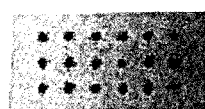


Frå Sentralbad til Bokbad

rapport om historikk, tilstand, tiltak og kostnader for utvikling av bygg 119
på Smelteverkstomta i Odda til Litteraturhus.

*Søvestfacade
virkfacade*



RIO

Restaureringssenteret i Odda AS

Eitheimsvn. 126

5750 ODDA

Organisasjonsnr. 994 562 185

INNHALD

1. FORORD.	3
2. SAMANDRAG.	4
3. HISTORIKK.	5
4. TILSTAND.	5
5. TILTAK.	6
6. PRISOVERSLAG BOKBADET I ODDA TRINN 1 I 2010	7
7. PRISTILBOD - FASADERESTAURERING BYGG 119 OS-TOMTA	8
8. PRISOVERSLAG - BOKBADET INNVENDIG OPPRUSTNING	8

1. Forord.

Restaureringsenteret i Odda AS (RiO) har fått i oppdrag av Odda-forfattarane Frode Grytten og Marit Eikemo å utarbeide tilstandsvurdering og tiltaksplan med kostnadsoverslag for bygg 119 "Sentralbadet" på den tidlegare Smelteverkstomta. Målet er å etablere eit litteraturhus med fleirbruksfunksjonar i det gamle badet.

RiO vart etablert i 2009 for å vere eit kompetansesenter for dokumentasjon, restaurering og gjenbruk av industrielle kulturminne og andre verneverdige bygg og gjenstandar, herunder rådgjeving, opplæring og restaureringsoppdrag.

RiO har kompetanse innan mur/puss/betong, maling, glas-, tre-, metall-, røyr- og elektroarbeid, samt arkitektfagleg spisskompetanse. Dei firma som er knytt til RiO har m.a. vore med på restaurering av Tyso 1 kraftanlegg, Norges største teknisk-industrielle kulturminne frå 2000-2007. Norsk Vasskraft- og Industristadmuseum (NVIM) i Tyssedal er og med i RiO, og medverkar med dokumentasjon og kulturminnefagleg rådgjeving.

Arkitekt Gro Lavold, som til dagleg jobbar hos Helge Schelderup AS Sivilarkitekter MNAL i Stavanger, er og medeigar i RiO. Ho har hatt mange oppdrag med gjenbruksplanar for gamle industribygg (m.a Tyso 1 i 2000 og Lindehuset i Odda i 2010). Ho har og utarbeidd rapporten "Verneverdier ved Odda Smelteverk AS" for fylkeskonservatoren og Norsk Vasskraft- og Industristadmuseum (2006).

Gro Lavold har i samarbeid med oppdragsgjevarane og andre i RiO utarbeidd nye teikningar for bygg 119 som Litteraturhus/Bokbad.

Bygg- og anleggsleiar ved NVIM, Terje Kollbotn, har vore prosjektkoordinator i RiO på forprosjektet "Frå Sentralbad til Bokbad".

Odda, den 31.mars 2010

2. Samandrag.

Bygg 119 "Sentralbadet", frå 1908, er eit av dei flottaste og mest spanande verneverdige industribygga på Smelteverkstomta. Bygget er sentralt plassert ved Lindeplassen, like ved den gamle smelteverksporten. Det har eit stort og fleksibelt potensiale som Bokbad, kombinert med mange andre tilgrensa funksjonar.

Totale prosjektkostnadane (inkl. mva) er rekna til kr. 6 181 406.

- **Kr. 1 607 406 til utvendig restaurering etter strenge antikvariske krav.**
- **Kr. 4 574 000 mill. til innvendig opprustning/modernisering.**

Det hastar med å tetta bygget, få på plass varme/avfukting og teknisk rom, samt nytt isolert golv i rom A1, A2 og A3 i 1.etasje (*Vedlegg 5-9: Nye teikningar med rominndeling*).

RiO foreslår ei trinnvis restaurering, og modernisering, der trinn 1 kan gjennomførast i 2010, slik at deler av bygget kan takast i bruk til Litteratursymposiet i oktober 2010.

Totalkostnad (inkl. mva) for trinn 1:

Alternativ A - er kr. 2 046 000

Alternativ B - er kr. 1 000 000

I trinn 1 er det lagt inn dugnadsarbeid i startfasen.

Prisane baserer seg både på erfaringstal og kalkyler frå ulike firma i RiO og innhenta pristilbod.

3. Historikk.

Bygg 119 vart opphavelig bygd som verkstadbygning for North Western Cyanamide Company Ltd. Bygget var teikna i 1907 og sto ferdig i 1908, med eit grunnareal på 311 m², i to etasjer. Den søndre delen var mekanisk verkstad, midtfløyen smie og den nordre delen var lager.

Bygget er sentralt plassert på plassen like innanfor smelteverksporten - rett vest for det som ein gong var verdas største cyanamidfabrikk (gjødsselfabrikk). Bygget er påverka av teglsteinsarkitektur som var representativ for industristader med utanlandske eigarar (spesielt engelske og amerikanske). Dei klassisistiske teglsteinsdetaljane som buemotiv og avtrappingar og særprega jugendstil er et klart brot med det lokale og plasserer Odda i ei verdsamheng. Denne industribyggtradisjonen var utvikla i England og vidareført m.a.i USA.

I 1937 vart det utarbeidd forslag om å byggje Cyanamidens gamle verkstadbygning om til garderobe, dusjrom med håndvaskar og WC, med elektrisk oppvarming og lys i alle rom. Dette vart ein stort framsteg for arbeidarane. Etterkvart kom det doble garderobeskap, 22 dusjar, 7 toalett, 2 vaskerom og pause- og trimrom. Bygget vart modernisert i 1958. På 1970-talet kom eigen damegarderobe i 1.etasje (sydfløyen). (Vedlegg 1-4: Teikningar frå 1907, 1937-38 og 1994.)

Bygget var i bruk som Sentralbad fram til konkursen ved Odda Smelteverk A/S i 2003. Etter den tid har bygget stått tomt, utan tilsyn og varme. Bygget vart kjøpt av Odda kommune i 2005. Det vart gjennom prosjektet "Oddaprosessen - kulturminnevern og verdiskaping" – eit partnerskapsprosjekt mellom Odda kommune og NVIM – tatt initiativ til å gjennomføre enkelte sikringstiltak på bygget (2008/2009).

30.oktober 2008 vedtok Odda kommunestyre reguleringsplan for Smelteverkstomta sør. Området rundt bygg 119 (K3) er regulert til spesialområde bevaring. Her er det stilt strenge krav til utforming, arkitektur og materialbruk. Fasaderestaurering kan skje på vilkår av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling-, dør- og vindusforming blir oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Bygget kan moderniserast innvendig, teknisk og bygningsmessig (jfr. § 7.1 i reguleringsplan forskriftene). Hausten 2009 vart det inngått ein intensjonsavtale mellom Odda kommune og forfattarane Frode Grytten og Marit Eikemo om å vurdere Sentralbadet som Litteraturhus.

4. Tilstand.

Bygg 119 er bygd i tegl, 2-steins i 1.etg. og 1 ½-steins i 2.etg. Innvendig romdeling er med 1-steins. Det er betonggolv på kult i 1. etasje, i 2.etasjeer det tregolv, med bjelkelag i tre, understøtta av ståldragar N-S. Takkonstruksjonar i tre. Heilvalm saltak. Tekking i papp.

Bygget ber preg av ombyggingar og utskiftingar (t.d. 4 ulike vindustypar, frå 1908 til 1980-talet). Dei opphavelige dørene er vekke. Dei fleste vinduene og dørene er uisolerte. Bygget er i liten grad halde vedlike dei siste tjue åra før konkursen i 2003. Etter 2003 har bygget stått utan oppvarming eller avfukting. Fukt og rått klima har aksellerert forfallet spesielt på mur/puss og maling. Det har og skjedd frostsprengning i teglsteinen og glasruter og dører er knust.

Dei bærande konstruksjonane i bjelkelaget og tak er solide og i liten grad angrepe av råte. Takpappen er i ferd med å forvitte og må leggjast på nytt. Heile det elektriske anlegget og store deler av rørsystemet må skiftast ut.

Herretoalettet (romnummer A3) har originale pissoirer frå slutten av 1930-talet. Dei to dusjromma (romnr. A10 og B2) er tilnærma originale med fliser og skiljeveggar i metall. Drikkevasskjelda i romnr. A12 er også original og bør takast vare på, saman med ein av dei lange håndvaskane og støypejernsrøyr.

5. Tiltak.

I denne rapporten er det lagt stor vekt på å oppfylle krava i reguleringsplanen i høve til fasadevern.

Det er laga eit heilskapeleg kostnadsoverslag over fasaderestaurering, som var grunnlag for søknad til Norsk Kulturminnefond 1.februar 2010. Arbeidet kan takast i etapper. Det viktigaste i første omgang (2010) er å få tekka taket på nytt, isolert, skifta takrenner og nedløp, samt restaurere dører og vinduer som er ødelagt. Samstundes bør heile bygget reingjerast og teglstein og fuger som har forvitra må restaurerast. Etter kvart må alle vinduer og dører restaurerast eller tilbakeførast til opphavsleg preg, med kobla innervinduer med auka isolasjonsevne.

Innvendig må all laus mur/puss fjerna (ca. 30%) og gamal oljemaling fjernast kjemisk. Der ytterveggar ikkje blir isolert med pussa fasadeblokk, blir veggane malt med diffusjonsopen silicatmaling i originale fargar.

Internt i bygget er det behov for ein større modernisering og opprustning, tilpassa ny og fleksibel bruk som Litteraturhus/Bokbad/Fleirbruksbygg med nye tekniske krav – samstundes som ein ivaretar "sjela" i bygget.

I dialog med forfatarane, kulturavdelinga i Odde kommune og aktørane i RiO, er det utarbeidd ein totalplan for bygget, med ny rominndeling for å dekkje ulike funksjonar (1.etg. har romnr. A1-13, 2.etg. har romnr. B1-12).

I 1.etg. vil det vere rom for litteraturcafe og bokhandel (A1), garderobe, toalett (dame, herre og HC) og teknisk rom (A2 og A3), kontor (A6-A9), lyttedusjar (A10), kjøkken (A11), servering/bokcafe (A12) samt bøttekott (A13) og HC-heis.

I 2.etg. vil det vere rom for litteratursal/undervisningsrom (B1), bok-biblio i det gamle dusjanlegget (B2), 2 kontorarbeidsplassar i det tidlegare vaskerommet (B3), samlingsrom for grupper (gjærne barn og ungdom) og workshops (B6), toalett (B7) og lager (B8).

Det er lagt til grunn vassboren varme i isolert golv i A1, A2 og A3 og røyrstikk til radiatorar eller aerotempere i øvrige rom. Det blir innvendig isolering i mindre rom og tak (300 mm).

For å få god grunnvarme i nordre del av bygget – og framføring av nye røyr og hovedkabel til teknisk rom, må betonggolva i A1, A2 og A3 meislast vekk og fjernast, før ny isolasjon, armering, varmeslynger og nytt slipt betonggolv kjem på plass (med same topp golvhøgde). Ved spesialtilslag i betongen og sliping, vil golva i desse romma få tilnærma same terazzo-overflate som i dag.

I reguleringsplanen heiter det at det skal byggast ut fjernvarme i dette området. Inntil tilkobling er på plass, er det naturleg å nytte varmpumpe luft/vatn kombinert med varmevekslar og dobbeltmantla bereder som varmekjelder. Dette vil seinare kunne fungere som back-up etter at fjernvarmeanlegget i området er på plass.

Teknisk rom med el-hovedskap og sentral VVS/fjernvarme blir plassert i A2, medan ventilasjonsanlegg blir bygd på loft over B3-2, med fordeling over loft og under bjelkelag 1. og 2.etg.

Bygget er prosjektert med tanke på universelle krav, med breie opne dører, HC-heis (som og kan nyttast for varetransport og servering i 2.etasje) og HC-toalett. Brann- og rømningsforskrifter er og ivaretatt i planlegginga. Om det skulle vere behov for å endre rominndelinga (t.d. i B6) og enkel innredning, er bygget fleksibelt.

Miljøsertifisering for heile bygget og energieffektive løysiingar som kan gje grunnlag for søknader om ENØK- og miljøtilskot vil bli ivaretatt.

6. Prisoverslag Bokbadet i Odda TRINN 1 i 2010

POST	TILTAK A1-A2-A11-A12	PRIS A	PRIS B
1	Dugnad demontering gammalt elektrisk anlegg og røyr / VVS	5 000	5 000
2	Dugnad riving himlingar, lettveggar og skap	5 000	5 000
3	Fjerning laus puss (30%), ny puss	80 000	80 000
4	Meisling og fjerning av betong, avretting og komprimering	60 000	60 000
5	Isolasjon (200mm), armering, støyping (100mm), sliping, overflatebehandling	220 000	220 000
6	Vassboren varme i golv, samlestokk, varmeveksler, dobbeltmantla bereder	110 000	110 000
7	Betongsaging utsparing mellom A1 og A12 og A11 og A12	10 000	10 000
8	VVS-anlegg hovedvassledning teknisk rom, toalett A2 og VVS kjøkken A11	100 000	50 000
9	Kjemisk fjerning oljemaling, ny silicatmaling	90 000	90 000
10	Bygningsmessig arbeid teknisk rom, toalett A2 og fundament HC-heis	110 000	30 000
11	Kjøkken A11 inkl. montering	120 000	
12	Nytt elektrisk anlegg hovedtavle A2 og stikk/lyspunkt A1,A2,A11,A12	280 000	
13	Nye spesiallaga, isolerte dører, inkl. FG-godkjenter låser	100 000	
14	Enkel innredning (bord og stolar m.v.)	90 000	
	Entreprisekostnader	1 380 000	660 000
	Uforutsette utgifter 10%	130 000	66 000
	Prosjektering og byggjeleing 10%	143 000	74 000
	Prosjektkostnader trinn 1 - alt. A og B (eks. mva)	1 653 000	800 000
	Meirverdiavgift 25%	393 000	200 000
	Totale prosjektkostnader trinn 1 (A1, A2, A11, A12)	2 046 000	1 000 000

Golvareal: A1 = 100m², A2 = 30m², A11 = 14m², A12 = 37m².

Veggareal: A1 = 148 m², A2 = 82m², A12 = 90m² (A11 har gamle fliser)

Ved å redusere post 10 til 30 000 og ta ut post 11, 12, 13 og 14, blir prosjektkostnader i trinn 1 kr. 1 000 000. Ny hovedtavle (kr. 100 000) i post 12 er alt finansiert via Oddaprosessen, og dei andre postane kan evt. vente til finansieringa er på plass.

7. Pristilbud - fasaderestaurering bygg 119 OS-tomta

POST	TILTAK	PRIS
1	Restaurering vinduer inkl. glasarbeid	229 450
2	Kitting og maling vinduer	212 450
3	Produksjon og innsetting av 4 dører som i 1907	88 000
4	Ny takteking og 30 cm i taket	362 850
5	Høgtrykkspyling av teglstein	30 000
6	Refuging og utskifting av teglstein	78 000
7	Utskifting av defekte beslag, takrenner og nedløp	62 000
	Entreprisekostnader	1 062 750
	Uforutsette utgifter 10%	106 275
	Totale kostnader arbeid og matriell, inkl. rigg og drift	1 169 025
	Prosjektering og byggleiing 10%	116 900
	Prosjektkostnader eks. mva	1 285 925
	Meirverdiavgift 25%	321 481
	Totale prosjektkostnader	1 607 406

Desse kalkylene baserer seg på eit grundig restaureringsarbeid etter strenge antikvariske krav. Samstundes blir dagens krav til isolerte dører, innerglas og takisolasjon ivaretatt.

Nyare vinduer blir restaurert slik dei er. Seinare kan dei evt. tilbakeførast til "1907-årgang".

8. Prisoverslag - Bokbadet innvendig opprustning

POST	TILTAK	PRIS
1	Mur/puss/betongarbeid inkl. betongsaging/golvstøyp	510 000
2	Malingsarbeid inkl. kjemisk fjerning gamal maling	375 000
3	VVS-arbeid inkl. vassbore varmesystem og utskifting toalett	525 000
4	Elektroarbeid inkl. hovedskap og generell lyssetting	410 000
5	Ventillasjon inkl. betongdekke loft	320 000
6	Div. glas- og tømrararbeid inkl. isolasjon tak/veggar	390 000
7	Innredning, kjøkken (120.000) og HC-heis	470 000
	Entreprisekostnader	3 000 000
	Uforutsette utgifter 10%	330 000
	Totale kostnader arbeid og matriell, inkl. rigg og drift	3 330 000
	Prosjektering og byggleiing 10%	330 000
	Prosjektkostnader eks. mva.	3 660 000
	Meirverdiavgift 25%	914 000
	Totale prosjektkostnader innvendig	4 574 000

Desse kalkylene baserer seg på eit grundig restaureringsarbeid utifrå antikvariske krav, tilpasning til ny bruk og nye forskrifter og krav (jfr vedlegg 5-9).

Restaureringsenteret i Odda AS (RiO)

Terje Kollbotn (prosjektkoordinator)

terje@nyim.no, tlf. 971 94 073

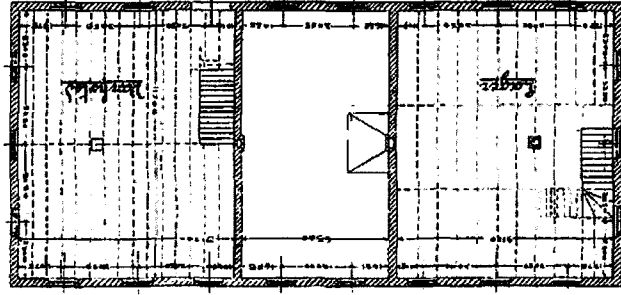
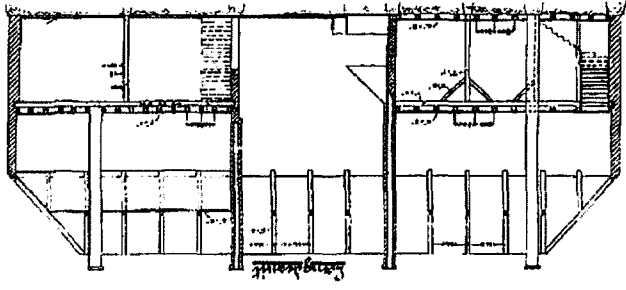
Vedlegg:

1. Verkstedbygning 1907
2. Sentralbad 1937
3. Sentralbad 1938
4. Sentralbad 1995.
5. – 9. Bokbad 2010
10. – 11. Foto 2010

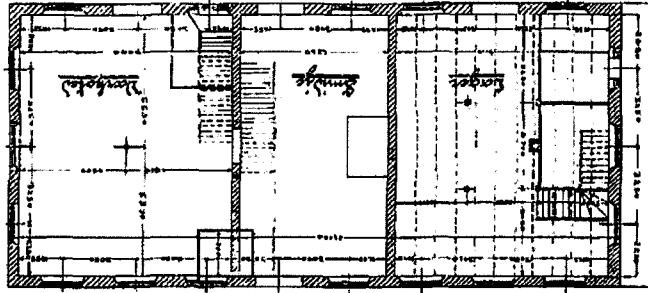
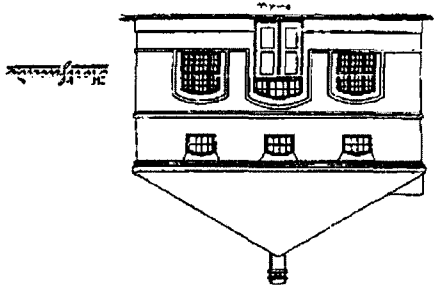
**Vedlegg 1
(1907)**

Arkitekt: *Arvid Nilsson*
 Byggnadsår: *1907*

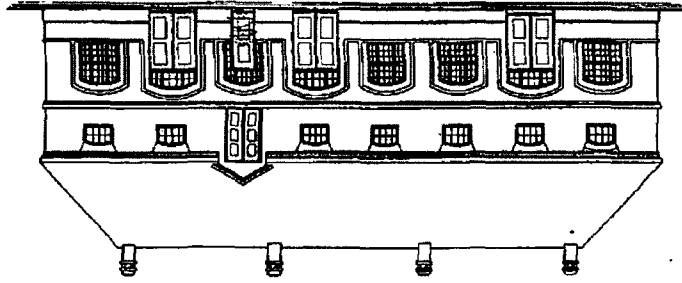
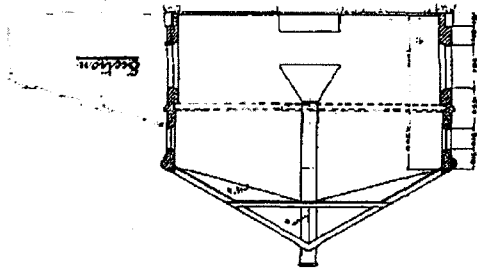
A-657



Plan af 2^{de} etage



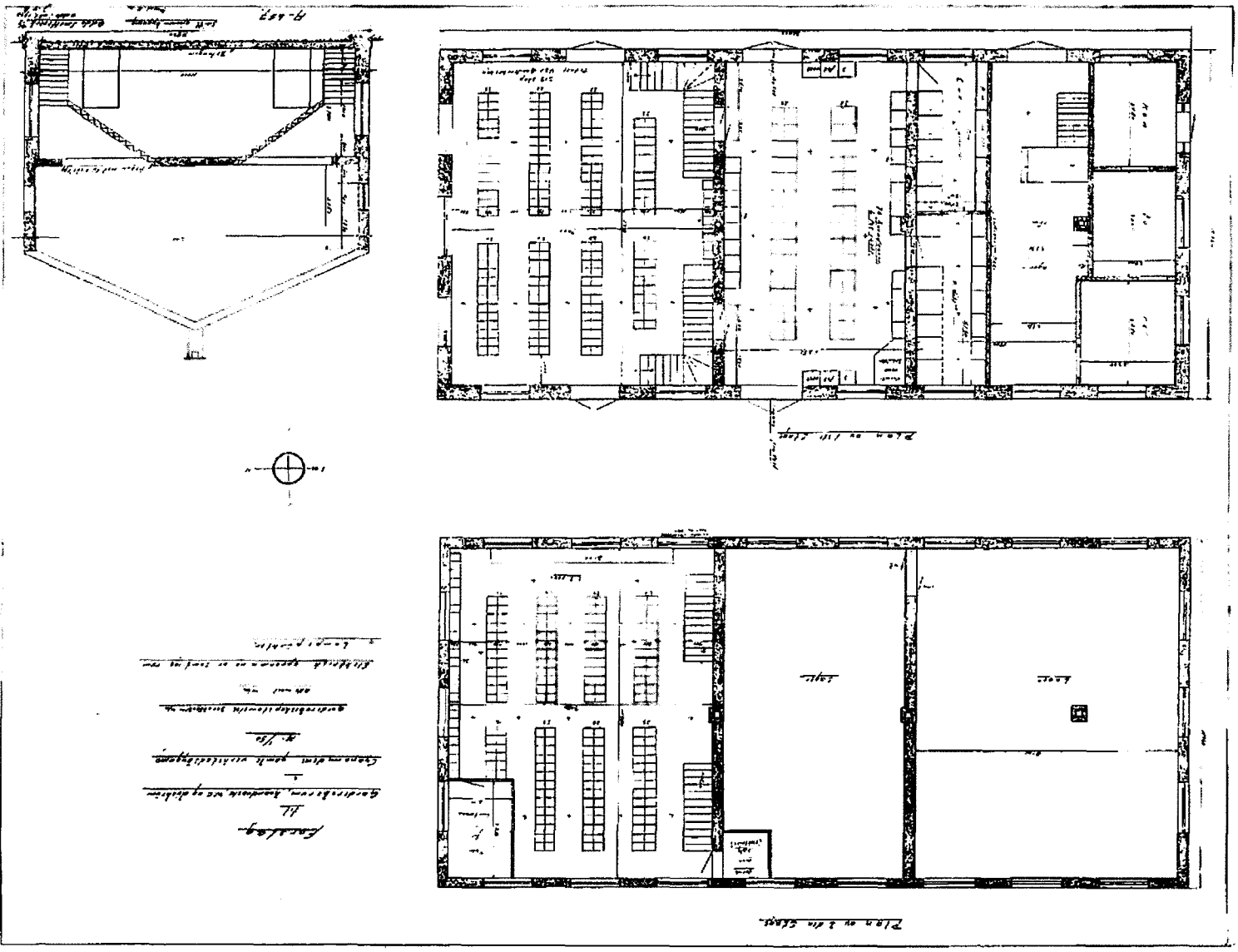
Plan af 1^{ste} etage



Udsigt fra
norden

1:100
 Værktøjskabinett

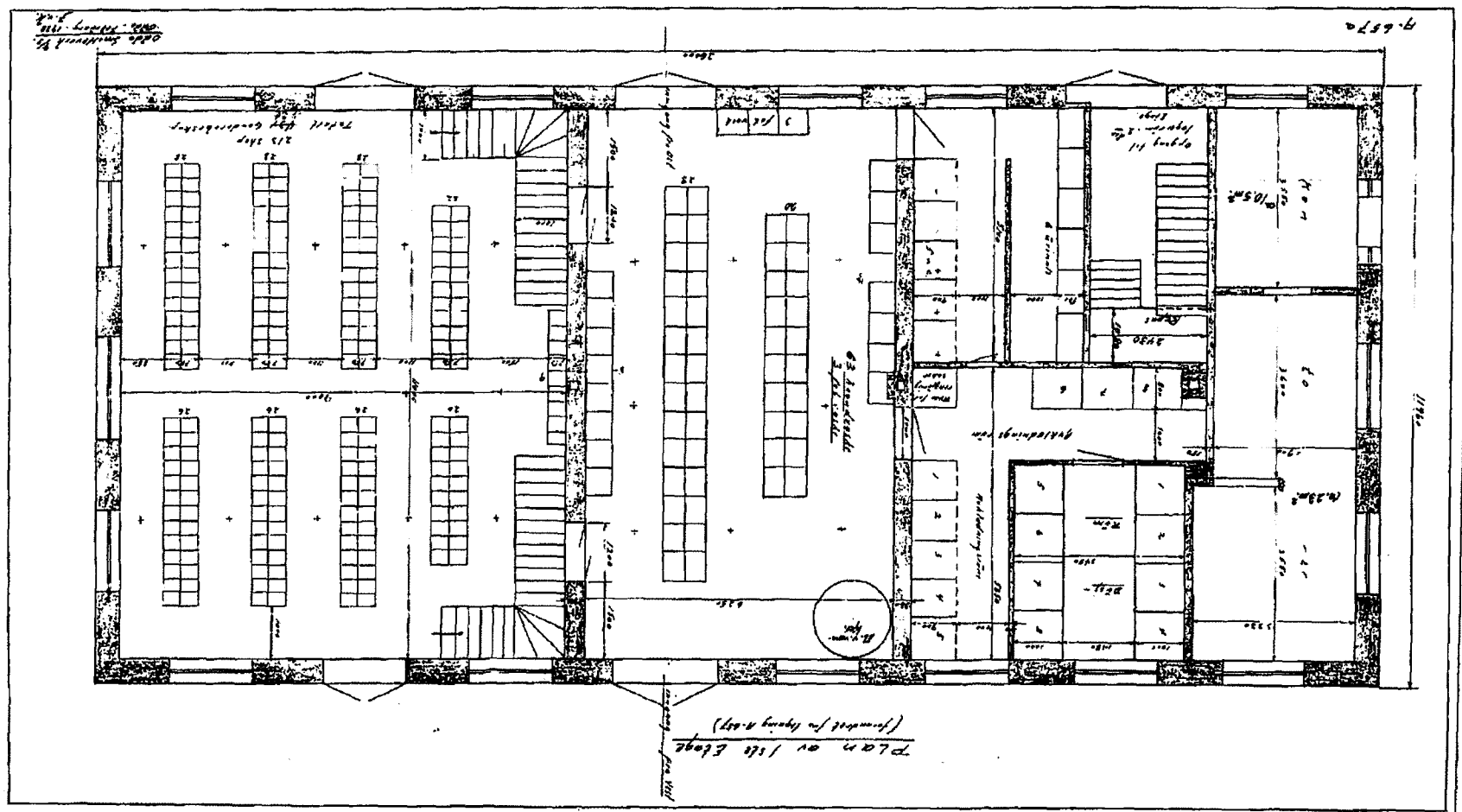
Vedlegg 7
(1921)



Førelse
Garderober, handbøis, vægskåp
Kjøkken med vaskeribben
Korridor
Korridor med speil
Løst møbler

Plan av 1. etasje

vealegg &
(1938)

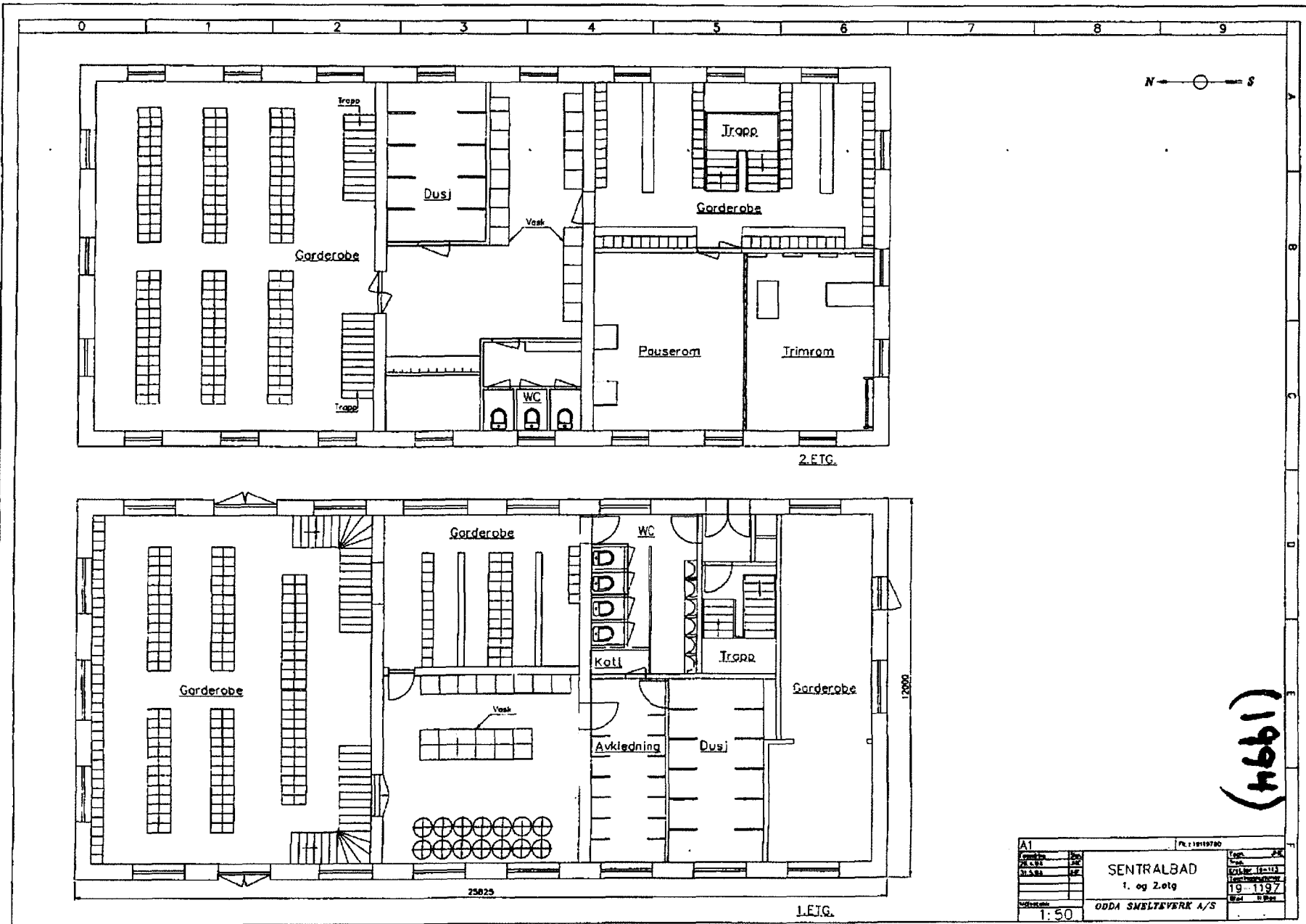


Plan of 1st Floor
(forward for typing 8.5.37)

Old structure by

1938

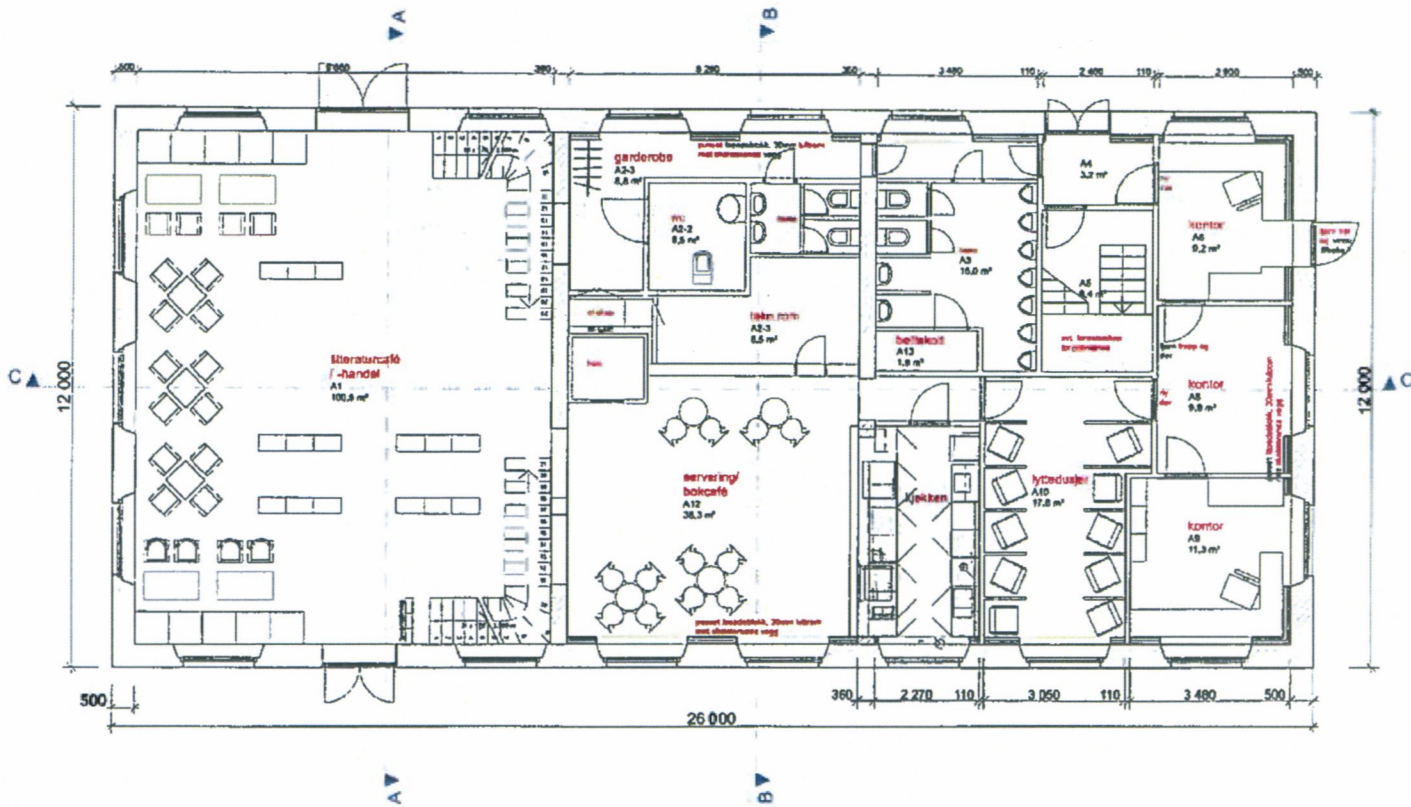
1938



(1994)

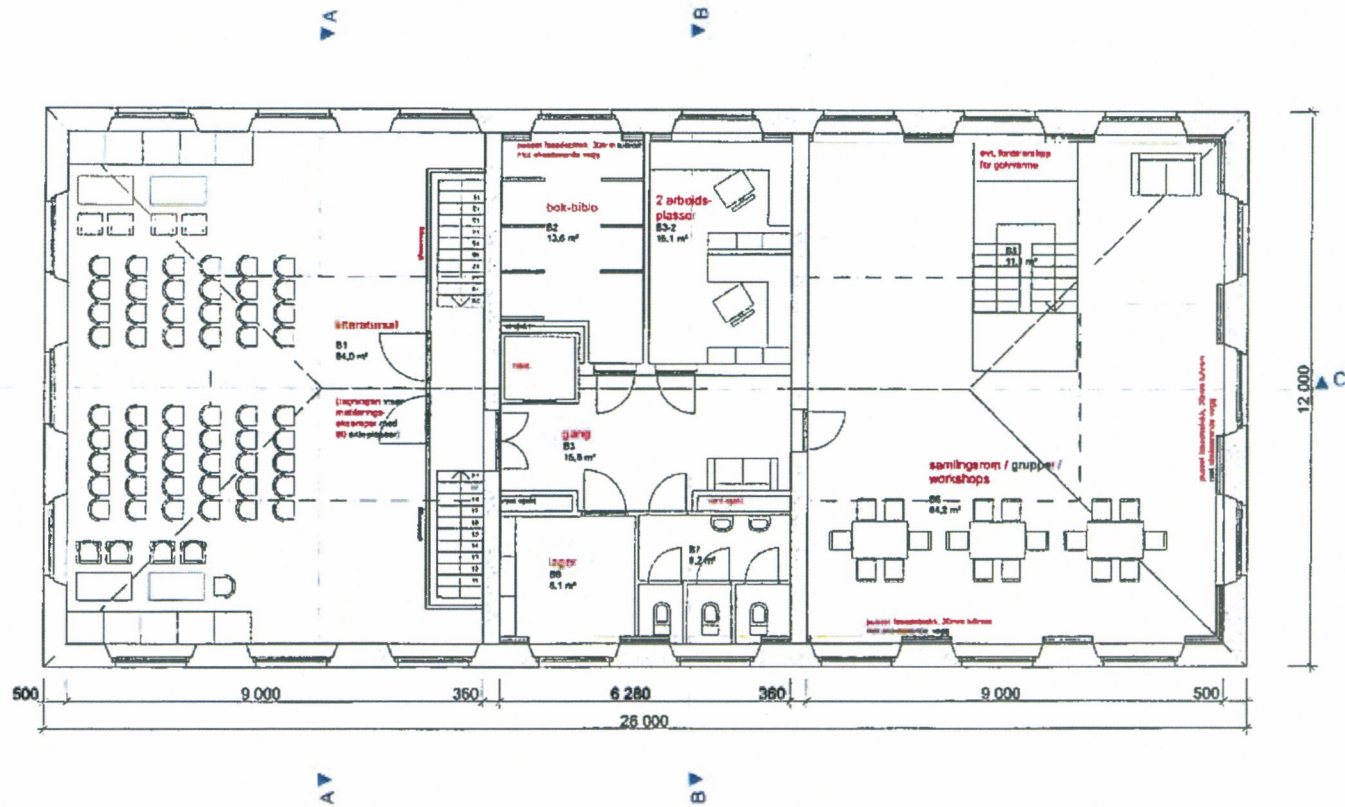
ved. vegg 7

A1		Pl. 1:10119780	
Opparbeidelse	1994	Type	2-2
Pl. 1:50	1:50	Opparbeidelse	1994
Pl. 1:50	1:50	Opparbeidelse	1994
SENTRALBAD		19-1197	
1. og 2. etg		Opparbeidelse	
ODDA SMELTEVERK A/S		Opparbeidelse	
1:50			



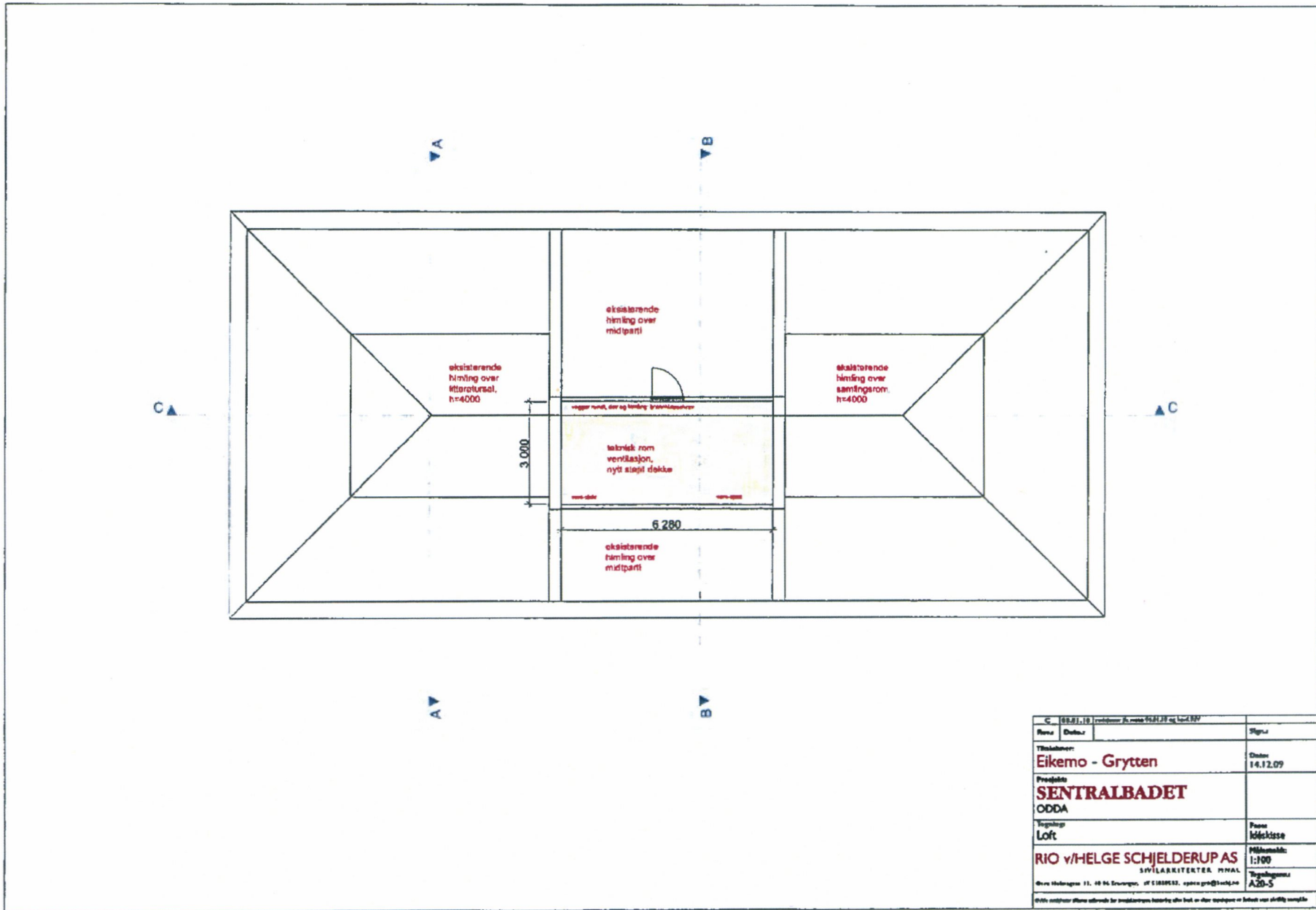
C	10.27.13	Endringer i planer 04.12.13
B	14.12.12	Endringer i planer
A	14.12.12	Endringer i planer
Rev.	Dato	Sign.
Tilstand: Eikemo - Grytten		Dato: 14.12.09
Prosjekt: SENTRALBADET ODDA		
Tegning: Plan 1.etg.		Skala: Målestokk
RIO v/HELGE SCHJELDERUP AS		Målestokk: 1:100
SIVILARKITEKTUR MNAL		Tegningens A20-3
<small>Østlandsregionen 11, 19 06 Lørenskog, tlf 51535151, epost: rio@rio.no</small>		
<small>© Rio arkitektur. Alle rettigheter for publikasjon, utleie eller bruk er reservert. © Rio arkitektur</small>		

Veiergg 3



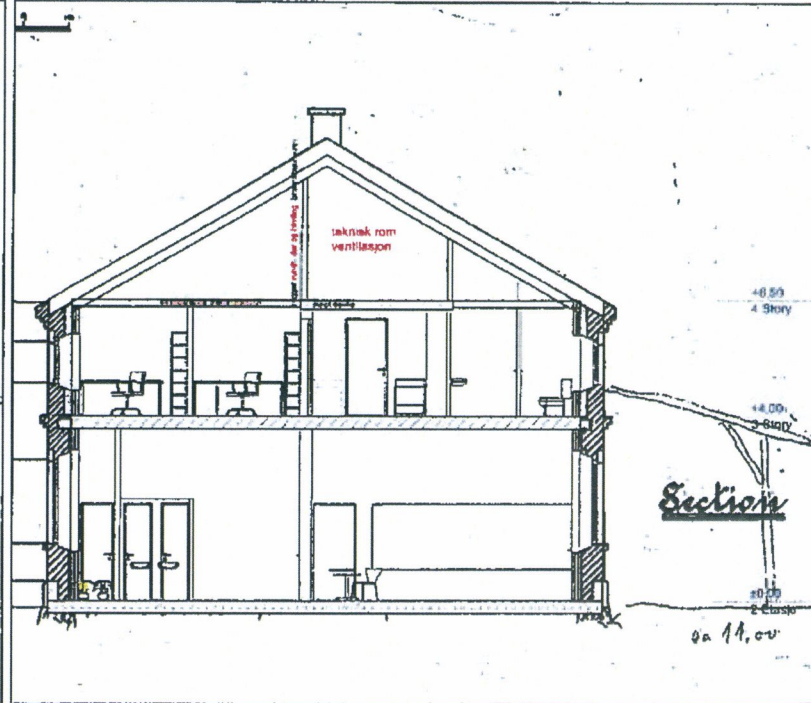
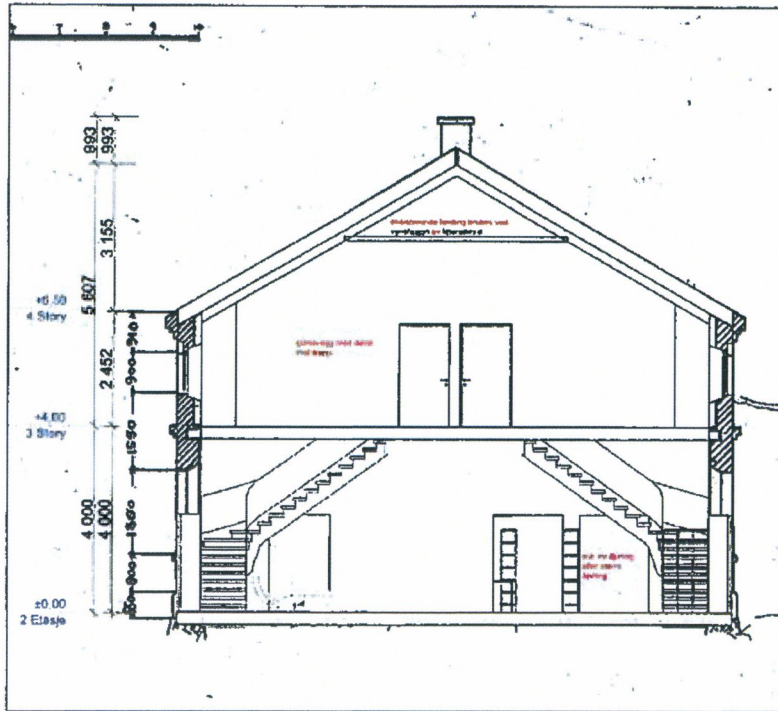
C	10.01.10	Revisjon 1 (1. utgave)
B	09.07.10	Revisjon 2 (2. utgave)
Plan	2. etg	
Tilshverer:	Eikemo - Grytten	Dato: 14.12.09
Prosjekt:	SENTRALBADET ODDA	
Tegning:	Plan 2.etg	Form: Idéskisse
	RIO v/HELGE SCHJELDERUP AS BYLÅRKTENTER MMAL	Målestokk: 1:100
	Olve Høeggen 11, 40 06 Strømme, 40 1125500, sven.gra@rio.no	Tegningsnr: A20-1
© Alle rettigheter erbeholdt for utgiveren, kopiering eller bruk av data uttrykk er forbudt uten skriftlig samtykke fra utgiveren.		

VEDLEGG 10



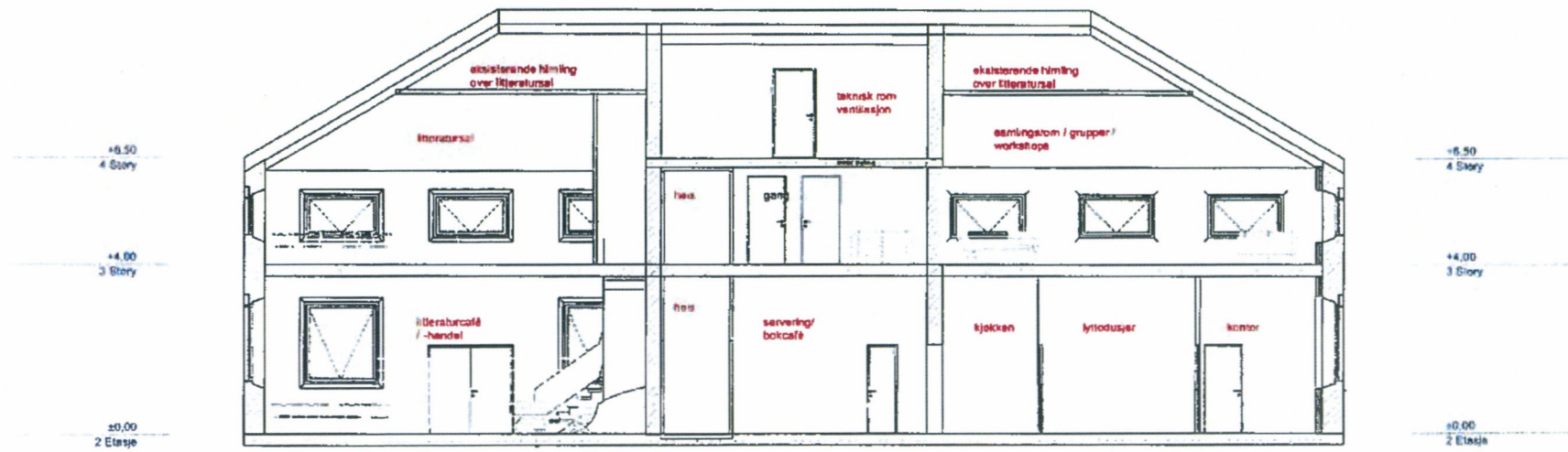
C	SRÅ 18	prosjektør J. v. Helge Schjelderup og Ludvig	
Revis	Dato		Signu
Tilskrevet:	Eikemo - Grytten		Dato:
Prosjekt:	SENTRALBADET		14.12.09
	ODDA		
Tegning:	Loft		Form:
			Skala:
	RIO v/HELGE SCHJELDERUP AS		1:100
	SIVILARKITEREA MNAL		Tegningssett:
	Olavs Vegvesen 11, 40 04 Evangen, 47 1100512, oslo@rio.no		A20-5
<small>©Vår arkitektur er ikke utarbeidet for andre formål enn det som er beskrevet i dette tegningssettet. Det er ikke tillatt å kopiere eller dele denne arkitektur uten tillatelse fra oss.</small>			

Tegning
 2



C 10.0.18 / revideret 14.07.18	
B 14.01.18 / preliminary sketch	
Blatt / Sheet:	Sign.: _____
Tittelnavn: Elkemo - Grytten	Dato: 14.12.09
Prosjekt: SENTRALBADET ODDA	
Tegning: Snitt A og B	Form Ideelt skisse
RIO v/HELGE SCHJELDERUP AS SIVILARKITEKTER HVAL	Målestokk 1:100
Grove Høllingsveie 11, 46 64 Strömager, 47 6132193, 0900 2 00@rio.no	Tegningsma A30-2
©Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling eller bruk av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke.	

Vedlegg 2



Rev.:	09.01.19	revisjon: 1. omg. 04.01.20	Stige:
Traktkrever:	Eikemo - Grytten		Dato:
Prosjekt:	SENTRALBADET OODA		14.12.09
Oppdrag:	Snitt C, lengdesnitt		Form Idéskisse
	RIO v/HELGE SCHJELDERUP AS SIVILARKITEKTER PMAL		Målestokk 1:100
	Oslo Holmenveien 11, 06 04 Skovengen, 01 5453790, www.rio.no		Telegående A30-J
<small>© Rio Helmenveien 11, 06 04 Skovengen, 01 5453790, www.rio.no</small>			

Vedlegg 4

VEULFEGG 10

