

Til: **Samnanger kommune v/Hilde-Lill Våge**

Fra: **Norconsult AS v/Olav Ytre-Arne**

Dato: 13. oktober 2010

Kopi til: Grete Lill Hjartnes, John Inge Sandvik

## **SAMNANGERHEIMEN.**

### **VIDAREFØRING AV PROSJEKTET, MED UTGANGSPUNKT I KOMMUNESTYREVEDTAK 30.9.10.**

Føremålet med dette notatet er å sjå nærare på kva som er det konkrete innhaldet i kommunestyrevedtaket i sak 37/10, og å kome med forslag til kva som må gjerast for å gjennomføre vedtaket.

#### **1. Vedtaket**

I kommunestyret 30.09.10 ble det gjort slikt vedtak:

*Kommunestyret ønsker at Styringsgruppa /OO arbeider vidare med rehabilitering av Samnangerheimen. Det bør lagast et skisseprosjekt i målestokk 1:200 med det for øye å nyttegjøre mest mulig av eksisterende bygningsmasse innen for ønsket romprogram.”*

Vedtaket var fremma av Bygdelista.

#### **2. Innhald i vedtaket**

Vedtaket seier at det bør lagast eit skisseprosjekt. for å illustrere korleis, sitat, ”*mest mulig*” av eksisterande bygg kan nyttast. I ein maksimalsituasjon betyr det eit prosjekt som svarar til alternativ 1 i rapporten, altså der heile den noverande sjukeheimen inngår i det nye prosjektet. Men dersom det viser seg at det ikkje er mogeleg å nytte noko i det heile tatt av den eksisterande bygningsmassen, er det alternativ 3 som er aktuelt. Vi legg elles til grunn som før at heile 1995-fløya skal inngå i prosjektet.

Utfordringa ligg i å vurdere kva som er *mogeleg*. For å kunne gjere ei slik vurdering, må det etablerast eit samanlikningsgrunnlag, det vil seie ei ”tålegrense” eller referansenivå for kommunen når det gjeld økonomi og driftsomsyn. Når dette nivået er definert, kan ein samanlikne både investeringskostnader og driftskostnader, og på den gjere seg opp ei meining om kva som er mogeleg å nytte av den gamle bygningsmassen.

Etter vår vurdering må dette samanlikningsgrunnlaget vere eit prosjekt som er optimalisert med tanke på å få til eit kostnadseffektivt bygg og ei effektiv drift. Dette vil vere eit bygg som tilsvarar alternativ 3, der all bygningsmasse unnateke 95-fløya blir riven.

Vedtaket seier at skisseprosjektet skal vere innafor ”*ønsket romprogram*”. Sjølv om det i debatten var framme spørsmål som gjekk på om heimen burde byggjast ut for fleire enn dei programmerte 31 plassane, oppfatar vi det slik at kommunestyret likevel ikkje ønska å endre talet plassar. Vi vil derfor foreslå å halde på dei 31 plassane som ligg til grunn for romprogrammet. Vi føreslår likevel at arkitekten, som del av skisseprosjektet, viser korleis heimen kan utvidast med minimum 8 plassar til. Det må vurderast helsefagleg om dette skal vere sjukeheimsplassar eller omsorgsbustader, eller ein kombinasjon av desse.

### 3. Skisseprosjekt

Vi vil foreslå at planlegginga blir lagt opp slik at det først, i samarbeid med kommunen, blir definert funksjonelle samanhengar mellom hovudfunksjonane i prosjektet. Det vil seie kva funksjonar som bør ligge nære kvarandre for å oppnå ei rasjonell drift. Når dette er klart, kan det lagast illustrasjonar av korleis det funksjonelle kan løysast ved 1) å nytte eksisterande bygg, og ved 2) å byggje nytt, som referanse.

Eit skisseprosjektet består av

- skildring av prosjektet
- arealoppstilling, og samanlikning mot romprogram
- kostnadsoverslag
- teikningar, situasjonsplan målestokk 1:500, plan, snitt og fasade i målestokk 1:200, alternativ 1
- teikningar, situasjonsplan målestokk 1:500, plan, snitt og fasade i målestokk 1:200, alternativ 3

Teikningane viser planøysingar der kvart rom som ligg inne i romprogrammet er plassert, bæresystem er definert, det er definert brannteknisk løysing på konseptnivå, og dei tekniske anlegga, til dømes ventilasjonsanlegg og tekniske rom er løyst prinsipielt.

Til å utarbeide skisseprosjektet vil vi foreslå å nytte sivilarkitekt Aud Gilberg. Ho har tidlegare mellom anna arbeidd med Fantoft sjukeheim og omsorgsbustader i Bergen kommune, og kjenner soleis godt til fagområdet. Olav Ytre-Arne vil ta ansvar for tekstdel og kostnadsrekning.

Vidare må vi involvere tekniske fag, særleg byggjeteknikk, ventilasjon og brannteknikk, for å avklare kva som er mogeleg å få til innafør dei rammene som eksisterande bygg gjer. Dette er faggrupper som vi har ”innomhus”, og som vi foreslår å trekkje inn etter kvart som vi ser det er trong for det.

### 4. Prosjekteringsgrunnlag

For å kunne utføre skisseprosjektet, må det lagast eit prosjekteringsgrunnlag. Dette omfattar:

- Det må gjerast ei grundigare byggjeteknisk vurdering av eksisterande bygg. I debatten om saka ble det hevda frå representanten frå Bygdelista at den byggjetekniske vurderinga som var gjort i samband med utgreiinga til Norconsult etter hans syn ikkje var tilfredsstillande. Den vurderinga som allereie er utført, var etter avtale basert på visuell observasjon, og på eit spinkelt teikningsgrunnlag. For å kunne bli meir trygg på konstruksjonane sine kapasitetar og oppbygging, må det gjerast destruktiv kontroll, dvs det må takast hol i konstruksjonar i vegger, golv og tak, for å fastleggje eksakt korleis dei er bygt opp.

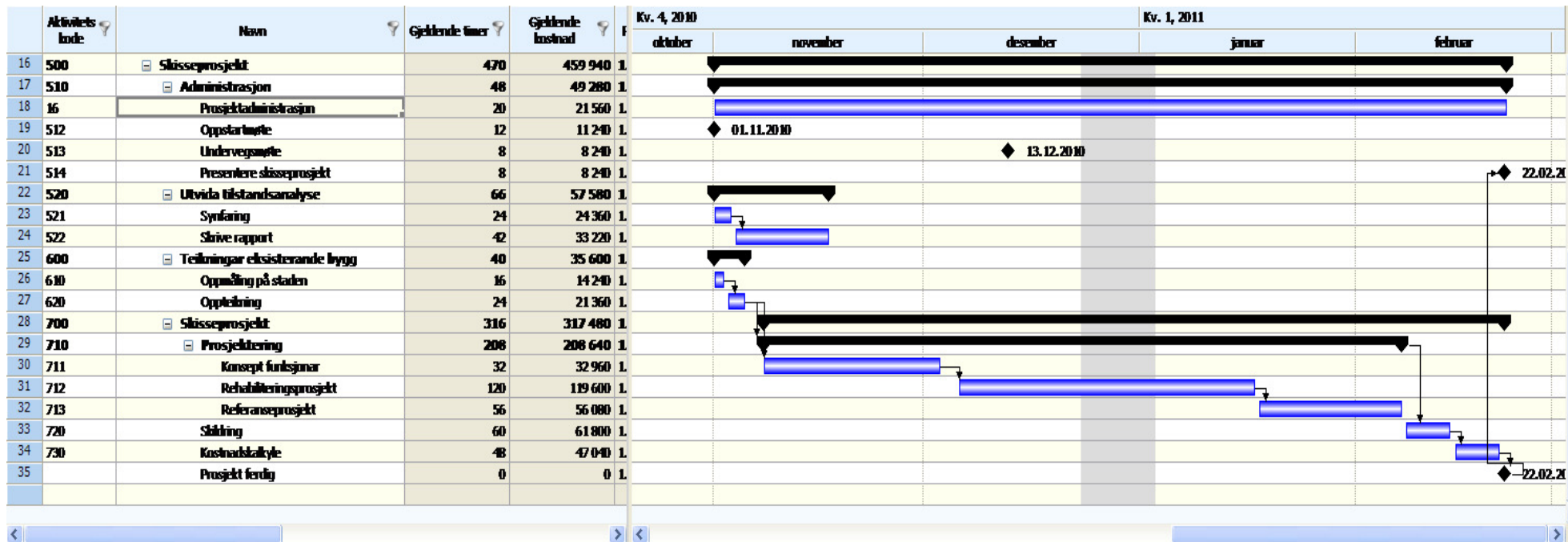
Til å utføre dette arbeidet vil vi foreslå å nytte ingeniørane Ørjan Berg og Sigrid Haukeland. Ørjan kjenner bygget frå førre runde, og Sigrid har kompetanse innan konstruksjonsteknikk.

Det er ønskeleg at driftspersonell frå kommunen hjelper til i dette arbeidet, når det gjeld å opne opp og lukke igjen konstruksjonar.

- Det må gjerast ei oppmåling av eksisterande bygg, slik at det kan lagast digitaliserte teikningar av bygningmassen. Dette er naudsynt for at arkitekten skal kunne lage skisseprosjekt.

5. Timeforbruk, framdrift og kostnad

Framdriftsplan for arbeidet, med overslag over tal timar og kostnad er sett opp under. Det er nytta timerater i rammeavtalen.



Ettersom timeforbruket i skisseprosjektet i nokon grad er avhengig av korleis prosessen med brukarane blir, vil vi føreslå at skisseprosjektet blir honorert etter medgått tid, der dei timeanslaga som er vist over er styringsmål.

Vi har i dette notatet prøvd å tolke innhaldet i vedtaket for å finne ut kva som må gjerast for å omsette det til praktisk handling. Vi trur det kan vere greitt å ta ein prat over bordet om dette, for å tilpasse ytingane våre til kommunens ønsker.

Bergen, 13. oktober 2010

Olav Ytre-Arne