

Notat pav B, foreløpig internt!

Oppdragsgiver: Leksvik kommune

Prosjekt nr: 2017.18

Prosjektnavn: ombygging 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.
- 2 Yttermyran, status paviljong B
Bygget er fra tidlig 1970-tall og bærer preg av alder og flere tidligere ombygninger. Brutto gulvflate eksisterende bygg 150m². Samlet bto gulvareal 2 etasjer 300m². Det er en tidligere skissert en tyngre ombygging av paviljong B.
Det mangler gode rømningsforhold for alle 4 leilighetene. Dette kan løses "enkelt" med balkongdører plassert i gavler. Det vil bli behov for etablere rømningsbalkonger med kontakt til terreng fra de to leilighetene på hovedplanet.
- 3 Økonomi
Det knyttes stor usikkerhet til en forkalkyle av en relativt tung ombygging av paviljong B! Dette grunnet bygningens alder og et uoversiktlig kostnadsbilde. Videre vil verdien av bygning, teknisk og økonomisk etter ombygging, være diskutabel. Hvor lang brukstid etter ombygging forventes?
- 4 Brannteknisk/rømning:
Det å oppgradere eldre bygninger slik at de tilfredsstiller dagens krav fullt ut er utfordrende. Vi må forsøke å jobbe fram en løsning som er god nok men ikke perfekt. Det er viktigst å sørge for at man har god personsikring, fokus må være tilfredstillende rømningsforhold.

Bygget plasseres i bygningsbrannklasse 1. Det vil si at alle skiller må tilfredsstille B30. Krav til felles brannalarmanlegg. Det bør engasjeres brannteknisk rådgiver (RIBr). Brannteknisk konsept må legges fram og diskuteres med ansvarlig lokal brannmyndighet innen beslutning.

Ved en vesentlig ombygging vil man komme opp i den situasjonen at det vil bli vurdert som en hovedombygging. Dvs at arbeidene krever tilpasning til TEK10, dette kan medføre at bygningsdeler som ikke omfattes av ombygging likevel må oppgraderes. Ved en enkel oppgradering vil vi kunne argumentere oss bort fra dette.
- 5 Økonomi, budsjett
De baserer seg på enkle m²-betraktninger. Vi mener dette vil gi et godt nok kostnadsbilde innledningsvis. Å lage en slik kalkyle vil uansett være "risikosport", erfaringsvis treffer slike aldri helt, uansett hvilken modell man velger!

Underlag for vurdering er skisser datert 14.mars 2017.

Skissert løsning er diskutert med brannkonsulent.

Letnes Arkitektkontor AS

Steinkjer 05.juli 2017

Tor Arne Langdal