

PROSJEKTBEKRIVELSE

RENOVERING EKSISTRENDE NÆRINGSBYGG –
NYTT SENTRUMSBYGG «ELVEBAKKEN»

BYREMO SENTRUM – LYNGDAL KOMMUNE

v.1 04.09.2023

INNHALDSFORTEGNELSE:

1.0	Lokalisering og Historikk	3 - 4
2.0	Nåværende Status	5
3.0	Nye planer «Sentrumsbygg»	
3.1	Nytt næringsbygg	6
	3.1.1 Ny dagligvarebutikk, Joker Byremo.	
3.2	Utleiedel	7
	3.2.1 Nåværende stand og nye planer.	
	3.2.2 Formål	
3.3	Eksisterende Næringslokaler	8
	3.3.1 Nåværende stand og nye planer.	
	3.3.2 Formål	
3.4	Kulturscene (Kulturkjeller)	9 - 10
	3.4.1 Nåværende stand og nye planer.	
	3.4.2 Formål	
3.5	Bygderom	11 - 14
	3.5.1 Nåværende stand og nye planer.	
	3.5.2 Formål	
4.0	Økonomi	15 - 16
	4.1 Byggekost	
	4.2 Leiekost	
	4.3 Driftskost	
5.0	Bærekraftige tiltak	17
6.0	Vedlegg	18

1.0 Lokalisering og Historikk

«Butikken» på Elvebakken, Byremo er oppført i begynnelsen av 1950 årene, og har vært driftet som dagligvarehandel siden. Butikken ble oppført og drevet av Karl Vårdal frem til 1978, da Sigvart Ertzeid overtok drift og bygninger og drev fram til han pensjonerte seg i 2022. Lokale ildsjeler kjøpte da både butikkdriften og bygninger, for å bevare videre drift av butikken. Det ble opprettet to nye selskap, Byremo Landhandel AS er i dag eier av dagligvaredriften og Byremo Eiendom og Sentrumsutvikling AS (BESU AS) er eier av bygningsmassen.

Butikken ble i 1970 årene utvidet for første gang, deretter ca 1985.

Butikken har i de senere år vært drevet som Joker, og vil fortsatt være tilknyttet denne kjeden.



Fig 1. Butikken på Byremo ca 1958.

Dagligvarebutikk på Byremo ses som en nødvendighet for innbyggerne på Byremo. Butikken har alltid vært et viktig samlingssted, noe som viderefremmes for fremtiden med sikring av drift og nye lokaler.

Joker Byremo har en sentral plassering i «krysset» på Byremo, hvor fylkesveier fra Mandal, Lyngdal, Kristiansand og Setesdalen møtes. Krysset er også sentralt plassert ved byggefelt, omsorgssenter, Barne og interkommunal Ungdomsskole, og Byremo Videregående skole.

At butikkdriften nå er sikret for fremtiden er takket lokale næringsdrivende som tør å satse. Det har vært noe tøffe år med høye energipriser, vanskelig og drive med overskudd. Et samarbeid med lokale næringsdrivende for å sikre bla billigere leie, er et must for videre drift.

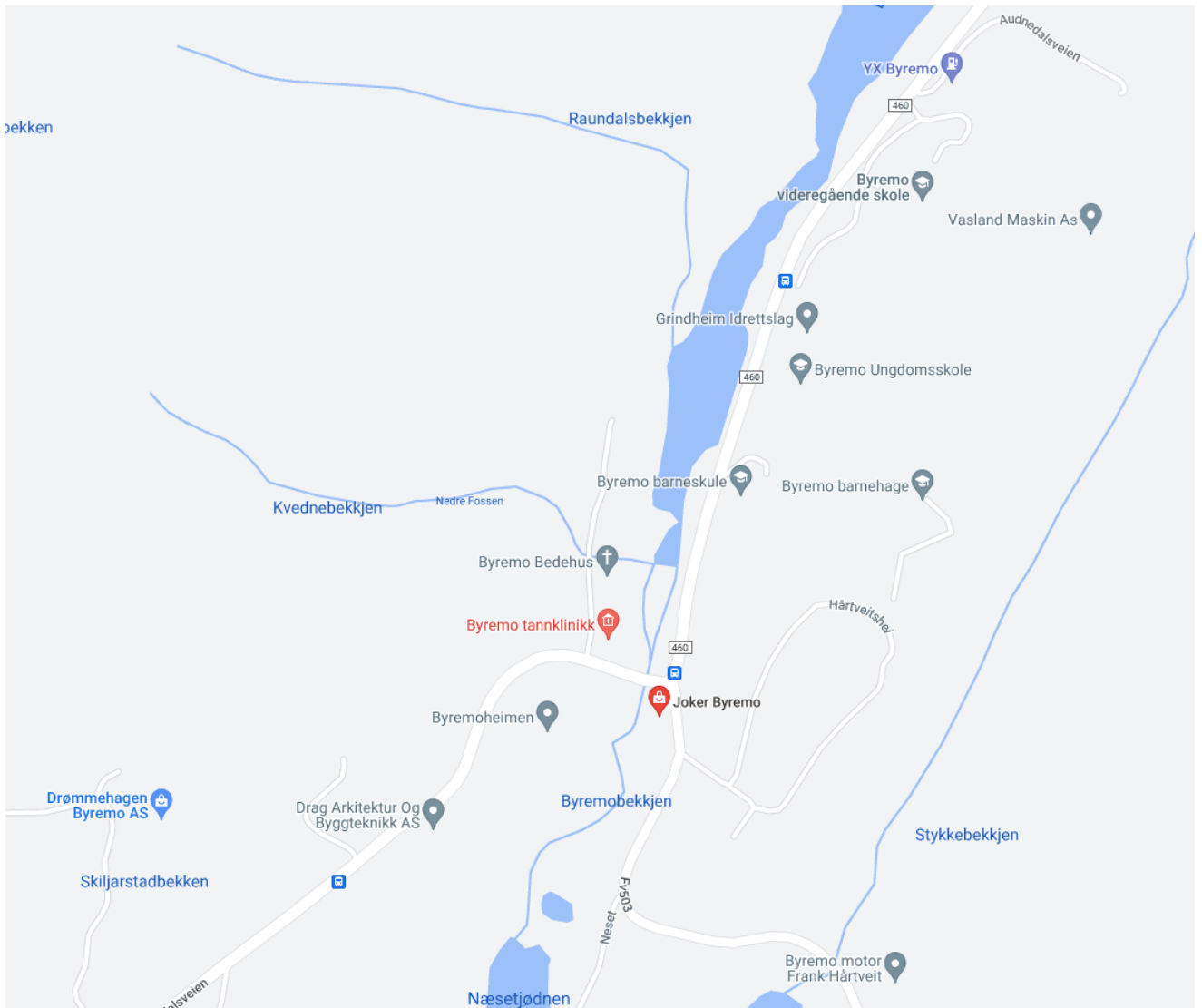


Fig 2. Kartutsnitt Byremo Sentrum



Fig 3. Joker Byremo 2023

2.0 Nåværende Status

I 2023 er det igangsatt en større utbygging og renovering av Byremo Sentrum. Eksisterende butikkbygg skal totalrenoveres, og det skal oppføres nytt butikkbygg som en utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Eier og utbygger, BESU AS, har vurdert forskjellige muligheter, rivning av hele/deler av bygningsmassen og nybygg. Konklusjonen ble bevaring og renovering av all eksisterende bygningsmasse, ny butikk og 8 nye leiligheter. Prosjektet vil samlet fremstå som en nytt sentralt kombinert næring og sentrumsbygg med tilhørende sentrale moderne leiligheter. Lyngdal kommune vil i 2023 igangsette steinsetting av elv, ny gangbro fra Byremo omsorgssenter.

Prosjektet ses på som et stort løft for Byremo Sentrum, som sikrer innbyggere tilgang til nye moderne sentrumsnære leiligheter, ny moderne dagligvare, Kombinerte bygg for næring og frivillig arbeid, og et treffpunkt for innbyggerne på Byremo.



Fig 4. Planlagt samlet utbygging



Fig 5. Prosjektet igangsatt – Status Aug. 2023. Eksisterende næringsbygg til høyre.

3.0 Nye planer «Sentrumsbygg»

3.1 Nytt næringsbygg

3.1.1 Ny dagligvarebutikk, Joker Byremo.

I forlengelse av eksisterende næringsbygg bygges det nytt næringslokale. Nybygg er i 2 etasjer, Kjeller (lager) og ny næringsdel for butikk. Byremo Landhandel As står som eier og utbygger av ny næringsdel, BESU AS står som eier og utbygger av ny kjeller.

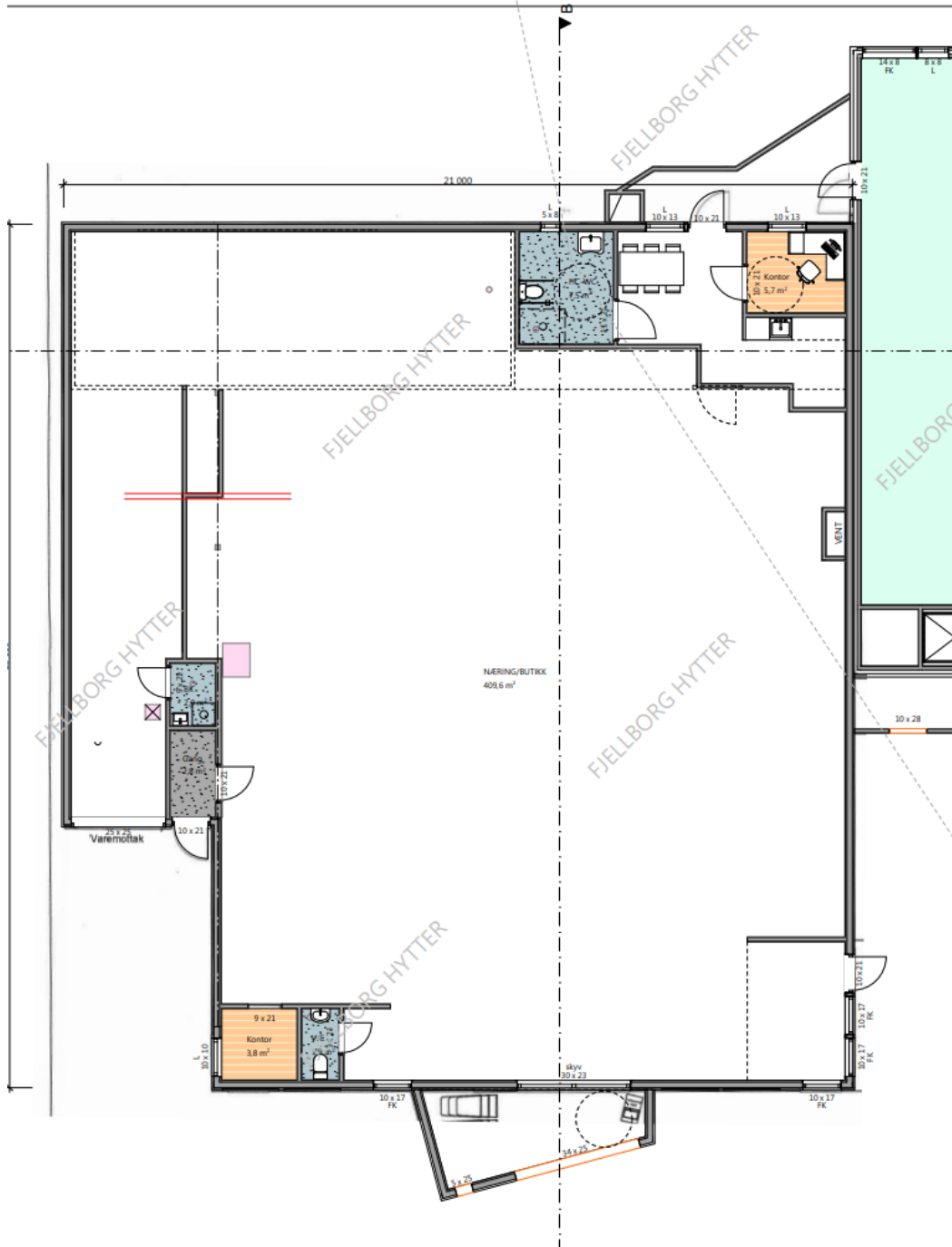


Fig 6. Planløsning ny Joker, Dagligvarehandel.

3.2 Utleiedel

3.2.1 Nåværende stand og nye planer.

I 3 etasje over Joker Byremo har det vært leilighet, som tidligere har vært benyttet av eiere av butikken. Våren 2022 er denne blitt totalrenovert og ferdigstilt.

3.2.2 Formål

Utleiedel i bofelleskap for elever/studenter/flyktninger.

3.3 Eksisterende Næringslokaler

3.3.1 Nåværende stand og nye planer.

I eksisterende butikklokale, eldste del av eksisterende butikk, skal det opprettes nye kontorlokaler for næringsdrivende. Kontorlokaler medfører en omfattende renovering, som utføres av eier av bygget BESU AS. Oppstart av ombygging sommeren 2024.

3.1.2 Formål

Det er inngått avtale om leie av disse kontorene, og det vil også være mulig å leie enkelte kontorplasser for andre næringsdrivende. Leietaker vil også kunne tilby gratis tilgang til personal/møterom for lag og foreninger på Byremo, da tilknyttet drift i nytt byggerom.



Fig 7. Planløsning av kontorlokaler for næringsdrivende.

3.4 Kulturscene

3.4.1 Nåværende stand og nye planer.

I underetasje på eksisterende næringsbygg planlegges en kulturkjeller, et samlingslokale med scene, bar og tilhørende rom for formålet. Underetasjen består av plaststøpte vegger, betonggulv og deler av himling med betong/trebjelkelag. Underetasjen har blitt benyttet som Lager og teknisk rom for drift av dagligvarehandelen.

Det er utarbeidet en brannrapport på forprosjektnivå, for å sikre tilstrekkelig rømning og brannsikring for ønsket formål. Formålet kan benyttes med branntekniske tiltak. Utbyggingen så langt (etasjer over) har hensyntatt nødvendig brannsikring av seksjonerende elementer.

Det er også foretatt et akustisk forprosjekt (COWI AS) som konkluderer med at lokalet er egnet til formålet, med supplerende akustiske tiltak.

Det er tilrettelagt for teknisk rom, med tilhørende utvidelse av tilluft/ utvidelse av ventilasjonsanlegg. Gjennom teknisk vil ventilasjonsaggregat har tilstrekkelig kapasitet for arealet/formålet. Det vil være tilgang til nye energibrønner, som gir en lav energikost på varme/kjøling av arealet.

Samlet vurdering gjennom forprosjektet konkluderer med et egnet lokale for ønsket formål.

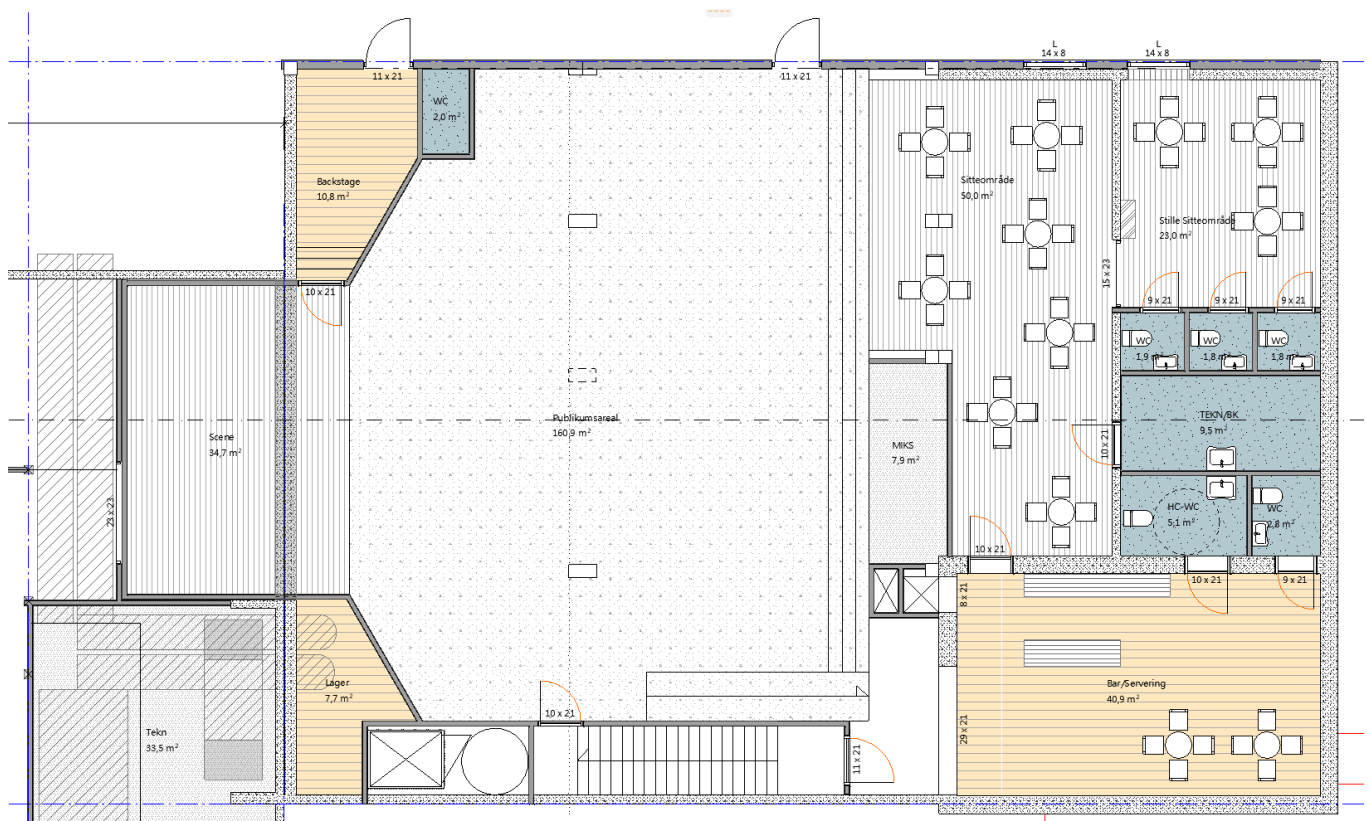


Fig 8. Planløsning Kulturkjeller.

3.4.2 Formål

Initiativ for Kulturkjeller er Musikkverksted på Byremo, Leder Øystein Lauens uttalelse om formål:

1. Scenen skal bygges opp i kjelleren på «gamle Joker Byremo» og driftes av Musikkverkstedet (heretter MV) på Byremo på frivillig basis. MV er en frivillig org. som ble stiftet i 1988 og som har hatt jevn vekst på både medlemmer og øvingsrom i årenes løp. MV har skapt mange arrangementer i lokalmiljøet som julekonserter, jubileumskonserter, 17. mai og andre arr. i ballhallen og i friluft sammen med andre lag og foreninger. MV har blitt et «lokalt senter for rytmisk musikk» i regionen. Agder Musikkråd benytter MV sine lokaler for gjennomføring av Rytmisk sommerskole hvert år.

Hvorfor en kulturscene på Byremo?

2. Ungdommen har bra øvingslokaler i MV, men savner en scene som er instrumentert og som står klar til bruk. Dette vil genere høyere aktivitet og det blir trivelig for medlemmer å kunne fremføre sin musikk for andre. I tillegg trenger vi å inkludere ungdom som ikke er «utøvende» på instrumenter, men som har lyst til å bidra i miljøet på andre måter. Dette kan være teknikeroppdrag innen lyd, lys og bilde, verter under arrangement, rigging, billetter, servering, mm.

3. Barn, ungdom og voksne ønsker et bedre kulturtilbud. Kulturscenen kan bli en møteplass for unge og eldre som ønsker å lytte til forskjellige musikksjangre. Både lokale og kommersielle artister skal bookes inn til konserter. Det skal skapes arrangementer for alle aldersgrupper. Blant a. kan også beboere på Byremo omsorgssenter få tilbud om konsert siden bygningen ligger like ved. Vi tror det blir en trivselsfaktor for eldre at de kan komme på konsert utenfor omsorgssenteret. Vi vet jo at eldrebølgen er der, og den kommer enda til å vokse. Da tenker vi det er fornuftig at ungdommen engasjerer seg sammen med eldre i f.eks. «Livsglede for eldre». Ungdom kan hjelpe til som verter og ledsagere. Vi tenker på sikt at dette prosjektet vil øke levekår og trivsel fra unge til eldre i Byremo og omegn.

4. Vi ser at flyktninger fra Ukraina er flinke på dans. Vi har ikke scener på Byremo som står ferdige til denne type aktivitet. Her har vi muligheten til integrering av flerkulturelle tilbud dersom Kulturscenen blir realisert.

5. Vi vet fra undersøkelser at flere ungdommer sliter med Psykisk helse. De føler seg ensomme og har lite eller ingen fritidsaktiviteter i løpet av uka. (ref. Ung data). Vi har elever på Byremo videregående skole som bor på hybel. Disse elevene ønsker et bredere fritidstilbud. Både MV og andre lag og foreninger kan utgjøre en forskjell dersom vi kan få til denne møteplassen.

6. Kulturscenen får et samlet areal på 450m² og med plass til 250 publikummere. Dette arealet kan leies ut som forsamlingslokale til selskap og møter. Kulturscenen skal være et nøytralt samlingsted med plass for alle.

7. Kulturscenen bygges i eksisterende bygg og vil derfor ikke skape ny bygningsmasse. Det er utarbeidet akustisk forprosjekt med støtte fra Kulturrom som viser at bygningen er godt egnet til formålet.

3.5 Bygderom

3.4.1 Nåværende stand og nye planer.

I eksisterende butikklokale, nyere del av eksisterende butikk, skal det opprettes nytt bygderom for innbyggere på Byremo. Oppstart av ombygging sommeren 2024.

Det er tilrettelagt for teknisk rom, med tilhørende utvidelse av tilluft/ utvidelse av ventilasjonsanlegg. Gjennom teknisk vil ventilasjonsaggregat har tilstrekkelig kapasitet for arealet/formålet. Det vil være tilgang til nye energibrønner, som gir en lav energikost på varme/kjøling av arealet.

Samlet vurdering gjennom forprosjektet konkluderer med et egnet lokale for ønsket formål.

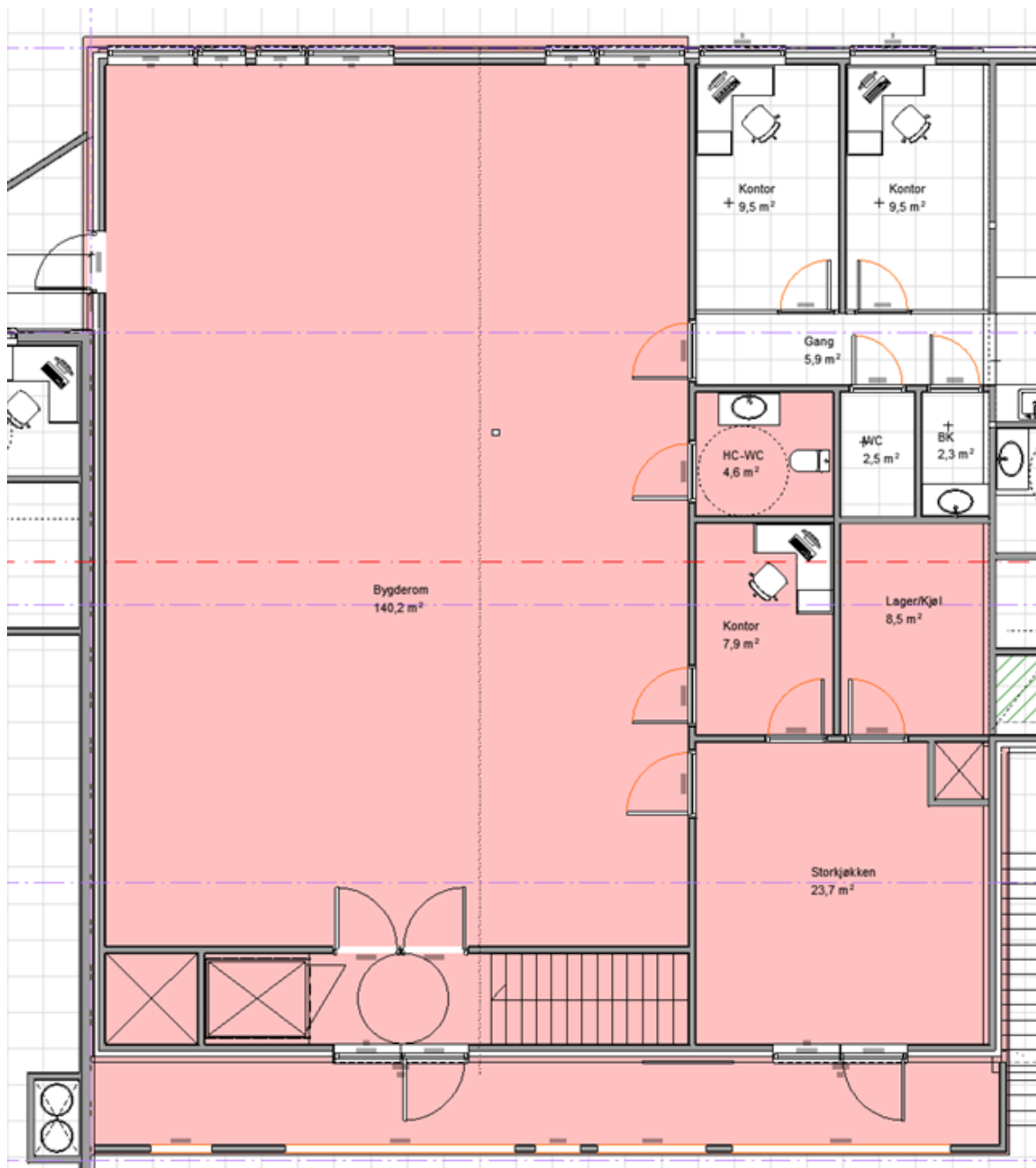


Fig 9. Planløsning BYGDEROM med tilhørende arealer, markert i rødt.

3.4.2 Formål

Bygderommet er et fellesareal på ca 140m², med tilhørende WC, kontor og eventuelt storkjøkken(lager). Initiativ er kommet fra frivillige lag og foreninger, som ønsker et nøytralt samlingsted i Byremo Sentrum. Det finnes i dag ingen egnet plass for frivillige lag og foreninger for aktiviteter og virksomheter.

Noen av innspillene til Bygderom:

Lyngdal Røde kors:

Vi i Lyngdal Røde Kors er glade for å annonsere vår nye ungdomsaktivitet – "Treffpunkt" på Byremo! Dette er en unik sjanse for deg til å gjøre en positiv forskjell i lokalsamfunnet vårt, samtidig som du blir en del av et engasjert og inkluderende frivilligteam.

Hva er "Treffpunkt"? "Treffpunkt" er en ungdomsaktivitet som tar sikte på å skape et trygt og hyggelig sted for ungdommer i Byremo-området. Vi ønsker å tilby en rekke morsomme og meningsfulle aktiviteter som fremmer vennskap, læring og personlig vekst. Dette kan inkludere alt fra workshops og foredrag til friluftaktiviteter og kreative prosjekter. Omtrent alt er mulig.

Hvem vi leter etter: Vi er på utkikk etter engasjerte frivillige som brenner for å skape en positiv innvirkning på ungdomsmiljøet i Byremo. Du trenger ikke å ha erfaring fra Røde Kors tidligere – alt du trenger er en vilje til å bidra og en positiv holdning.

Dine fordeler:

- *Sosialt fellesskap: Bli en del av et mangfoldig og inkluderende fellesskap av likesinnede ungdommer.*
- *Personlig utvikling: Få muligheten til å utvikle ledelsesferdigheter, planleggingsevner og samarbeidsevner.*
- *Meningsfylt bidrag: Gjør en forskjell i livet til unge mennesker og bidra til å skape et positivt miljø.*

Hvordan du kan delta:

1. *Informasjonsmøte: Delta på vårt kommende informasjonsmøte der vi vil gi deg mer innsikt i "Treffpunkt" og hva frivilligengasjementet innebærer.*
2. *Valg av rolle: Velg en rolle som passer dine interesser og ferdigheter. Dette kan inkludere alt fra arrangementkoordinering, til å lede spesifikke aktiviteter.*
3. *Sammen skaper vi: Bli med på våre planleggingsmøter og aktivitetsdager, og bli en viktig del av teamet som former "Treffpunkt" til det beste for våre ungdommer.*

Vi ser frem til å ønske deg velkommen til "Treffpunkt" og til å sammen skape et fantastisk tilbud for ungdommene i Byremo-området!

Med vennlig hilsen,

Steffen Borgersen

Rådgiver frivillighet – Røde Kors Agder

Ila D.Patel, Ildsjel for Bygda:

Utstilling/Museum «Heimatt til Grindheim»

Dette prosjektet handler om å ta vare på Bjøro Håland sine skatter/musikalske arv i hjembygda Byremo. Bjøro har selv et ønske om å komme hjem med sine skatter og han ønsker veldig gjerne å oppleve dette selv og klippe snoren ved en åpning. Han ønsker å donere mange av sine rekvisitter, bilder, gullplater, stetson hatter, showklær, boots, fotografier, låter via jukebox, filmer, TV opptredener, gaver han har mottatt, og store artister han har møtt og er avbildet med. Det vil være en ære for Lyngdal kommune å kunne støtte prosjektet og få Bjøro, en internasjonal artist hjem. Dette vil bidra til at Byremo vil bli mer synlig og blir satt på kartet, ikke minst vil dette skape en stor ringvirkning for alle generasjoner i bygda, næringsliv og Lyngdal kommune. Prosjektet kommer under 2.bygetrinn, Bygderom i 1.etasje i butikken Joker på Byremo.

Audnedal Historielag:

Audnedal historielag har i dag en del historiske objekter vi kunne ha stilt ut. Bla uniformer fra 2. verdenskrig, tilknyttet personer med tilknytting til krigshandlinger i Audnedal. Historielaget har heller ikke egnet lager eller kontor for bla. Bygdebøker, og andre objekter gitt til laget for bevaring. Vi ønsker å kunne benytte et kontor/lager og benytte deler av bygderom for utstilling.

BESU AS, Eier av bygg

Da BESU AS kjøpte det nåværende butikkbygget i Byremo sentrum, var hovedtanken å skape noe for bygda. Vi ville bygge en ny moderne butikk, og samtidig bruke den eksisterende bygningsmassen. I Byremo sentrum har vi faktisk INGEN møteplasser, der folk kan møtes utenom til faste aktiviteter. Musikkverkstedet tok tidlig kontakt, de hadde interesse for å bruke kjelleren i butikkbygget til en kulturscene. Dette gjorde at vi tenkte videre på muligheter for å legge til rette for en møteplass i sentrum, der flere elementer henger sammen. Butikk – leiligheter – kulturscene og Bygderom!

Hva er Bygderom: Vi ønsker et flerfunksjonelt rom i deler av «den gamle butikken», som skal komme hele bygdefolket til gode – men også muligheter for å bli en «stoppfaktor» for andre utenfor Byremo.

Et rom der frivillige lag og foreninger kan få drive med sine aktiviteter, et nøytralt samlingssted for bygdefolket, og et rom der kunst, kultur og historie kan presenteres.

Et storkjøkken i tilknytning til bygderom vil i tillegg gi muligheter for matservering. Vi ser for oss en bruk som er tilpasset vårt lokalsamfunn. Lag og foreninger kan lage mat enkelte dager på frivillig basis, og inntekter av salg kan gå direkte tilbake til organisasjonen. Andre dager kan matservering være i ren næring, til eksempel kan en aktør leie storkjøkkenet/lokaler 1 dag i uka og servere «fredagskebab».

Lokalet kan også benyttes i sammenheng med kulturscenen i kjelleren, og kan brukes som festlokaler til utleie.

Hva vi ønsker å oppnå: Sosial møteplass for alle generasjoner, en generasjonsbrobygger der samhandling skjer naturlig.

Et sted der fremmedspråklige lettere kan integreres, og kan bidra som frivillige og potensielt i næring.

Et sted for frivillige lag og foreninger, der de kan få utfolde seg i de aktivitetene de brenner for.

Utstilling av lokal kunst, kultur og historie. Fremheve og vise fram identiteten til bygda.

Utvikle sentrum i Byremo på en bærekraftig måte – benytte eksisterende bygningsmasse og legge til rette for gode sosial-bærekraftige løsninger.

De tre grunnpilarene i en kommune - næringsliv, frivillighet og offentlig sektor kan samskape og finne gode løsninger sammen for å utvikles i en positiv retning for lokalsamfunnet.

Drift: BESU AS eier lokalene. Strøm og forsikring blir en utgiftspost som tilfaller Bygderommet.

Vi ser for oss at lag og foreninger kan betale en årlig medlemsavgift mot å kunne disponere lokalene. Dette vil kunne dekke noen utgifter.

Videre vil vi utfordre kommunen, om ulike instanser som f. eks omsorgssenter vil dra nytte av tilbudet – kan det tenkes at de har en post på budsjettet til drift av Bygderom.

Det vil også bli en jobb i fht booking og annet ansvar tilknyttet driften. Er dette noe som kan falle inn under stillinger i kommunen der det faller naturlig? (kultur, helse?)

Gulroten for frivillige lag og foreninger bør være at de kan ta inntekter på evt matsalg, bingo mm selv. Dette vil muligens føre til økende aktivitet, som igjen er bra for det psykososiale miljøet i kommunen.

BESU AS er positive til å la frivillige lag og foreninger benytte møterom i næringsdel på kveldstid. Bygget er også tilrettelagt med bla. Energibrønner, for lavere kost tol oppvarming/kjling.

Disse har bekreftet muntlig at de ser behovet for bygderom og vil støtte opp om søknader:

- Grindheim Bygdekvinnelag
- Grindheim Helselag
- Grindheim IL
- Grindheim ungdomslag

Det er ikke inkludert kost til inventar, stoler og bord, kjøkkeninnredninger eller øvrige innredninger.

4.2 LEIEKOST

Leiekosten er beregnet slik bygget står i dag før ombygging. Kjellerarealet leies for 300 pr m2 eks mva. Arealer i 1 etasje leies for 620 eks mva.

Samlet oversikt over arealer:

ROM	Str m2	pris pr m2	Pris pr mnd	Antall mnd	Pris pr år	Leietaker
Kulturscene	372	300	9 300	12	111 600	MV/LK
Lager/Scene Kulturkjeller	80	300	2 000	12	24 000	MV/LK
Inngang	15	620	775	12	9 300	MV/LK
Bygderom	140	620	7 233	12	86 800	MV/LK
Storkjøkken	24	620	1 240	12	14 880	MV/LK
Lager/kjøøl	8	620	414	12	4 960	MV/LK
Kontor	9	620	465	12	5 580	MV/LK
WC	5	620	259	12	3 100	MV/LK
TOTALT	653	398	21 686		260 000	

Fig. 12. Arealer og samlet leiekost pr år.

Leieprisen inkluderer ikke strøm, innboforsikring eller kommunale avgifter.

4.3 DRIFTSKOST

Øvrig driftskost vil kunne dekkes av lag og foreninger, herunder inntekter av virksomheter i Bygderommet, og sponsorinntekter fra næringsdrivende.

Kost til teknisk rom og energibrønner er allerede tatt av utbygger, og vil gi lav kost til oppvarming og kjøling.

5.0 Bærekraftige tiltak

De tre grunnpilarene i en kommune - næringsliv, frivillighet og offentlig sektor kan samskape og finne gode løsninger sammen for å utvikles i en positiv retning for lokalsamfunnet.

Klima og Miljø

Bevaring av eksisterende bygningsmasse - Prosjektet vil med å bevare eksisterende bygningsmasse, minske vesentlig avfall, hindre miljø og klimapåvirkninger ved å benytte eksisterende bygningsmaterialer.

Energibrønner - Tiltaket utføres med 3 nye energibrønner, som vil bidra til vesentlig lavere energiforbruk, til oppvarming og kjøling av bygget. Energibrønner vil være tilkoblet balansert ventilasjon av vannbåren gulvvarme.

Alle utskiftninger av bygningsmaterialer, TEK 17 -Ved reparasjon og utskiftninger av eksisterende bygningsmaterialer, vil nye komponenter ivareta løsninger etter dagens energikrav (TEK 17). Dette vil bidra til at bygningen gjennom renovering vil få et mindre energiforbruk.

Sosial bærekraft

Sosial møteplass for alle generasjoner, en generasjonsbrobygger der samhandling skjer naturlig. Et sted der fremmedspråklige lettere kan integreres, og kan bidra som frivillige og potensielt i næring. Et sted for frivillige lag og foreninger, der de kan få utfolde seg i de aktivitetene de brenner for.

Økonomisk bærekraft

Byggets formål er delt mellom frivillighet og næring. Det dras nytte av felles varmekilder, ventilasjon. Det benyttes rom og fellesareal til flere brukere. Bla kan møterom og toaletter tilhørende næringsdelen, benyttes av brukere av bygderommet, når dette er i bruk.

6.0 Vedlegg

6.01 Tegninger

6.02 Kalkyle – Forprosjekt.

6.03 COWI – Akk. Forprosjekt