



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Byggekomiteen - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Oddvar Djupedal

Valg av utbyggingsalternativer

Sakens bakgrunn og innhold:

Etter at det er gjennomført 5 prosjekteringsmøter med kartlegging av rombehov er det behov for å gjøre et valg mellom to utbyggingsalternativer. Disse rombehovene er behandlet i den utvidede prosjekteringsgruppa der ansatte og brukerrepresentant har vært til stede. Arkitekten har til i dag framlagt 3 alternativer. Alternativ 1 som omhandlet utvidelse av dagens E- avdeling er vraket på grunn av for lang avstand fra sentrale funksjoner i Helesenteret.

Prosjekteringsgruppa står nå igjen om valg mellom alternativ 2 og 3. Denne saken skal behandle valgene mellom disse to alternativene.

Rambølls vurdering

Avveining mellom hovedalternative utbyggingsstrategier 2 og 3

Felles for alternativene:

- Forlenging av fløy F i to etasjer (1+ ”sokkel”). Fløy F blir sykehjem med 12-14 plasser.
- Innredning av dagsenter i fløy D.

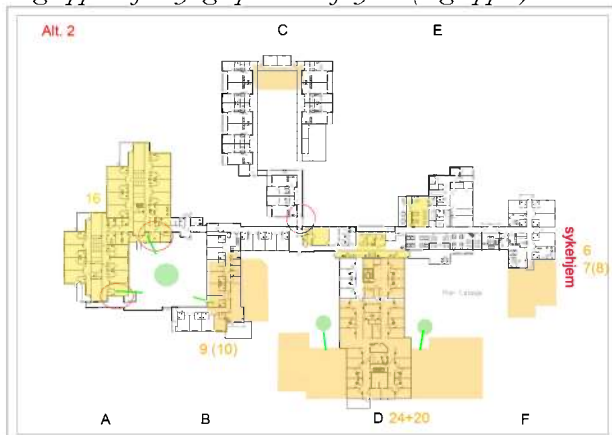
I tillegg til de nedenstående faktorene er VVS-faget blitt vurdert, uten at man har sett forskjeller i kostnad eller prosessfordel ved de to alternativene.

- Begge alternativer betinger 4 byggefaser som en sammenhengende prosess, med flytting av beboere mellom fasene. Et mindre antall byggefaser krever midlertidige boliger for beboere andre steder.

Alt 2.

- Tilbygging av fløy D i T-form i to etasjer (1+ ”sokkel”). Fløy D får 5 bogrupper.
- Breddentvidelse av fløy B slik at den får areal nok til 1 bogruppe. (Det kan vurderes om det samtidig skal føres opp en 2.etasje, uten romprogram pr. i dag, eller slik at det blir 1 bogruppe mindre i fløy D.)

Bogrupperne får tyngdepunkt i fløy D (5 grupper).



4 bogrupper kan bygges som nye fløyer på terreng, med oversiktlig kontaktflate med eksisterende bygning (fløy D). Dette gir frihet i forhold til konstruksjonsmål og planløsning. Man kan uten videre velge også 3 etasjer med valgfri materialbruk.

Lite riving i eksterior.

Mye lys i gårdsrommet/hagen mellom fløy A og B.

Lavest total kostnad.

Om en velger alt. 2 vil påbygging av fløyene A(+B) kunne skje ved en seinere anledning. A+B er i dag ganske nye. Ved et seinere tidspunkt vil det være mindre restverdi igjen i disse fløyene, eiendomsøkonomisk sett. At de da vil være eldre kan gi god anledning for større utbedring også i 1. etasje.

-:

Bare 3 bogrupper får direktekontakt med opparbeidet bagerom. Bogrupper i fløy D får veranda eller mindre hageopparbeidet areal på terreng.

En blir ikke kvitt søylene i fløy A.

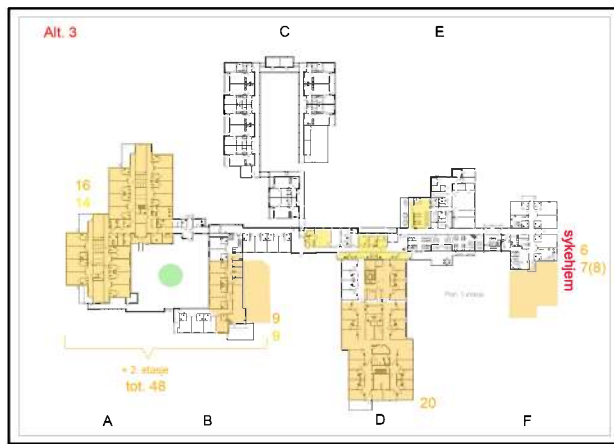
Søndre del av sokkeletasjen i fløy D må fraflyttes (legekontor etc.) – Men kan flyttes til fløy F

Alt 3.

- Påbygging av fløy A med en (to) etasje(r).

- Breddentvidelse og påbygging av fløy B med en etasje slik at den får areal nok til 2 bogrupper. Fløyene A+B får 6 bogrupper. Fløy D ominnredes og får 2 bogrupper.

Bogrupperne får tyngdepunkt i fløy A+B (6 grupper)



6 bogrupper til samme uterom; 3 i direkte sammenheng med hagen; 3 tilgang via heis.

Konsentrasjon av 6 (av i alt 8) bogrupper.

Oppgradering av eksist. etasje, bl.a. bli kvitt søylene.

Utnytte eksisterende fundamenter.

Eksisterende konstruksjonsmål er tjenlige også i fortssettelsen.

Sokkeletasjen i fløy D kan være uberørt. Sokkeletasje fløy F er disponibel for f.eks. boliger eller lager.

Ubebygd tomteareal brukes ikke.

Mye rivningsarbeider: alt tak og endel interior i A og B må demonteres, sorteres og dels kastes dels gjenbrukes. (Anslått til 920 000,- for å ta av takene).

Eksisterende fundaments bæreevne trolig godt nok til påbygg en etasje i valgfritt materiale. Skal det bygges på to etasjer må det skje som 100% trebygg.

Usikkerhet mht. å treffe fundament med nye bæresøylere uten å ødelegge deler av interiøret. Sårbarhet mht. klima i byggefasen.

Høyest total kostnad.

Om en velger alt. 3 vil tilbygging(er) av fløy D kunne skje ved en seinere anledning. Da vil imidlertid ominnredning og modernisering som gjøres i denne omgang i fløy D's ytre del måtte rives og gjøres om i sammenheng med tilbygging. Dette kan være akseptabelt hvis det er 15-20 år til neste utbygging.

Rambølls vurdering slutt.

Etter siste møte i prosjekteringsgruppa var det stor enighet om at alt. 2 var mest naturlig å jobbe videre med, men byggekomiteen bør ta dette valget.

Vurdering:

Vår utforming ligger i å gjøre valg som ikke hindrer videre utbygging ved Bjugn helsesenter for å ta imot den store eldrebølgen rundt 2020 og framover. Begge disse alternativene gir muligheter for håndtere denne utfordringen.

Som det er nevnt ovenfor vil alderen på bygningene og behov for utbedringer stige med årene. I dag er det fløy D som er eldst, byggeår 1974, og har den største utbedringsbehovet. Spesielt gjelder dette 1. etasje. I underetasjen er det foretatt ombygging til legekontor og kontor for psykisk helse. I denne utbedringen ble det ikke foretatt vindusutskifting og tilleggsisolering av yttervegger.

Kontorene for helsestasjon vil bli ledige når Barn- og familieenhten står ferdig i nyttårskifte 2009/2010.

Ut fra alderen er det naturlig å velge en oppgradering av denne bygningskroppen først. Etter samtale med legekantoret har de funnet seg vel til rette i sine lokaler og ønsker å være i ro her. Det er også et ønske om nærhet til helsesenteret dersom det skulle være behov for legetjenester ved senteret.

Legekantoret har behov for noe større venteværelse samt noe større spiserom.

I vår vurdering veier det tungt en bedring av driftsform for helsesenteret og samlokalisering av boenhetene. En evt framtidig flytting av legekantoret har kanskje ikke så stor betydning bare en beholder nærheten til senteret. I de framlagte forslagene vil dette bli ivaretatt. Begge alternativene krever en flytting av legekantoret på sikt for å ivareta behovet for utvidelser ved økt antall eldre.

Landingsplass for helikopter vil i begge alternativene bli berørt og plass til denne bør tas med i øvrige sentrumsplaner.

På det nåværende tidspunkt er disse alternativene prismessig likeverdige med en antatt noe høyere byggekostnad på alt.3 på grunn av rivingsarbeider og usikkerhet ved å treffe eksisterende fundamentering på fløy A.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Byggekomiteen velger alt. 2 for videre utbygging ved Bjugn helsesenter.