

Notat, foreløpig internt!

Oppdragsgiver: Leksvik kommune

Prosjekt nr: 2017.18

Prosjektnavn: ombygging Leksvik Helsehus og Yttermyran paviljong B

Saksbehandler, oppdragsansvarlig arkitekt: Tor Arne Langdal

Møtetidspunkt: tirsdag 6.juni 2017

Møtested: Rådhuset Leksvik

- 1 Innledning
Letnes Arkitektkontor AS er engasjert av Leksvik kommune for ombyggingsarbeider ved Leksvik Helsehus og paviljong B ved Yttermyran Bofellesskap; paviljong B.
- 2 Helsehuset, 3-delt oppgave
 - 2.1 Flytte Dialyseenheten fra 3. til 1.etasje. Samlet areal 93m². Ledige lokaler.
 - 2.2 Flytte Helsestasjonen fra 1. til 3.etasje, til arealer som bl.a tidligere disponert av Dialyseenheten
Samlet areal Helsestasjon 192 m². Hvorav ombygging ca 160 m².
 - 2.3 Utvidelse og ominnredning av arealer for legesenter i 1.et. Ta i bruk arealer som har vært disponert av Helsestasjonen.
Samlet areal nytt legesenter 232m². Hvorav ombygging ca 150m².
- 3 Yttermyran, paviljong B
Dette er en tyngre ombygging av bygning fra tidlig 1970-tall. Den bærer preg av alder og flere tidligere ombygninger. Brutto gulvflate eksisterende bygg 150m². Samlet gulvareal 2 etasjer 280m². Behov for nytt areal, tilbygg på 23m².
Videre er det behov for egne private innganger på plan 2, inkl overdekt inngangsparti/tram
Det mangler gode rømningsforhold for alle 4 leilighetene. Dette kan løses "enkelt" med balkongdører plassert i gavler.
- 4 Økonomi, budsjett
Vi har laget grov kalkulasjon på avdelingsnivå for de tre endringene ved Helsehuset. De baserer seg på enkle m²-betraktninger. Vi mener dette vil gi et tilstrekkelig kostnadsbilde innledningsvis. En slik kalkyle vil uansett være "risikosport", erfaringsvis treffer slike aldri helt, uansett hvilken modell man velger! Mange av enhetskostnader vi her har brukt er sjekket med utførende firma for å få fram et nogen lunde kostnadsbilde for m²-betraktninger.

Vi har forutsatt at ventilasjonsanlegget er tilstrekkelig dimensjonert slik at vi bare legger nye kanaler innenfor avdelingen.

Skisserte ombygninger er ikke diskutert med brannkonsulenter. Vi har antatt at løsningene vil endre rømningsmønster eller på annen måte gi større utfordringer mht rømning. Persontallet øker ikke.
- 5 Økonomi, Helsehuset, 3-delt

5.1 Dialyseenhet	1.800.000
5.2 Helsestasjon	2.750.000
5.3 Legesenter	2.400.000
5.4 Samlet kostnad Helsehuset	6.950.000

6 Økonomi, Yttermyran paviljong B

Ved dette prosjektet er det knyttet vesentlig mer usikkerhet! Undertegnede synes det er vanskelig å anbefale at arbeidene igangsettes med foreliggende planer. Dette grunnet bygningens alder og et svært uoversiktlig kostnadsbilde!

Videre vil verdien av bygning, teknisk og økonomisk etter ombygging være diskutabel.
Hvor lang brukstid etter ombygging kan forventes?

Bygget er fra tidlig 70-tall og preges til dels mye av tidligere ombygginger.
Ganske mange angrepspunkt for ombygging, store deler av fasade berøres
Skisserte løsning vil kreve noe ombygging av våtrom.
Relativt tung ombygging sentralt i bygningsmassen.

Branntekniske utfordringer, herunder nye rømningsveger men også brannskiller mellom enheter.
Omfanget av arbeid som vil kreve av brannmyndigheter må klarlegges godt innen arbeidene settes i gang. Det bør engasjeres brannteknisk rådgiver (RIBr), løsning som foreslås må legges fram for og diskuteres med ansvarlig lokal brannmyndighet innen beslutning.

Vi kan komme opp i den situasjonen at arbeider ved pav B vil måtte klassifiseres som en hovedombygging. Dvs at arbeidene krever tilpasning til TEK10, dette kan medføre at bygningsdeler som ikke omfattes av ombygging likevel må bygges om.

Alternativ løsning:

- 1 Bruke bygningen slik den er, uten noen vesentlige ombygginger ut over å sikre rømningsveier for god personsikkerhet for beboerne og ansatte.
- 2 Vurdere nybygg, annet sted: bofellesskap. Da organisert med et antall mindre hybler/leiligheter, innvendig knyttet sammen med fellesarealer og med en ansattedel som server alle leiligheter. Husbanken har gode vilkår for finansiering.

Letnes Arkitektkontor AS
Steinkjer 19.juni 2017

Tor Arne Langdal