation.....	290
Innovation.....	294
Innovation.....	295
Checklists.....	297
Checklist A1.....	298
Checklist A2.....	305
Checklist A6.....	308
Checklist A7.....	310
Checklist A20.....	314
Appendices.....	316
Appendix A.....	317
Appendix B.....	318
Appendix C.....	319
Appendix D.....	320
Appendix E.....	324
Appendix F.....	332
Appendix G.....	334

Fra 161 kwh/m2 til 95 kwh/m2 i kalkulert energibehov – men viktigst; flere ansatte under samme tak

ENERGIATTEST

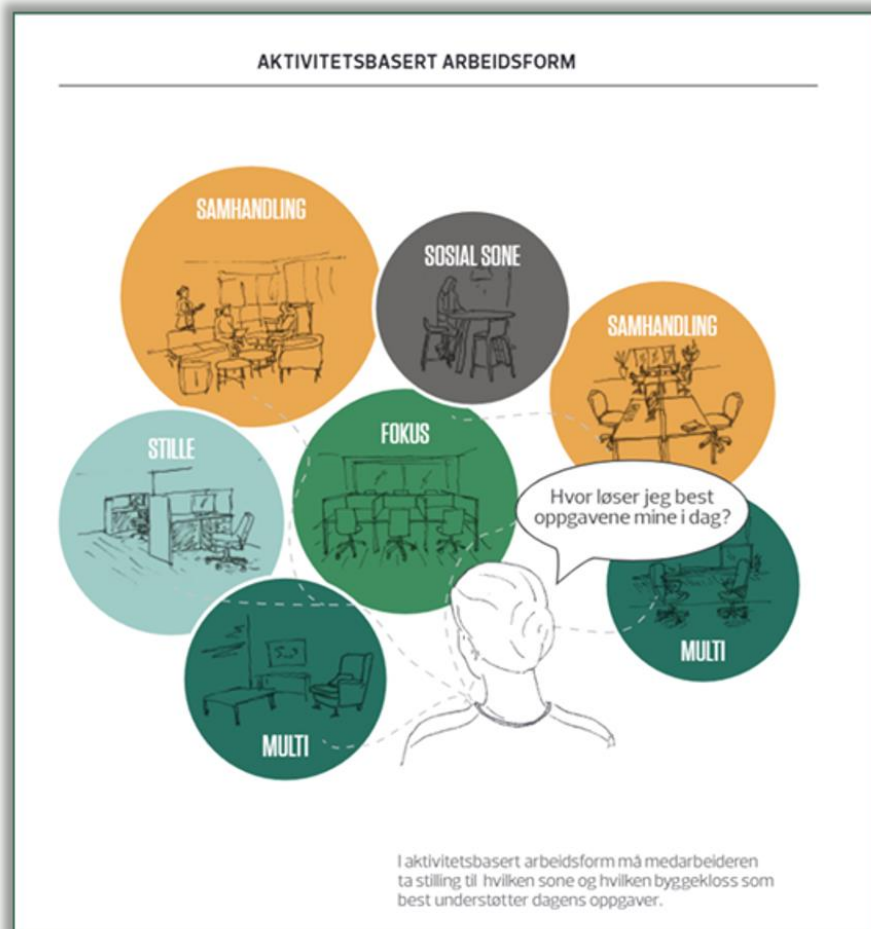
Adresse	Arnold Haukelands plass 2
Postnr	1338
Sted	SANDVIKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	127
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	6696902
Bolignr.	
Merkenr.	a0f7b48f-1950-4099-80b3-7c8191ea3ad0
Dato.	23.11.2022
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	325742 kWh	8,8 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	251163 kWh	6,8 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	185767 kWh	5,0 kWh/m ²
3a Vifter	539084 kWh	14,5 kWh/m ²
3b Pumper	96185 kWh	2,6 kWh/m ²
4 Belysning	464440 kWh	12,5 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	1277273 kWh	34,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	241941 kWh	6,5 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	167644 kWh	4,5 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	3549240 kWh	95,7 kWh/m ²

Figur 6. BKP Kommunegården - Energibudsjett med reelle verdier

Samlokalisering og aktivitetsbasert arbeidsform som verktøy



- Aktivitetsbasert arbeidsform betyr at vi deler på alle arbeidsarealer – du kan sette deg hvor du vil
- Fra 7 til 1 adresse, 43 tjenester under samme tak
- Bra kollektiv transport tilbud – sykkelparkering og garderober
- Samlokalisering gjør det lettere å samarbeide om de komplekse sakene i hverdagen.

Gjenbruk av møbler og inventar

Norges største bruktmøbelprosjekt pr d.d.



Fokus på at arealer skal kunne brukes til ulike formål gjennom hele dagen



- ▶ Velge løsninger som tilrettelegger for deling – ikke privatisering
- ▶ Digitale systemer som hjelpemiddel – Aktiv kommune og Flowscape

Les mer om innbyggerhuset Kommuengården:
<https://www.baerum.kommune.no/kommunegarden-i-sandvika/>

An architectural rendering of a modern public building, likely a community center or library, featuring a large glass facade and a landscaped plaza. The building has a white brick-like texture and large windows. The plaza is paved with light-colored stone tiles and includes several raised planters with green grasses, a set of wide steps, and a few people walking and sitting. A person is riding a bicycle in the foreground. The text "Velkommen til Kommunegården!" is overlaid in white on the image.

Velkommen til Kommunegården!