

**SAMARBEIDSAVTALE MELLOM
RØROS KOMMUNE OG COOP MIDT-NORGE SA**

1. Coop Midt-Norge SA (CMN) er eier av eiendommen gnr. 160 bnr. 76 i Røros kommune.
2. Røros Kommune har vurdert tomten og funnet at den kan være egnet til nytt folkebibliotek/frivilligsentral i sentrum av Røros presentert igjennom en mulighetsstudie av CMN for formannskapet (*vedlegg 1*).
3. Partene har på dette grunnlag blitt enige om å gjennomføre ett forprosjekt/en reguleringsprosess (*Prosjektet*). Begge parter skal være representert i grupperingen som utarbeider og godkjenner utforming og innhold til Prosjektet.
4. Begge parter er videre innforstått med at kommunen også er reguleringsmyndighet. Partene forutsetter at planavdelingen i kommunen og bygningsråd behandler Prosjektet helt uavhengig av at kommunen (som driver av folkebibliotek) kan ha en fremtidig interesse i Prosjektet.
5. Dersom det som reguleres avviker vesentlig fra det prosjektet som er presentert og skissert i bilag 1, eller at prosjektet ikke er avklart innen 31.12.2022, kan begge parter trekke seg fra videre samarbeide. I et slikt tilfelle skal Røros kommune dekke 50 % av faktiske nødvendige dokumenterte kostnader til den del av Prosjektet som kan relateres til Leiearealet (definert i punkt 6). Kostandene skal være i henhold til budsjett godkjente av begge parter (*vedlegg 2*). Ved eventuelle økte kostnader, utover budsjett, skal ikke dette arbeidet gjennomføres før det er godkjent av begge parter. Røros kommune dekker 100% sine egne kostnader som er knytte til spesifikke utredninger for Bibliotek drift – eks. involveringsprosesser med ulike interessenter, planløsninger etc.
6. Dersom det vedtas reguleringsplan som gir grunnlag for oppføring av et nybygg som på konseptnivå er tilsvarende bilag 1, skal Røros kommune inngå leieavtale på relevant del av bygget (*Leiearealet*) med leietid lik 25 + 5 års varighet. Leieforlengelse skal skje på like vilkår. Røros kommune skal godkjenne samlet og total entreprisekostnad for oppføring av leiearealet. Kostnadsfordeling mellom eksklusivt areal, fellesareal og boareal avklares når prosjektet er tilstrekkelig detaljert og entreprisekostnader kan beregnes.

Leieprisen skal tilsvare en avkastning for CMN lik 7 % på dokumenterte totale kostnader for oppføring av Leiearealet. Kostnadene med oppføring av bygget og Leiearealet skal dokumenteres gjennom "åpen bok" prinsippet.

Estimerte kostnader for Leiearealet er 26 mill ekskl. mva (*jf. bilag 5*), som gir et forventet leienivå på ca. NOK 2 200,- ekskl. mva pr m2 basert på prisnivå på tidspunktet for denne avtale. Forventet leieprisen skal deretter være gjenstand for leieregulering basert på Konsumprisindeks for bustadblokk for denne avtalen.

Uansett reguleringer er partene enige om at det er utleier sitt avkastningskrav og faktiske kostnader som skal være førende i fastsettelse av leieprisen.

Utleier legger til grunn at det blir gitt mva fradrag. Om ikke det skulle være tilfelle vil dette bli tillagt leieprisen.

7. Før noen form for tiltak på eiendommen påstartes skal formannskap og kommunestyret i Røros og styret i CMN forelegges ett endelig fremforhandlet utkast til leieavtale for godkjenning. De nevnte organer skal fremlegges slikt utkast senest 6 måneder etter reguleringsplanen er endelig vedtatt. Dersom en av partene ikke godkjenner avtalen vil Prosjektet ikke bli realisert og partenes leierettigheter/-forpliktelser etter denne avtale opphører tilsvarende. I et slikt tilfelle skal Røros kommune dekke sin del kostnadene med Prosjektet, slik nærmere angitt i punkt 5 ovenfor. Partene kan ikke fremsette øvrige krav mot hverandre dersom Prosjektet ikke realiseres.
8. Denne avtale trer i kraft etter politisk behandling og godkjenning av denne avtale fra hhv Røros formannskap og kommunestyre og deretter ved partenes signering av denne avtale.

Uansett ovennevnte vilkår opphører denne avtalen den 31.12.2023 uten ytterligere meddelelse fra noen av partene. Ved opphør etter dette punkt kommer punkt 5 ovenfor om kostnadsfordeling tilsvarende til anvendelse.

Partene kan avtale en forlengelse av avtalen.

9. Eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til avtalen søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem skal saken behandles ved de alminnelige domstoler med Sør-Trøndelag tingrett som vernetting.

Trondheim den 29/4 2020

Røros den 2020

Therese Bjørstad Karlsen
Coop Midt-Norge SA

Isak Veierud Busch
Røros kommune

Vedlegg:

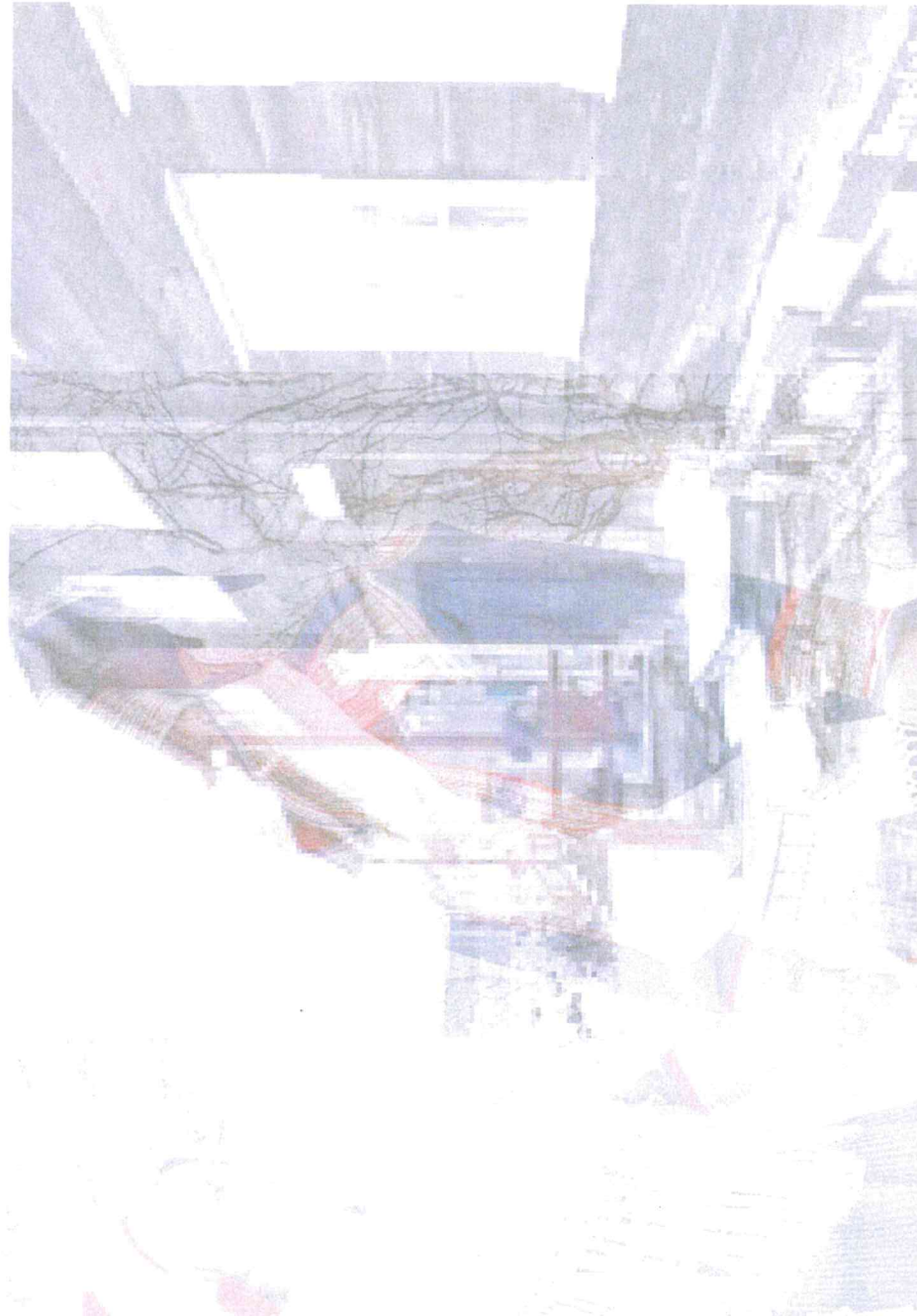
1. Presentasjon til kommunestyret mulighetsstudie bibliotek på «Nilsenhjørnet»
2. Forprosjekt/reguleringsprosess presentasjon
3. Budsjett
4. Fremdriftsskisse
5. Estimert byggekostnad

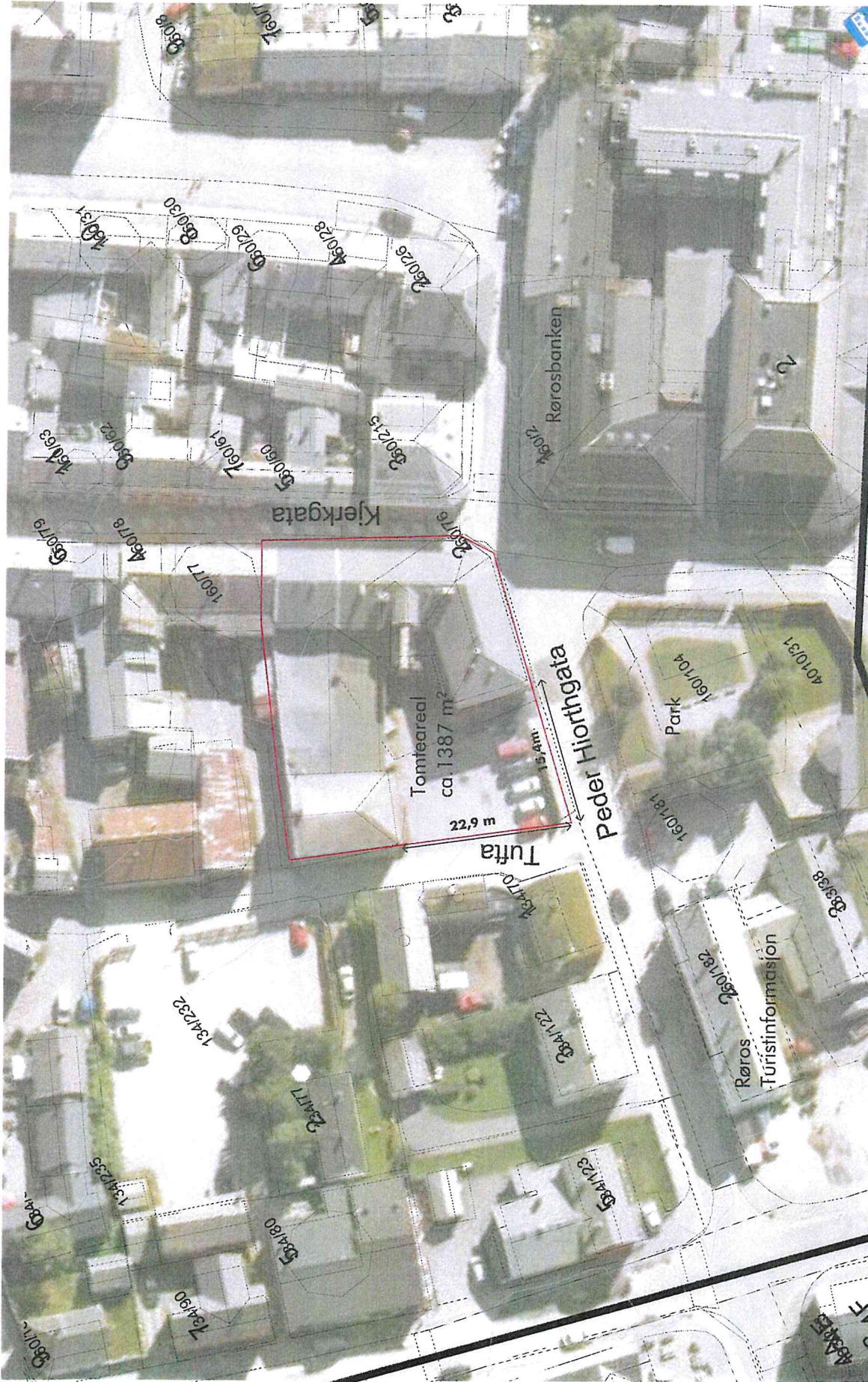
Kvalitet 1

Bibliotek på Røros

Biblioteket skal være en arena for opplevelse, debatt, arrangement og formidling. Biblioteket skal være et "torg", forankret som et tilbud for hele befolkningen. Biblioteket er et sted for læring og et sted for deling av kunnskap og opplevelser. Det skal være et samlingspunkt for fastboende, møtested for barn og voksne i alle aldre. Biblioteket skal være for både lokalbefolkning og turister.

Kilde: bibliotekutredning 2, juni 2018.





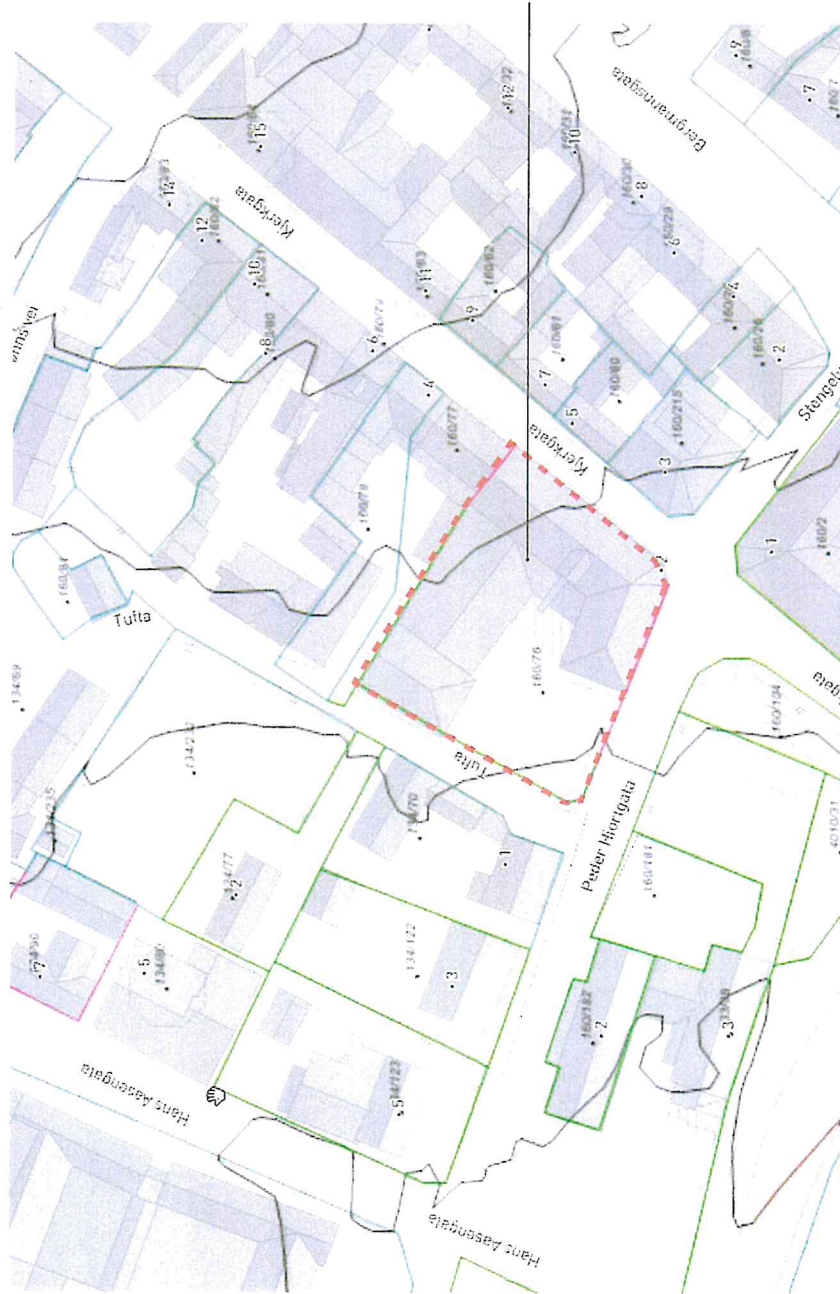
01. mars 2019



Situasjonsplan
1:500

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
Prosjektnr. 18521

TBK



Arealbruk: Sentierområde
 Reguleringsformål: Bolig, forretning, kontor - B/F/K
 Formål: Sentrumsformål/bevaringsområde
 Bygningstype: Butikk/forretningsbygg
 Hensynssone: Bevaring, kulturmiljø

Adresse: Kjerkgata 2, "Nilsenhjørnet"
 Gnr: 160
 Bnr: 76
 Tomteareal: 1327,296 m²

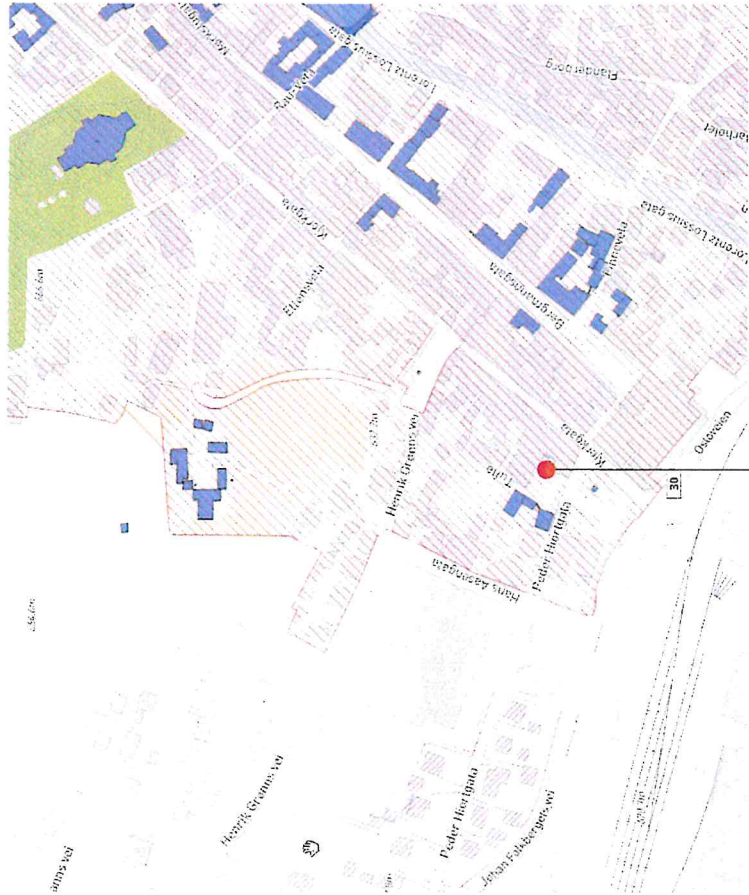
Fra bestemmelsene i sentrumsplanen på høring:
 S6: Byggelinjer skal følge/viderføres fra fasadeliv på eksisterende bebyggelse.

MUA:
 5 m² privat pr. boenhet
 15 m² felles pr. boenhet, inntreffer ved 4 el. flere boenheter, må ligge på terreng.

Parkering bil:
 Bolig: 1-1,5 pr. boenhet
 Tjenesteying/kontor: 0,5-1 pr 100 m² BRA

Sykkelparkering:
 Bolig: 1 pr boenhet
 Tjenesteying/kontor: 3 pr.100 m² BRA

Temakart: Kulturminne - enkeltminne
antikvarisk hensynsområde - bevaringsområde - Verdensarven



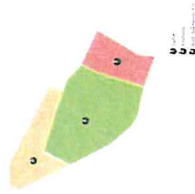
Nilsenhjørnet - Kjerkgata 2

Nilsenhjørnet:

Nilsenhjørnet er utvilsomt det området i det historiske sentrum som har gjennomgått de største strukturelle og bygningsmessige endringene. I 1972 ble hus 1b og 51 revet for å gi plass til nye lokaler for Røros Sparebank. Tiltaket ble avklart i reguleringsplan fra 1966. På motsatt side av Stengelveta ble det revet en eldre gård 70, 71, 72, 104, 105 og 107 bititt revet for å gi plass til Røros samvirkelags nye anlegg på Nilsenhjørnet. Også hus 110 ble revet i denne prosessen. Hus 111 – Fattighuset ble revet i 1946 for anleggelsen av parken på Nilsenhjørnet. Her gikk altså 11 gårdsanlegg over ende for å gi plass til 3 moderne kontor- og forretningsbygg samt en åpen plass.

Tufts: Bebyggelsen er fra før 1850

Omr nr.	Områdenavn	Verdi	Sårbarhet
1	Tufts *	Området er relativt inakt selv om det også her har skjedd en del nybygging. Området viser utvilsomt bebyggelsen til gårdene i Kjerkgata på en lett tilgjengelig måte. Området viser også sammenhengen mellom by og bynært jordbruk i området ved Åsengården. Det har derfor stor kunnskaps- og opplevelsesverdi.	Området tåler i liten grad inngrep på eksisterende bebyggelse. Det finnes et potensiale i nybygging, spesielt på det området som i dag brukes som kommunal parkeringsplass. Forutsetningen er at ny bebyggelse innsarmer seg etasjehøyde og inngangshøyde. Områdene ved Åsengården tåler i liten grad inngrep

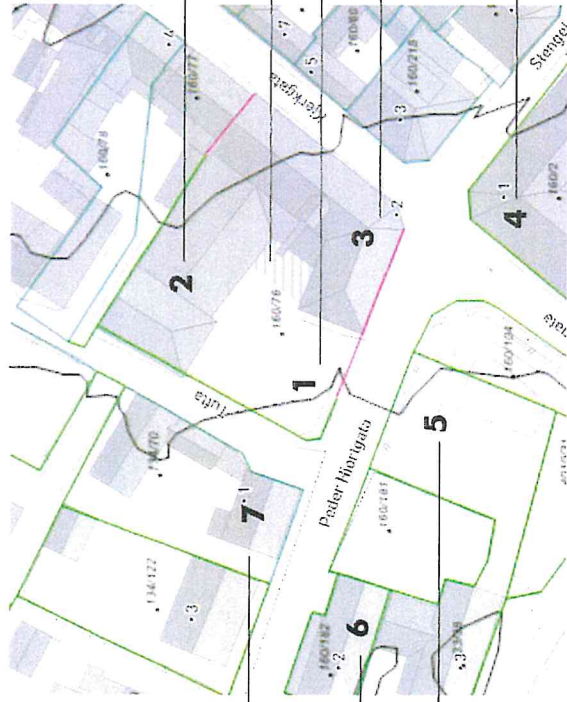


Kilde: Kulturhistorisk stedsanalyse



Kilde: Digitalt museum - Rørosmuseet

Tømmerbygninga nederst i husrekka tilhører Hartzgården. Videre sees Grønnegården (med lys panel), Anders- Monsa-gården (tømmerbygninger midt i bildet), med åpen port, og helt til høyre porten til hjemmegården mot Nilsenhjørnet. Alle de tre siste gårdene er revet. Anders Monsa-gården og hjemmegården på 1930-tallet, for å gi plass til Røros Samvirkelags nybygg som stod ferdig i 1939-1940. Grønnegården på 1970-tallet. Helt til venstre skimtes veggene og trappa på Fattighuset, som også er revet. Denne veten vestover fra sentrum ble tidligere kalt Storgjellen, i dag heter gata Peder Hjørthøis gate.



"Pølsemakeriet"

Godkjent påbygg, bygget er ikke oppført og byggefyllatelse er gått ut.

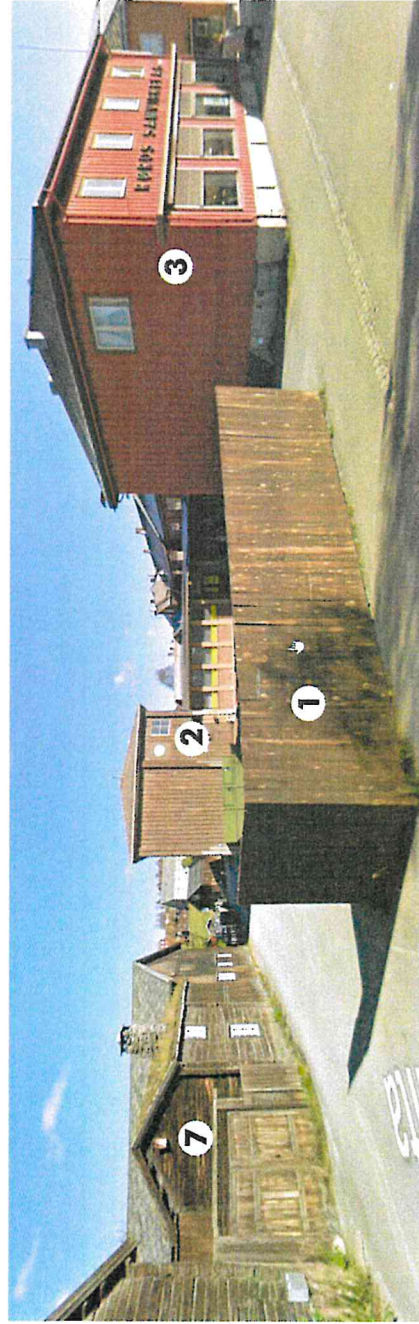
P-plassen - hjørnet Tufte og Peder Hiortgata
"Røros Samvirkelag"
Arbeidets Rett

Røros Sparebank

Verneverdig bebyggelse, kulturminne

Røros Turistkontor

Park - offentlig



Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet

Prosjektnr. 18521

oversiktskart

01. mars 2019



a b e u
 r f c f
 c f e u

TBK

1 P-plassen - hjørnet Tufta og Peder Hjørtinggata

- Gammel kjøttforreining i Grønngården ble revet på slutten av 1960-tallet og siden har det vært p-plass.



2 Pølsemakeriet

- Pølsemakeriet er oppført slutten av 1960-tallet ved utvidelse av Nilsengården
- Oppført i tegl og betong, kledd med panel mot Tufta
- Full kjeller med god takhøyde, også i 1. og 2.etg.
- Høy førsteetg., ca. 1m opp fra bakkeplan.



3 Nilsenhjørnet - Røros Samvirkelag

- Oppført 1939-40.
- Galleri / "Villmarka" leier 1.etg. mot Kjerkgata.
- Lokaltavisen Arbeidetsrett leier 2.etg.



TBK



Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
 Prosjektnr. 18521

bygningene på tomta
 bakgården

01. mars 2019



a
 u
 e
 u
 r
 i
 c
 f
 u
 c

TBK



Den gamle kjøttforretningen i Grønngården ble revet på slutten av 1960-tallet og siden har det vært p-plass. Nytt pølsemakeri ble bygd ved utvidelsen av Nilsengården på 1960-tallet. Talkonstruksjonen ble endret fra saltak til valmtak. Det var brutt hjørne mot Tufsa.



Anders Monsa-gården og "hjørnegården" ble revet på 1930-tallet for å gi plass til Røros Samvirkelags nybygg som stod ferdig i 1939-1940. Grønngården ble revet på 1970-tallet. Helt til venstre skimtes veggene og trappa på Fattighuset, som ble revet i 1946 for å etablere parken. Denne veien vestover fra sentrum ble tidligere kalt Storgjellen, i dag heter gata Peder Hiortis gate.

TBK

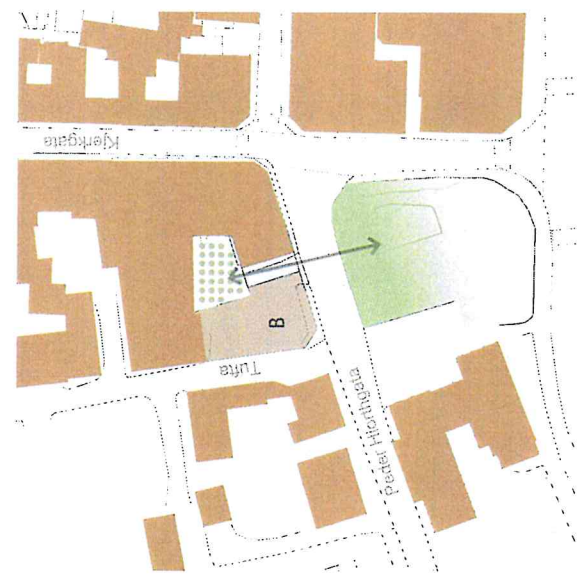


■ Ny bebyggelse
■ Eksisterende

Biblioteket lokaliseres i nybygget på hjørnet og får en god eksponert beliggenhet mot parken.

Den nye bebyggelsen fullfører kvartalet og danner en bakgård/gårdsrom. Bebyggelsen strammer opp gateløpene i Tufte og Peder Hiorthgata.

Ved å etablere et brutt hjørne mot Tufte ivaretas den tradisjonelle avslutningen av vegger mot gatekryss. Dette gir mykere ganglinjer og sikt opp i gata.



■ Bakgård
■ Park

Nybygget henvender seg mot parken. Parken er et viktig samlingssted, og biblioteket som møtested kryttes naturlig til denne.

Det er ønskelig at biblioteket er en naturlig del av bybildet, og at det er et sted man oppsøker tilfeldig eller planlagt. Synligheten i bybildet vil derfor være viktig.



▲ Inngang bibliotek
▲ Inngang boliger/kontor

Hovedinngangen til biblioteket legges mellom ny bebyggelse og "Røros Samvirkelag" som et slags portrom mot parken. Portrommet skaper et brutt, men er samtidig en tilpasset overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Mot Tufte legges innganger til bolig/næringsareal.

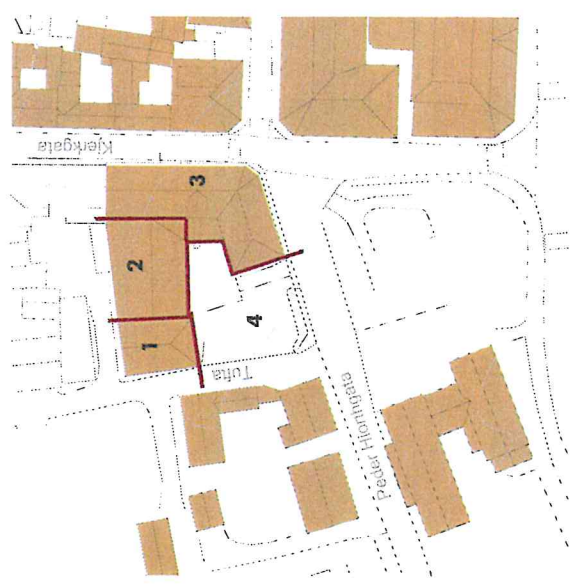
Ved en mulig utvidelse av biblioteket, kan man også etablere en inngang fra Kjørkgata til biblioteket. Det vil på denne måten være mulig å vandre gjennom biblioteket. Gårdsrommet blir på denne måten et offentlig rom eller torg.



Møteplass / arrangementsområde

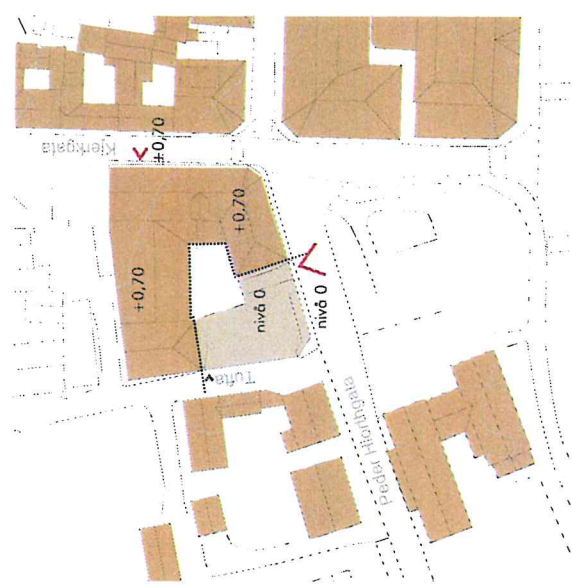
Bakgården vil være som et innendørs uterom, med glassoverdekning. Her ivaretas lys til omkringliggende rom både i eksisterende bygningsmasse og biblioteket.

Tradisjonelt er bakgården en møteplass som blir tilgjengelig via et portrom. En ekstra kvalitet er at det sentrale rommet i biblioteket får ekstra høyde og romlighet under glasstaket.



Eksisterende bebyggelse består av 3 bygningsvolumer som er koblet sammen. Bygningene er oppført på ulike tidspunkt, og fremstår som enkeltbygg satt inn i hverandre.

Biblioteket på hjørnet vil også følge denne tradisjonelle byggemåten.



Kjerkgata stiger mot Røros kirke. Det er ca. 70 cm høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt på tomta.

Biblioteket planlegges i størst mulig grad som nybygg for å best kunne ivareta universell utforming og god tilgjengelighet.

Nivåforskjellen mellom eksisterende og ny bygningsmasse utlignes ved å etablere et armfi/rampe i bakgården, i midten av kvartalet.

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet

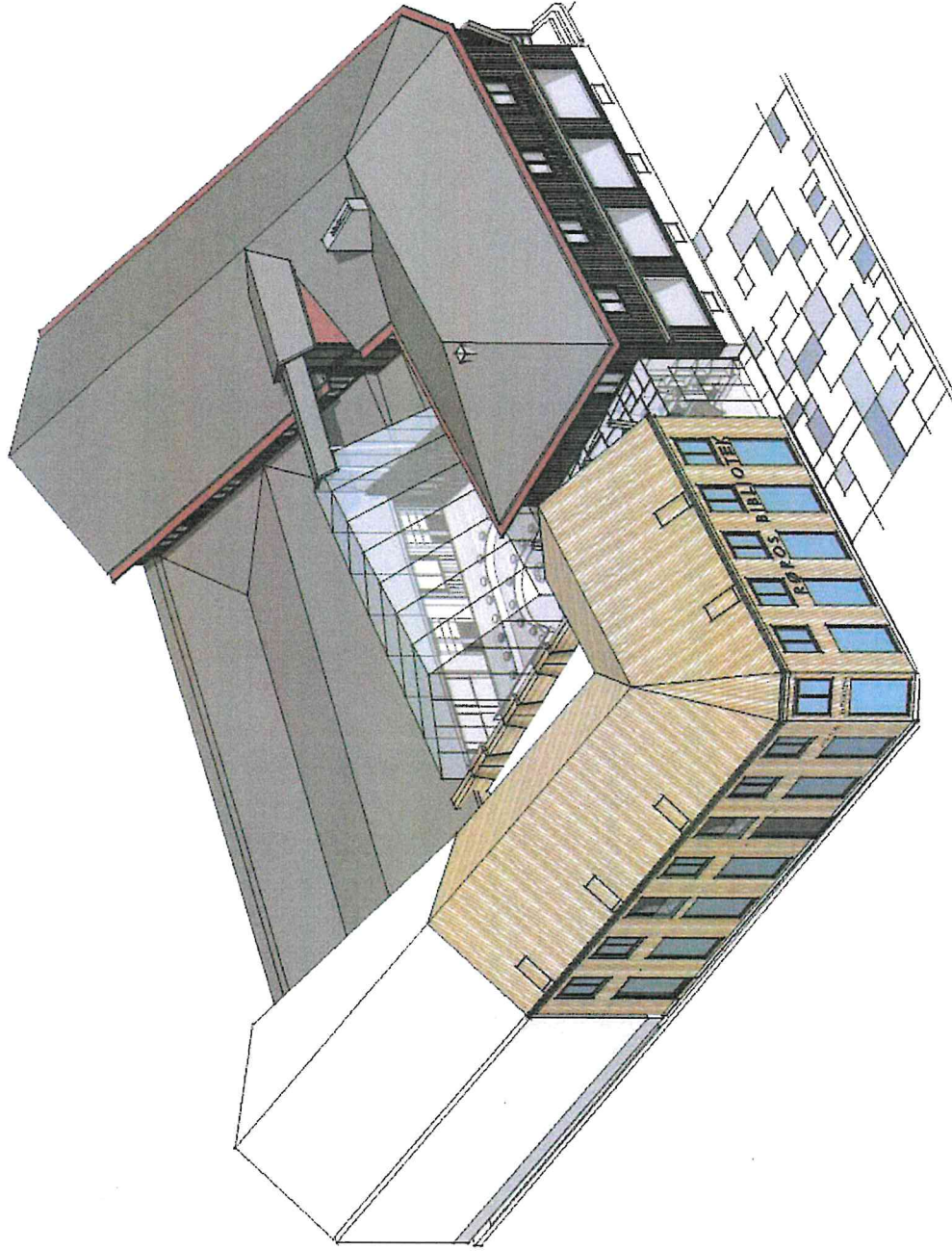
Prosjektnr. 18521

konsept
diagrammer 1:500

01. mars 2019



TBK



Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
Prosjektnr. 18521

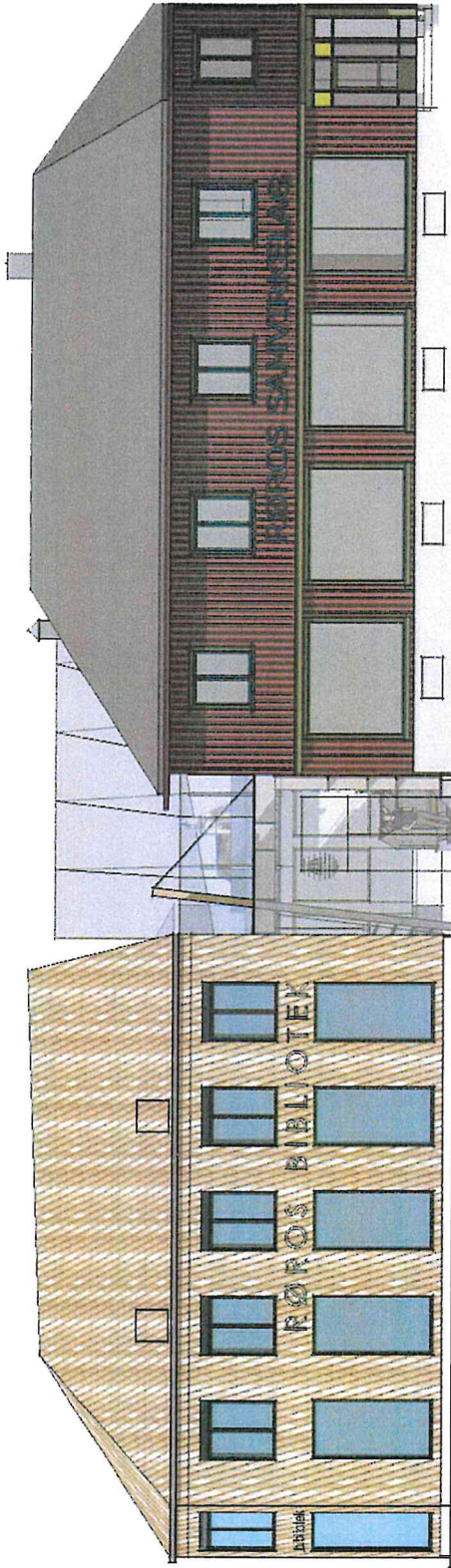
aksonometri

01. mars 2019

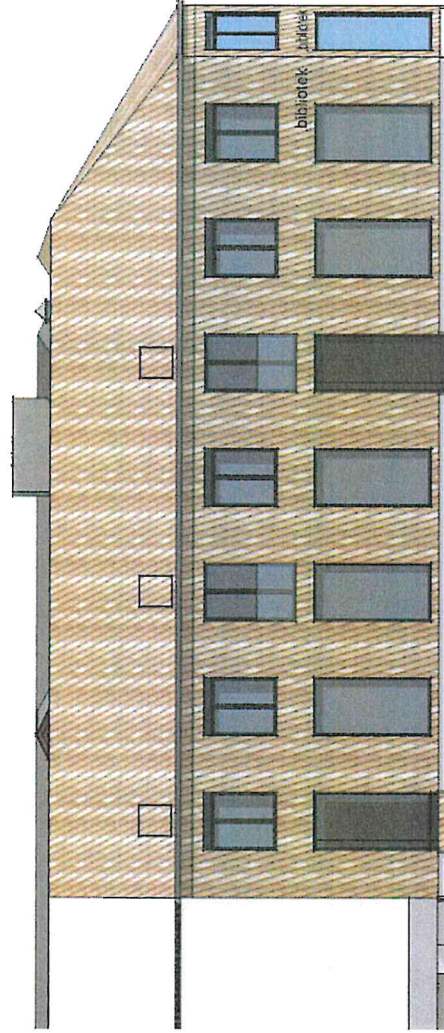


a h e u
r i c f
c t f e

TBK



fasade mot sør, Peder Hiorthgata (parken)



fasade mot vest, Tufta

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
Prosjektnr. 18521

fasader

01. mars 2019



TBK



TBK

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
Prosjektnr. 18521

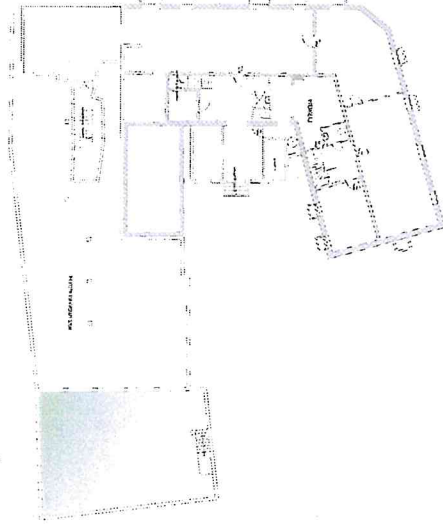
"bakgården"

01. mars 2019



a h e u
f i c i
c f e

Plan Kjeller



β 120 m²
NBI nettoarealer

- K Kontor - Arbeidsrett 366 m²
- F Forretningsvirksomhet - 628 m²
- β Bibliotek - 810 m²
- I Bolig - 270 m²
- Glassoverdekning - 165 m²

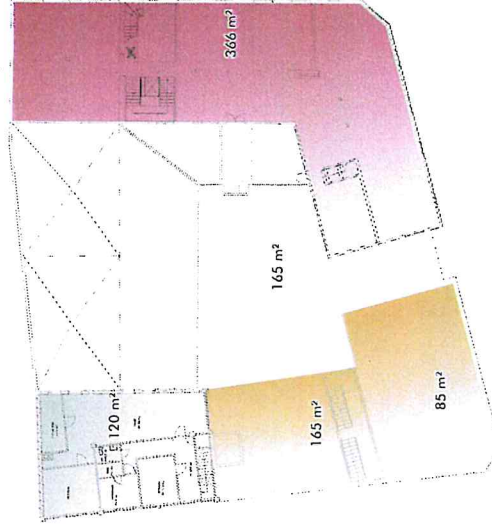
Plan 1



F 628 m²
β 570 m²
I 20 m²

- Forretningsarealer beholdes mot Kjerikgata i størst mulig grad.
- Biblioteksareal ligger i nybygg med over 550 m² på plan 1.
- Pølsemakeriet inngår som biblioteksarealer i alle 3 etasjer. Benyttes til støttearealer, lagar og funksjoner som ikke må ligge på plan 1.

Plan 2



K 366 m²
I 250 m²
β 120 m²
G 165 m²

01. mars 2019

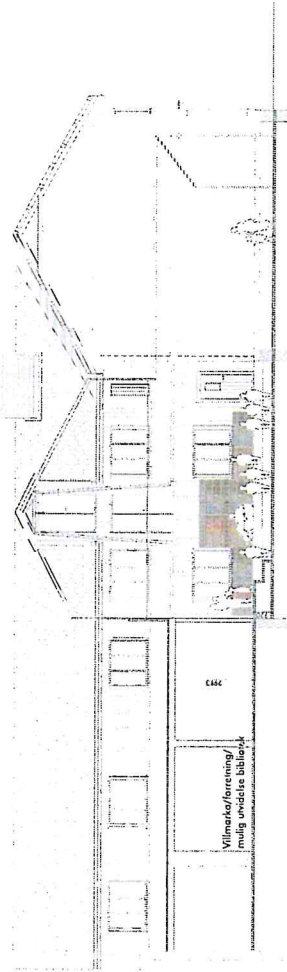


snitt
1:200

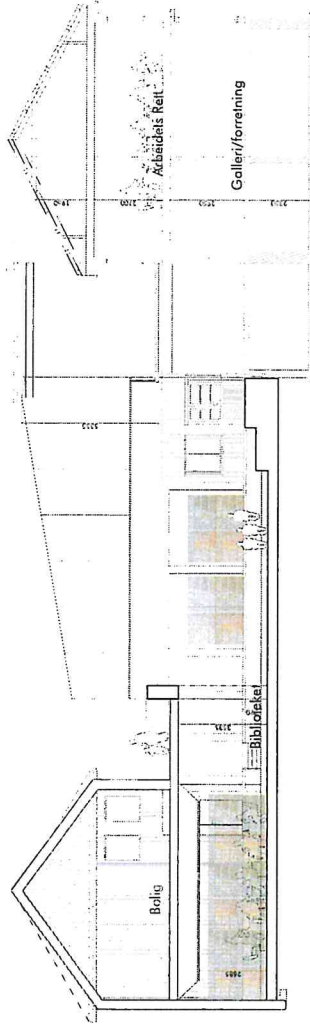
Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet

Prosjektnr. 18521

TBK



SNITT Aa



SNITT Bb

Coop-Midt Norge SA – ønsker å kjøre en åpen prosess i forhold til de økonomiske vilkår som er bærende i prosjektet.

Prosjektet forutsetter bygging av bibliotek, boliger og opprusting av eksisterende bygningsmasse.

Detailprosjektering vil gi et nærmere kostnadsestimert og påvirkes av rekkefølgekrav, anfilvarske hensyn, oppfyllelse av reguleringsbestemmelser knyttet til boligformål (uteopphold, parkering etc) og gjeldende lover og forskriftskrav. Coop Midt-Norge tar forbehold om at krav fra leietaker vil kunne påvirke kostnadsrammen, og at dette vil ha en effekt på m² prisen.

Vi legger til grunn en prosjektkostnad på ca. 33 mill på prosjektet som ble presentert i møte 28. februar 2019.

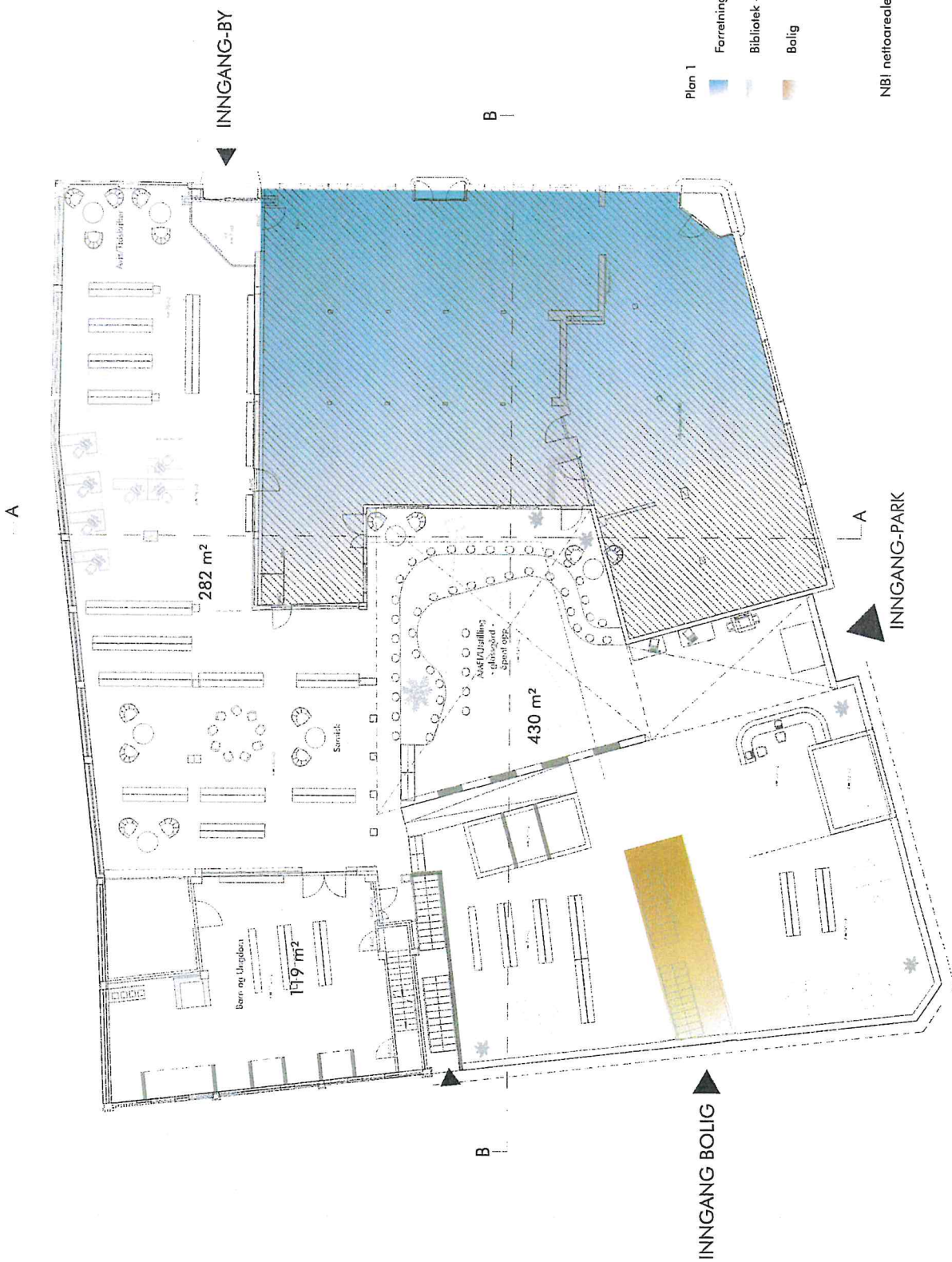
Coop Midt-Norge legger til grunn 8% avkastning.

Dette befinger en husleie på mellom 1,5 - 1,8 mill. for ca. 810 m².

Dette utgjør en m² pris på mellom NOK 1800-2180,-

Ethvert tiltak/prosjekt er ikke gyldig før det er besluttet i styret i Coop Midt-Norge SA.

TBK



Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
Prosjektnr. 18521

mulig arealutvidelse av biblioteket på plan 1
1:400

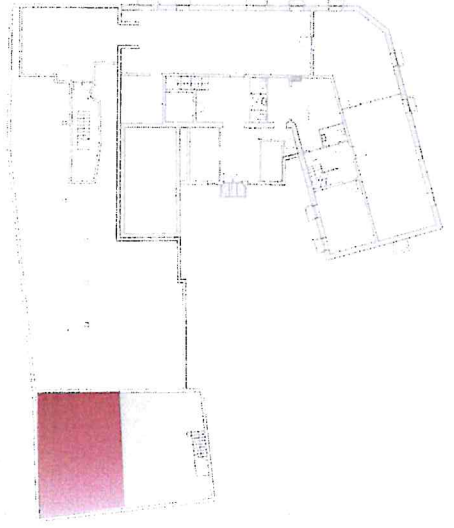
01. mars 2019



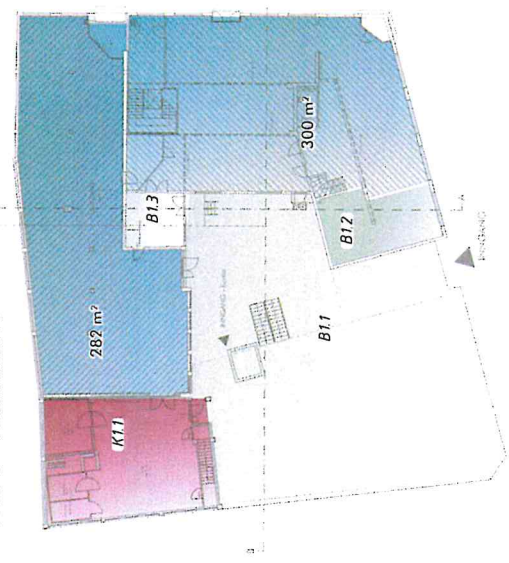
TBK

TBK

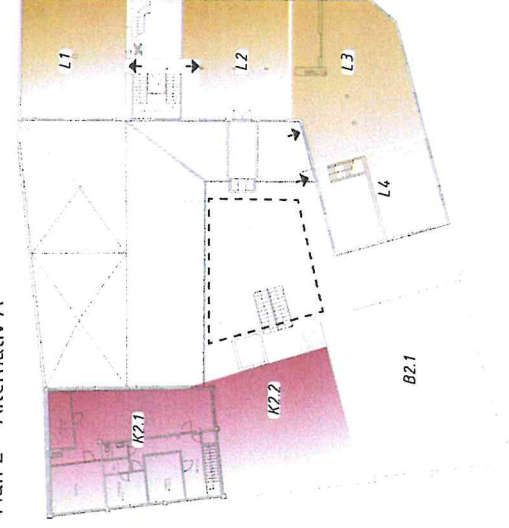
Plan Kjeller – Alt.A



Plan 1 – Alternativ A



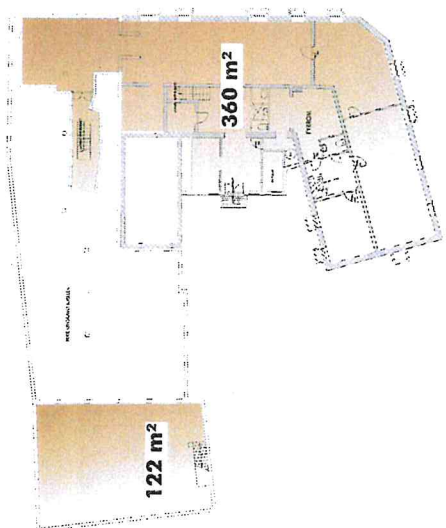
Plan 2 – Alternativ A



TBK

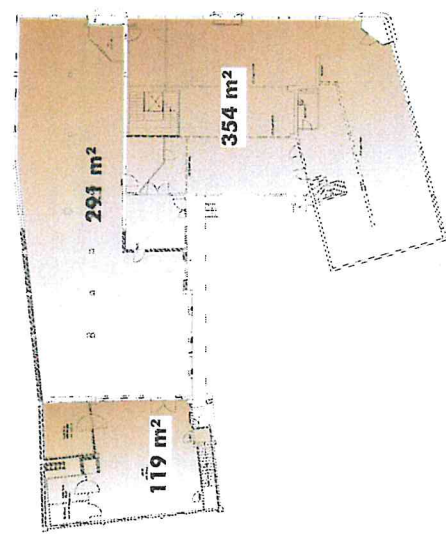
Tilgjengelige arealer i eksisterende bygningsmasse

Plan 0



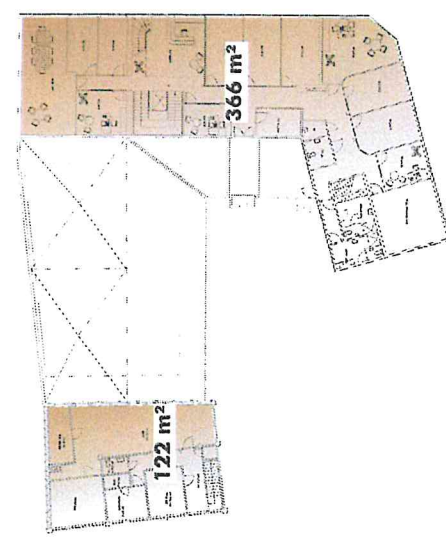
Sum 482 m² (netto)

Plan 1



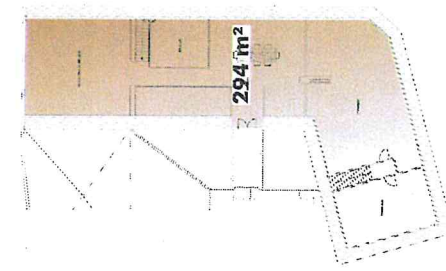
Sum 764 m² (netto)

Plan 2



Sum 488 m² (netto)

Plan 3, loft



Sum 294 m²
(netto gulvareal, ikke regnet fra drag for skråtak ihht. grad av utnyting)

TBVC

Hva	Beregning m2
Utlån, skranke	10
Studieplasser	15
Studieceller	6
Tidsskrift	15
Møterom	20
Utlånsareal	500
Spiserom	8
Kontor	20
Magasin	25
Arrangementsområde	
Johan Falkberget	Tilstrekkelig
Samisk samling	
Frivilligsentral (kontor + møterom)	40
Selvbetjent utlån	
Bøttekott	4
HCWC/WC	15
Ansattgarderobe/WC	10
Teknisk rom/ventilasjon	30
Totalt	758

Det er presisert at minimum 550 m² må være i 1. etasje. Utover dette står huseierne fritt til å planlegge tilstrekkelig areal, men resterende areal må henge naturlig sammen med hovedarealet. Dersom funksjoner plasseres på plan 2 som må være tilgjengelige, må det etableres heis i lokalet.

Lokalsamlingen

- stor og mye brukt samling
- inneholder medier som omhandler Røros og bøker av rørosforfattere
- benyttes av kunder i alle aldre både lokalbefolkning og tilreisende
- ønsker at avdelingen har gode arealer og eksponeringsmuligheter
- lett og tilgjengelig for publikum. God eksponering fører til enda mer bruk og mer kunnskap om Røros

Johan Falkberget

Johan Falkberget skal presenteres i sentrum av Bergstaden, med en egen avdeling og utstilling i biblioteket. Presentasjonen i biblioteket skal være et supplement til bibliotekets tjenester. Skjermbasert løsning?

Sørsamisk

Liten samling, dette er medier på sørsamisk og/eller som omhandler samer. Biblioteket skal oppleves som et bibliotek også for samene. Hensikten med avdelingen er :

- å legge til rette for at den samiske folkegruppen kan sikre og utvikle sitt språk, sin kultur og sitt samfunnsliv.
- synliggjøre det samiske språket i det offentlige rom i Røros.
- forvalte, formidle og fremme kunnskap om samisk kultur, språk og historie

Studieceller/små møterom/grupperom

Sitteområder alle avdelingene

skjermde sitteområder ungdom/voksne, arealer tilrettelagt skole/barnehage

Plass til store og små arrangementer;

eksponering medier, lesestunder, teater, forfatterbesøk, foredrag

Større, fleksibelt arrangementsområde

For 30-100 personer med liten scene/amfi med lyd/lys/prosjektor/skjerm.

Magasin/tidsskriftsamling

Magasin for Arbeidets Rett - alle AR i to eksemplarer oppbevares , mye brukt Sitteplasser

AV-medier (Lydbøker, DVD, spill.

Eget spillområde.

Frivillighetsentral

Låsbart kontor

Møterom/oppholdsrom med plass til mindre grupper

Kilde: Utdrag fra Bibliotekutredning 2 - juni 2019 - utarbeidet av komité for kultur og samfunnsutvikling/kommunestyret

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet

Prosjektnr. 18521

romprogram
bibliotek

01. mars 2019

a r c
h i t
e c t
u t e



TBK

Planid: 20000003
 Planstatus: Endelig vedtatt plan
 Plannavn: Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet
 Planbestemmelser egen tekst
 Ikrafttredelsesdato: 8.8.2000

Bestemmelser til: Reguleringsplan for Tufta/ Nilsenhjørnet/ stasjonsområdet

Dato for kommunestyrets vedtak: 20.4.98

§1

Generelt
 Der regulerer områder er vist med reguleringsgrense på planen



Reguleringsmyndighet for Røros Samvirkelag inngår som del av planen, vedtatt 17.12.97

Planutvalget for planen er en del av planutvalget for stasjonsområdet

Den skal ikke erstatte utvoksmønstre som er transportkategorier i konflikt med planens hovedmål og oppgaver som nevnt i bilatrafikk i sentrum

Der byggingen ikke er vist, faller den sammen med grensen for reguleringsområdet.

For koronatene Nilsenhjørnet og Tufta skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for byggetilrettelegging. Planen for Tufta skal vise tilknytning av innegulvet gangveg fra Haug Aveny, fram til Tuftagata.

Planen skal knyttes til detaljplan for plass og framråde i Tufta.

Bebyggelsesplanen skal legges fram for fylkeskommunen og de statlige fagagenter som har særlig interesse i området.

For bebyggelsesplan, byggesaker og andre tiltak som skal frekjemmes, kan det kreves den dokumentasjonen som er nødvendig for sakshandlingene, som:

- byggesaksplan, formåls og dimensjoner
- utvoksmønstre, formåls og dimensjoner
- utvoksmønstre for funksjonsområde
- felles og private utvoksmønstre
- utvoksmønstre og belegg på utvoksmønstre
- tilknytning til tilstøtende områdebygninger
- opplysning om eksisterende og ny busstasjon med fasader på tilstøtende bygging
- dokumentasjon, tegning eller modell
- alternative forslag

I bebyggelsesplan og for nybygg og bygging eller brukendring må nødvendige bilplasser på egen grunn vises, eller det må dokumenteres at de er sikret i godkjente offentlige eller private fellesanlegg.

Krav til antal parkeringsplasser avgjøres av planutvalget. For forretnings-, kontor- og annen næringsvirksomhet skal det vises plass for bilskillemat og plass for av- og påstigning av varer

Utseendet, som offentlige trafikkområder, framråder, plasser - og bygninger, som publikumsutvikling, arbeidsområde skal være tilrettelagt for funksjonsområdene.

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg er generelt ikke tillatt innenfor planområdet, og kan ikke plasseres uten nærmere fasisatte vilkår.

Det skal ikke plantes trær eller busker som skjemmer den offentlige ferdselen, f.eks. veglovens § 29 og 31.

Kommunen kan disponere fra plan og bestemmelse, når det foreligger særlige grunner, jfr. plan og bygninglovens § 7

- Området reguleres til:**
- Byggeområder for boliger
 - Byggeområder for boliger og forretnings-, kontor m.v.
 - Byggeområde for bensinstasjon
 - Offentlige trafikkområder (trikseveg, kollektivterminal (buss, tog, drokke), feriebane, gang- og sykkelveg, plass, parkeringsplass, gater/fortau)
 - Framråde
 - Antikvarisk kulturhistorisk spesialområde

§2
Byggeområder for boliger
 Bebyggelsen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi som en del av miljøet på Koros.

Bebyggelsen som er innført i planen som bestående bygninger, skal bevares. Ved utvidelse og restaurasjon, skal bebyggelsens karakter og materialbruk opprettholdes, ved spesielle tiltak tilbeholdes til tidligere dokumentert utseende.

Mindre bygginger skal gis en plassering og utforming som harmonerer med hovedbygningen og områdets karakter.

Tilført bebyggelse (BYA) er inntil 20 % av netto tom.

Det kan fastsettes annen utnytningsgrad dersom dette svarer til den historiske bebyggelsesstrukturen.

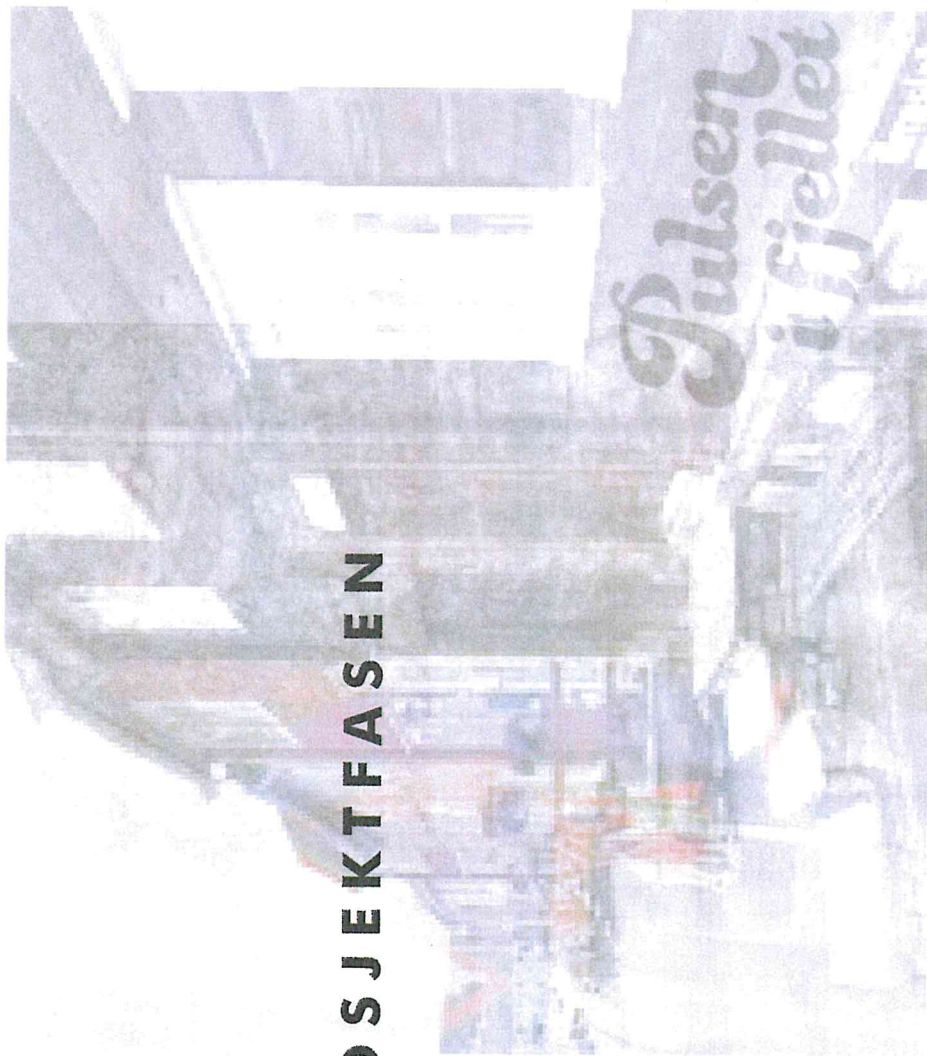
Dersom et skadet bygg må erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at det skal gjennomføres med samme plassering og med volum, form og utseende som tilsvarende opprinnelige bygget, eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

Planutvalget skal påse at steder for en god og enkel utførelse og farges som harmonerer med områdets karakter. Gjerdet skal maksimalt høyde skal ikke være over 1,2 meter.

Sudnag 2

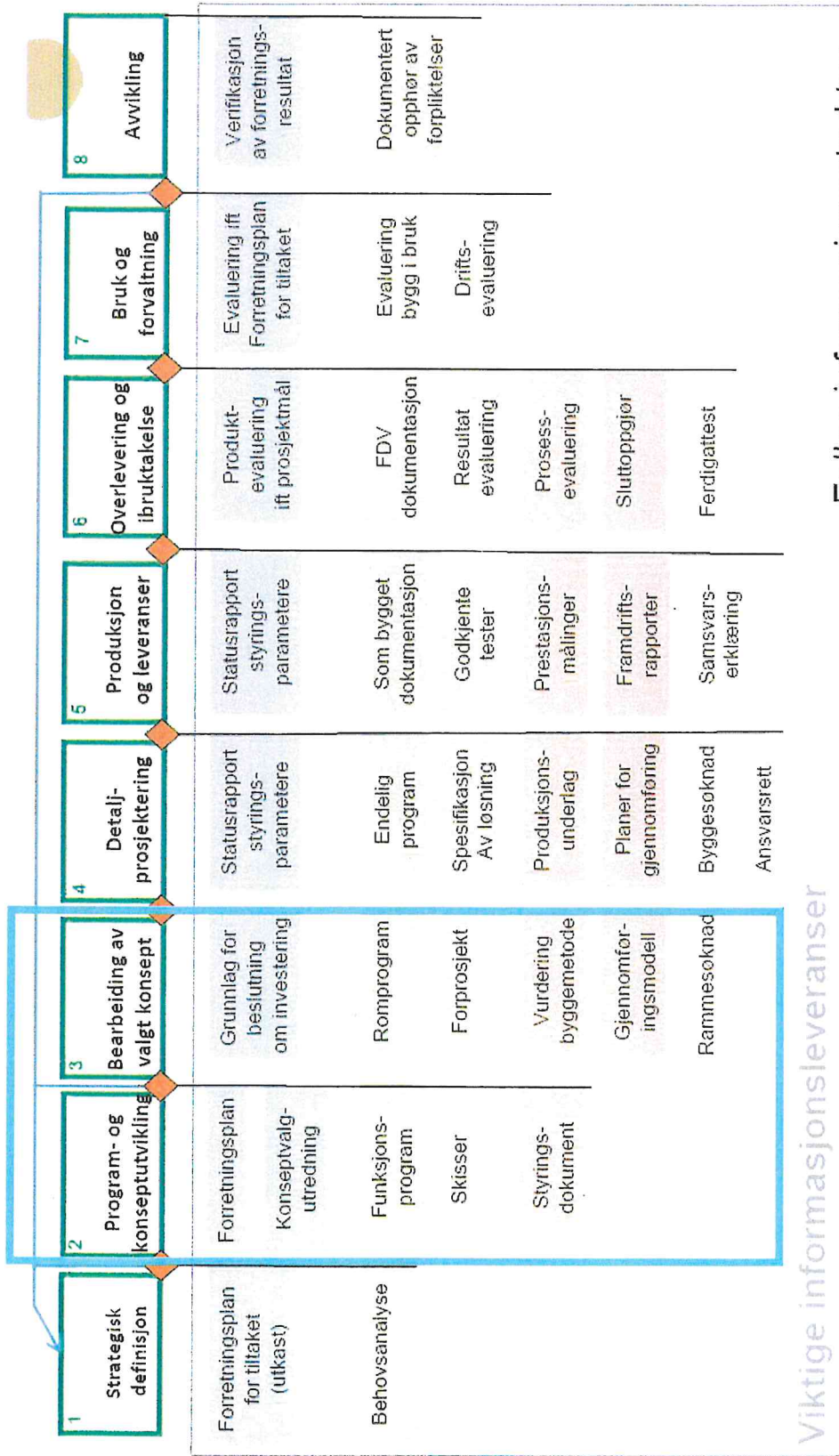


FORPROSJEKTFASEN



TBK

HER ER VI !



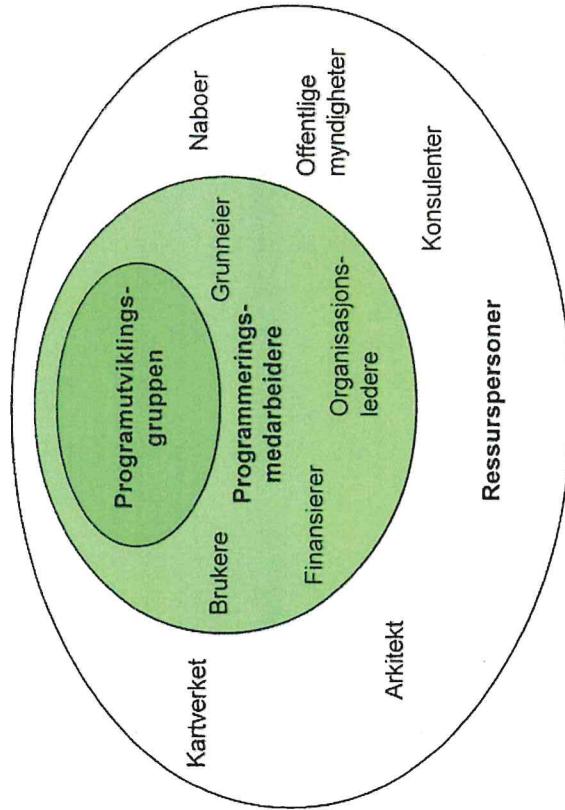
Viktige informasjonsleveranser

Felles informasjonsstruktur

Kilde: Bygg 2.1 / Prosjekt Norge

TBK

PROJSEKTET SKAL PÅ VEIEN MOT MÅLET FORMES
OG UTVIKLES MED INNSPILL FRA MANGE AKTØRER



EKSEMPEL



a h e u
r f c
f t e

TBK

PROGRAMMERING PROSJEKTERING

BRUKERGRUPPE/ KULTURENHETEN/BYGGHERRE

Kartlegging av:

- Målkrav
- Behov
- Ønsker
- Miljøperspektiv
- Kravspesifikasjon?

FAGMYNDIGHETER I KOMMUNEN byplan / byantikvar / kommunalteknikk / kulturmiljøenhet / byggesak osv.

Avklaringer i forhold til :

- Hvordan tiltaket forholder seg til reguleringsplan og bestemmelser ?
- Kan tiltaket dispensere fra krav om detaljregulering ?
- Utforming i forhold til omgivelsene - antikvariske hensyn ?

TEKNISKE FAG konsulenter

Tverrfaglighet og skissering av konseptuelle løsninger:

- RiG: Geoteknikk og tomtetekniske forhold, byggegrunn
- Bygningstekniske forhold, tilstandsregistrering eksisterende bebyggelse
- RiBr: overordnet brannkonsept
- RiEnergi: miljøvurderinger/energi/glasstak og klimatiske forhold
- RiB: Konstruksjonsprinsipper bygg og glassoverdekning
- RiV: arealbehov og størrelser teknisk utstyr, kanaler/ aggregater mm.
- RiE - høyde over himling for føringsveier, arealbehov tavlerom/teilerom mm.
- RiAku: Vurdering konseptløsninger tidligfase
- Lyskonsulent: miljøbelysning/dagslys

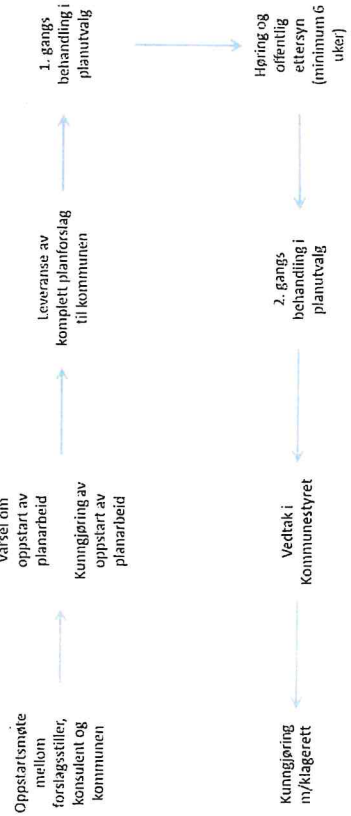
TBK

REGULERINGS- OG SØKNADSPROSESSEN

DETALJREGULERING?

Et komplett planforslag består av:

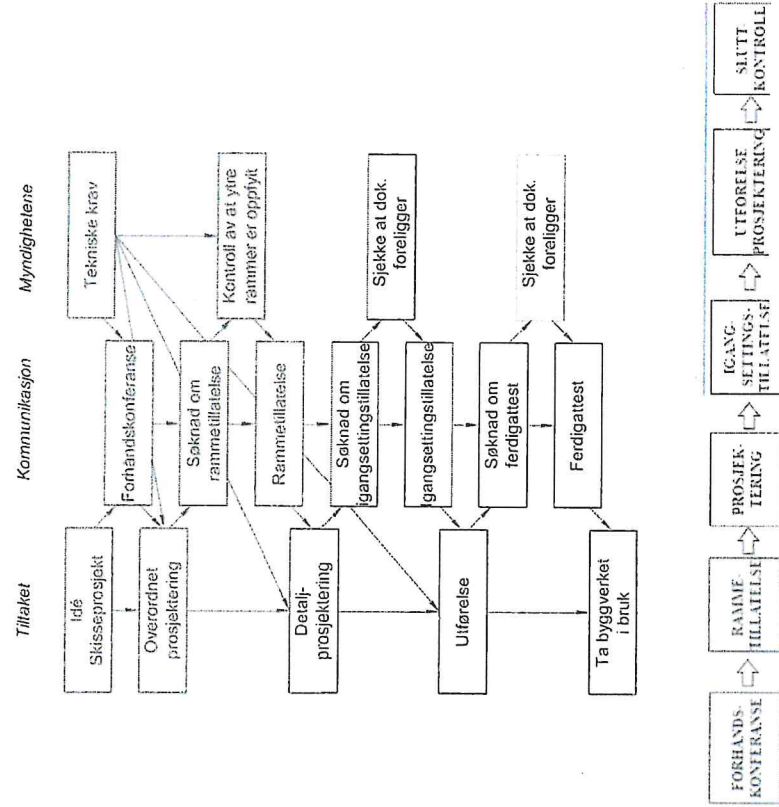
- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Teknisk plan iht va norm
- Evt konsekvensutredning
- Evt utomhusplan, illustrasjoner, utredninger, analyser o.l. der dette er bestemt i oppstartsmøtet.



ca. 1 års behandling

BYGGESAKSBEHANDLING

Rammesøknad
evt. med dispensasjonssøknad?



nåbovarsel: 2 uker

rammesøknad: 12 uker

kilde: Direktoratet for byggkvalitet

08. oktober 2019

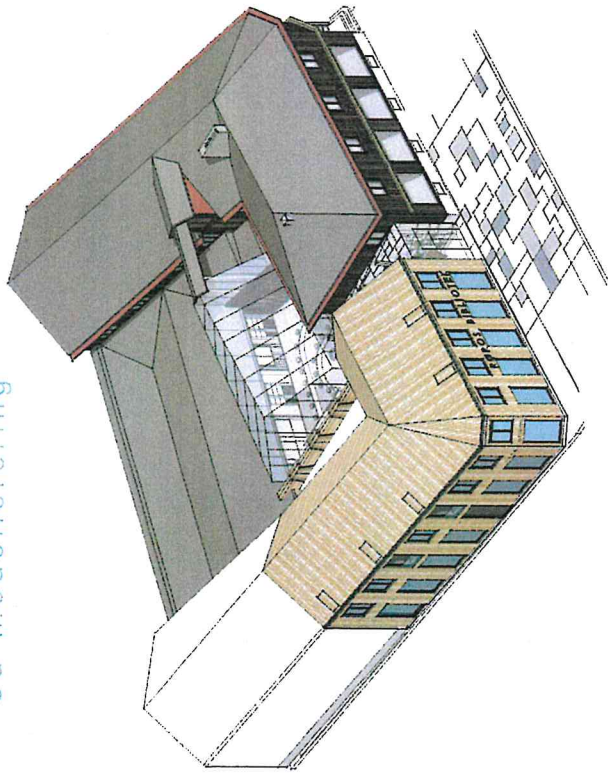
Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet

Prosjektnr. 18521

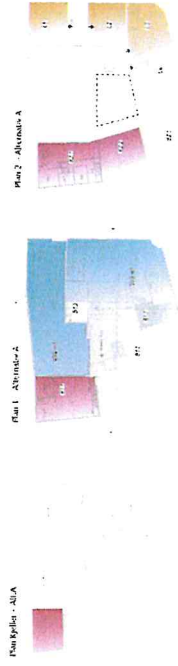
TBK

METODER - VERKTØY - KOMMUNIKASJON

3d-modellering

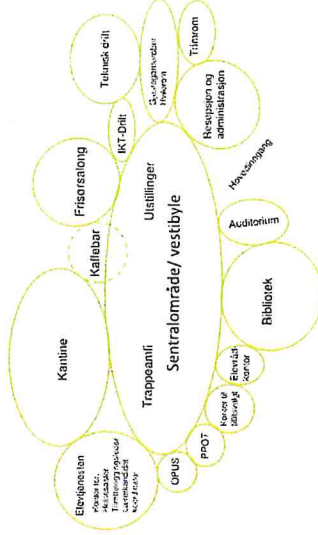


vurdere løsninger og alternativer

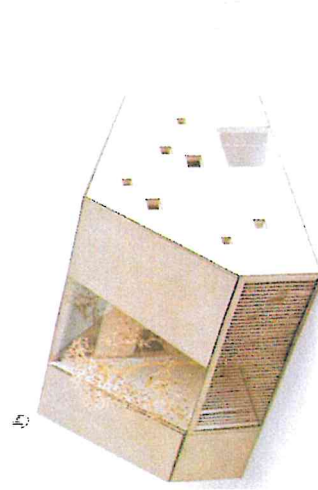


- løsninger takoverdekning?
- plassering innganger?
- forming tak?
- møter ny/eksisterende bebyggelse OSV. OSV.

arealskjema
romprogram
diagrammer



fysiske modeller



eksempel

4. RAMMERE OG BEKRETT
RAMME OG BEKRETT

RAMME OG BEKRETT: En ramme og bekrett er et viktig element i fasadens utforming. Den gir bygningen en struktur og en sammenhengende uttrykk. Ramme og bekrett kan utformes på mange måter, og det er viktig å velge et materiale og en farge som passer til bygningens stil og funksjon.

BYGNINGSDELER
 BALKONG/VINDU

2. YTTREVEGG
YTTREVEGG

YTTREVEGG: Ytterveggen er den ytre delen av bygningens fasade. Den skal være tett og holdbar, og den skal også gi bygningen et estetisk uttrykk. Ytterveggen kan utformes på mange måter, og det er viktig å velge et materiale og en farge som passer til bygningens stil og funksjon.

BYGNINGSDELER
 TAK

3. YTTERVEGGER
YTTERVEGGER

YTTERVEGGER: Yttervegger er de vertikale delene av bygningens fasade. De skal være tette og holdbare, og de skal også gi bygningen et estetisk uttrykk. Yttervegger kan utformes på mange måter, og det er viktig å velge et materiale og en farge som passer til bygningens stil og funksjon.

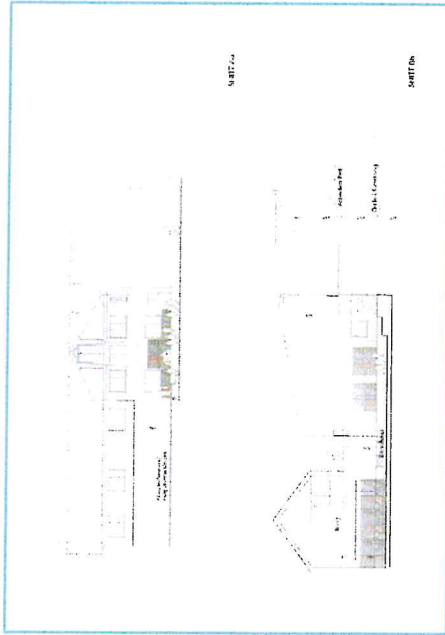
YTTERVEGGER
 DETALJER

TBK

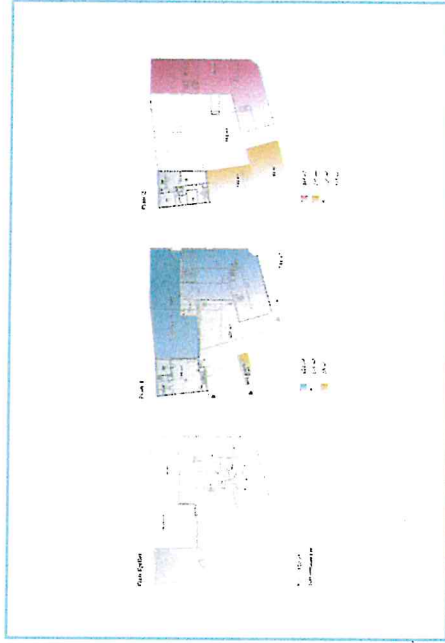
"STANDARDTEGNINGER"
 PLAN, SNITT, FASADE I MÅLESTOKK



PLANTEGNINGER



SNITT



AREALOPPSETT

TBK

Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
 Prosjektnr. 18521

08. oktober 2019



a r f e u
 h i c t
 c f e

Vedlegg 3

Oppdragsgiver:
 Prosjekt:
 Entreprise:
 Sak:

COOP Midt-Norge SA
 Røros Bibliotek - Nilsenhjørnet
 Forprosjekt

Budsjett forprosjekt og regulering

Oppdatert

31.03.2020

Alle priser er eksklusive MVA

Budsjett Forprosjekt og Plansak

Alktør	Timer	Timepris	Estimat	Budsjett	Kommentar	Fordelt per år
BHR1 - Byggherreombud/Prosjektleder						
Påløpt				20 000		2 020
Forprosjekt/oppfølging plansak	220	1 283	282 260	282 260	Estimert 20 timer i mnd i 11 mnd	84 678
ARC ARKITEKTER						
Påløpt				196 143	196 143 per mars 2020	196 143
Forprosjekt / Samhandlingsfase	900	1 050	945 000	945 000	Estimert/Tilbud fra ARC	283 500
Planfasen/reguleringsfasen arkitekt				400 000	Estimert til 350-400.000,- fra ARC	120 000
Tekniske konsulenter Forprosjekt						
RIG	100	1 400	762 000	800 000		240 000
Tilstandsregistrering eks. bebyggelse	100	900	90 000			
RIBrann	100	1 050	105 000			
RI/Energi	40	1 050	42 000			
RIB	100	1 050	105 000			
RIV	80	1 050	84 000			
RIE	80	1 050	84 000			
RI/Akustikk	40	1 400	56 000			
Lysdesign	40	1 400	56 000			
Tekniske konsulenter i Planfasen						
RIG/RIM				150 000	Geoteknisk undersøkelse, Miljø og rapport	15 000
RIBrann				50 000	Enkel rapport	5 000
RIVA				85 000	Overordnet løsning. Inkl løsning park	8 500
RI/Akustikk / støy				70 000	Støyrapport	7 000
LARK				175 000	Park	17 500
Trafikk				125 000	Analyse og notat	12 500
Gebyrer reguleringssak				100 000	Satser Røros kommune(riktig tolket?)	100 000
Sum				3 398 403		893 678
				2 504 725		3 398 403

Interne kostnader for COOM Midt Norge, Røros Kommune og brukere/biblioteket er ikke en del av budsjettet og dekkes av den enkelte part.

TBK

Vudbygg 5

Kalkyle Nilsenhjørnet - Bibliotek og leiligheter

Dato

07.04.2020

Alle priser er eksklusive MVA

Post	Areal	Pris per m2 / SUM	Bibliotek	Leiligheter	Kommentar
Regulering 1,2 mill + Forprosjekt 2,2		3 400 000	2 550 000	850 000	Splitt 75/25
Areal Bibliotek ombygg eksisterende (380 m2)	380	15 000	5 700 000		
Areal Bibliotek nybygg (430 m2) inkl. rigg	430	25 000	10 750 000		
Leiligheter (270 m2) inkl. mva	270	33 000		8 910 000	
Rådgivere og prosjektadm		2 369 000	1 776 750	592 250	Splitt 75/25
Div kostnader		450 000	337 500	112 500	Splitt 75/25
Gebyrer		412 000	309 000	103 000	Splitt 75/25
Sum			21 423 250	10 567 750	
LPD 3% og Risiko 7,5%			2 249 441	1 109 614	
Tomtekostad kr 6500 pr m2 for 430 m2			2 096 250	698 750	Splitt 75/25
Totalt			25 768 941	12 376 114	

TBK