

Indre Fosen kommune
Att: Byggesak v Anne Lise Sætre

Tiltakshaver: **Indre Fosen kommune**
c/o Eiendomsavd, postadresse: pb 23, 7101 RISSA, org.nr 944 305 483
ATT: Rune Berg, tlf: 916 50 558 rune.berg@indrefosen.kommune.no

Leksvik Helsetun, rehabilitering av sokkeletasje
Framnesvegen 17, 7120 Leksvik

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Rammesøknad

Følgende vedlagt:

- 1 Beskrivelse av prosjektet
- 2 Søknadsskjema
- 3 Vedlegg:
 - Brannteknisk konsept
 - Energirapport
 - Miljøsaneringsrapport
 - Tegninger (ARK)

Verdal: 03.11.2020

Tor Arne Langdal
ark/saksbehandler
torarne@letnesark.no tlf: 9132 9133

Tiltakshaver: **Indre Fosen kommune**

c/o Eiendomsavd, postadresse: pb 23, 7101 RISSA, org.nr 944 305 483

ATT: Rune Berg, tlf: 916 50 558 rune.berg@indrefosen.kommune.no

Leksvik Helsetun, rehabilitering av sokkeletasje
Framnesvegen 17, 7120 Leksvik

1 BESKRIVELSE SØK

Innledning:

Omsøkte prosjekt omfatter deler av sokkeletasjen ved Leksvik Helsetun. Hele 77-bygget (ekskl trapperom i syd) og del av 64-bygget. Etasjen over er innvendig rehabilitert for kort tid siden. Dette prosjektet er en videreføring.

Det er kjeller med tilfluktsrom under deler av 77-bygget, berøres ikke. I forbindelse med dette prosjektet er det ikke forutsatt arbeider i kjelleren.

Deler av arealet nyttes også i dag av helsestasjon og legesenter, mens noe areal står udisponert. Etasjen preges av mange års bruk og rehabilitering av etasjen over. Verken legesenter eller helsestasjon har hatt hensiktsmessige arealer og rom. Planløsning endres noe, men det er først og fremst annen organisering av etasjeplanet.

Prosjektet er nødvendig for å sikre framtidig hensiktsmessig bruk av sokkeletasjen som del av hele bygningsmassen ved Leksvik Helsetun.

Overordnet plan:

Både 64- og 77-bygget vil også ha et behov for en utvendig rehabilitering. Slik vi ser det bør utvendig asbestholdig (gul) kledning byttes og brystningsvegger fjernes for å få kontroll over eksisterende konstruksjoner samt å gjennomføre en utvendig etterisolering av bygget. Det bør legges ny vindsperre og luftet kledning. Gjennomføring av en utvendig rehabilitering vil være avhengig av at det kommer innenfor økonomiske rammer satt av tiltakshaver Indre Fosen kommune.

Byggesak, tekniske krav:

Føringer for beslutning for omfang: Byggeforskrift, forhold til TEK17:

§ 31-2.Tiltak på eksisterende byggverk:

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-2 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Det vil ikke være mulig å nå alle krav til energi ihht byggeteknisk forskrift. Vi har en hvis kunnskap om hvordan 77-bygget er bygd. 64-bygget finnes det liten eller ingen kunnskap om løsninger av yttervegger. Aktuelle vegger vi ikke ønsker å gjøre tiltak ved utgjør ca 24% av total ytterveggflate sokkel.

Vi søker om unntak etter plan- og bygningsloven §31-2

Konf vedlagte dokument fra RIBfy: Cowi AS

Hovedombygging:

Hovedombygging:

Med hovedombygging menes byggetiltak som etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet.

Vi anser omsøkte prosjekt til ikke å komme inn under begrepet hovedombygging. Prosjektet omfatter bare deler av bygget; rehabilitering av sokkeletasjen. Det er hovedsaklig innvendige arbeider. Vinduer byttes med nye tilsvarende størrelsen på eksisterende. Kontor på gavlvegg under tak utvides noe for bedre dagslysforhold.

Planstatus:

Gjeldende plan: Lundaneset-Leksvik sentrum (eldre reg.plan) Planid: 17181992001, vedtatt 1992
Planformål: Offentlige bygninger: Sykeheim, legesenter, kommunale boliger

Reguleringsbestemmelser for aktuelt område:

Offentlige bygninger 01-03: Bebyggelsen skal nyttes til de formål som er påført planen. Mindre bolig til vaktmester ol kan tillates innplassert. U-graden er påført hvert enkelt område på planen.

Utnyttingsgrad:

Offentlige bygninger 01: 13,4daa U=05

Grunnflate, eksisterende bygningsmasse: fotavtrykk 000m²

Prosjektet omfatter ikke utvidelse av arealer, u-graden vil ikke bli påvirket.

Personsikkerhet:

Sikkerhet i bruk vil ikke omfattes av eventuelle kompromiss.

Brannteknisk konsept vedlegges rammesøknaden.

RIBr: Cowi AS, Hanna Skagestad

I byggeperioden vil utførende bli pålagt å sikre at tilkomst, sikring, brann og rømning ivaretas for øvrige arealer.

Utbygginga, gjennomføring:

I byggeperioden vil hele arealet bli stilt til disposisjon for entreprenører. Alt av treverk og ikke bærende konstruksjoner innvendig vil bli revet, sortert og levert til godkjent mottak. Etter påfølgende rengjøring vil gjenoppbygging starte.

Vinduer i 77-bygget på 1.etasje er byttet tidligere.

Yttervegger:

I tilbudsforespørsel som bes det om alternativer/opsjoner. Gjennomføring vil være avhengig av økonomiske rammer.

Plan A:

Alle yttervegger på 77-bygget vil bli rehabilitert; nye vinduer i sokkel. I tillegg vil disse ytterveggene bli etterisolert med 10cm på utsiden. Det monteres ny vindsperre, lufting og ny utvendig kledning, både på sokkelplan og plan 1.etasje.

-> ingen behov for dispensasjon mht til energi

Plan B:

Alle yttervegger på 77-bygget vil bli rehabilitert; nye vinduer i sokkel. I tillegg vil disse ytterveggene bli tilleggsisolert med 5cm på innsiden.

Vindsperre, gul kledning og murbrystninger beholdes.

-> behov for dispensasjon mht til energi

Ytterveggene på 64-bygget blir ikke oppgradert med tilleggsisolasjon. Dette fordi dette arbeidet bør gjennomføres på utsiden og da over flere etasjer. Vi har liten (ingen) kunnskap om konstruksjonen og tør derfor ikke gjøre tiltak her som utelukker tiltak på hele bygget.

-> ingen behov for dispensasjon mht til energi. Dette fordi 64-bygget utgjør en liten andel av prosjektet. Aktuelle vegger vi ikke ønsker å gjøre tiltak ved utgjør ca 24% av total ytterveggsflate sokkel.

Alle vinduer innenfor ombygginga vil bli byttet til alu.kledte trevinduer, typisk U-verdi 0,8.

Ny hovedinngang:

Gjelder hvis det gjennomføres fasadearbeider i dette prosjektet.

Hovedinngangen flyttes ikke. Men det er ønskelig med en synliggjøring og skjerming for vær og vind.

Løsning framgår av tegninger. Nytt golv med fotskraperist og brønn på 1,0x2,0m. Vegg og tett tak, en søyle og bærevegg. Taket tettes mot brystningsvegg på plan 1.etasje.

Konstruksjoner:

Bygningen har bærende primærkonstruksjoner av betong; plasstøpte søyler og plassstøpte betongdekker.

Dekketykkelse er typisk 260mm, typisk netto etasjehøyde; fra OK plan til UK dekke over er 2600mm.

Dette vil gi oss noen utfordringer med romhøyder i deler av bygget.

Romhøyder:

Det er lav brutto romhøyde på sokkelplanet, typisk 260cm. Dette vil gi oss utfordringer grunnet føringsveger for ventilasjon, avløp i etasjen over og annet under dekket mot overliggende etasje.

Vesentlige kanaldimensjoner, med tillegg for kanalkryssinger og isolasjon. Det vil i praksis bety at vi i deler av bygget vil få føringsveger med romhøyde på 225cm. Hovedføringer legges i korridor. Noe behov for lokale nedsenkninger i rom må i tillegg til åpne kanalføringer må påregnes.

Arbeidstilsynet stiller i arbeidsplassforskriften §2-8 krav til romhøyder:

Romhøyden i arbeidsrom og i personalrom skal avpasses i forhold til rommets gulvareal og den virksomheten som drives der. Det skal særlig tas hensyn til ventilasjonsanlegg, belysning og innredningens dimensjoner.

Netto romhøyde bør ikke være under 2,7m. Romhøyden skal ikke være under 2,2m der et påregnelig at mennesker skal stå oppreist.

Arbeidslokaler med areal mindre enn 40m² kan ha midlere romhøyde ned til 2,4m

Garderover, vaskerom, dusjrom og toaletter kan ha netto romhøyde ned til 2,2m.

I denne fasen av prosjektet kan det være for tidlig å være trygg på at vi klarer de krav Arbeidstilsynet stiller.

Miljøsaneringsrapport:

Miljøsaneringsrapport som legges til grunn for arbeidene som gjennomføres

RIM: Cowi AS, Bente Veiåker Engmo

Utomhusplan:

Omfattes i liten grad. Felles hovedinngang i sokkel, på østfasade, beholdes hvor den er i dag, men ønskes synliggjort noe. Ambulanseinngangen beholdes på sørfasaden

Adkomst og parkering:

Ingen endringer

Avfallspunkt:

Det tas sikte på en felles avfallsløsning for hele Leksvik Helsetun

Nabovarsling:

Det gjennomføres ikke nabovarsling fordi bruk ikke endres, heller ikke fasader.

Dispensasjonssøknad:

Vi ser foreløpig ikke noen behov for dispensasjon

Arbeidstilsynet, søknad om samtykke:

Det søkes parallelt med rammesøknad om arbeidstilsynets samtykke. Vi er kjent med at det ikke kan gis byggetillatelse for prosjektet før Arbeidstilsynets samtykke foreligger

Økonomi:

Omfanget av rehabilitering av skkeletasjen ved Leksvik Helsetun vil være avhengig av at vi kommer innenfor økonomiske rammer satt av Indre Fosen kommune. Resultatet av tilbudskonkurransen vil avgjøre hvilke løsninger som velges. Det kan derfor hende at vi må endre søknad om byggetillatelse innen arbeidene starter.

Gjennomføring av byggeprosess:

Arbeidene vil bli gjennomført som totalentreprise etter utlysning av anbudskonkurranse. Foreløpig framdriftsplan antyder oppstart i løpet av januar/februar og ferdigstilling i september/oktober 2021. Endelig framdrift vil ikke bli endelig avklart før kontrahering av entreprenør.

Vi ser det som en trygghet ved at det foreligger rammetillatelse ved utlysning av anbudskonkurranse.

VEDLEGG

RIBr: Vurdering av slokkeanlegg (Cowi)

RIBfy: Tiltaksvurdering energi (Cowi)

RIBfy: Dagslysvurdering (Cowi)

Skjema: Erklæring om ansvar (planleggere)

Roller, konf også gjennomføringsplan:

Det forutsettes at prosjekteringsgruppen tiltransporteres totalentreprenør ved gjennomføring av arbeidene

ARK og SØK: Letnes Arkitektkontor AS, Nordgata 28, 7650 Verdal.Tor Arne Langdal, torarne@letnesark.no tlf: 9132 9133**PL/PA/byggherreombud:** COWI AS, Otto Nielsens v 12, 7052 Trondheim.Knut Arne Vang, kava@cowi.no tlf: 9762 5953**PD:** Cowi AS, Vildana Brcic**TEKNISKE FAG:**RIBr: Cowi AS, Hanna SkagestadRIV: Cowi AS, Oskar Bjarne FoldenRIM: Cowi AS, Bente Veiåker EngmoRIE: Cowi AS, Kenneth SvendsenRIBaku: Cowi AS, Per Christian OlafssonRIBfy: Cowi AS, Laurina FeliusRIB: Cowi AS, Håkon Dahle