

# MØTEINNKALLING

## Fast Byggekomite

---

**Sted:** Rakkestad kulturhus, Formannskapssalen  
**Dato:** 31.5.2013  
**Tid:** 10.00

---

### SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Tittel</b>
10/13	13/739 <b>GODKJENNING AV PROTOKOLL - MØTE I FAST BYGGEKOMITE DEN 11.4.2013.</b>
11/13	13/60 <b>KIRKENG BARNEHAGE - UTVIDELSE OG TILBYGG - ALT II</b>
12/13	13/63 <b>KIRKENG SKOLE - FORPROSJEKT - TEGNIGNER</b>
13/13	12/1766 <b>HOVEDPLAN - SKAUTUN SYKEHJEM - FORPROSJEKT 2013</b>

#### **Orientering:**

- Status pågående prosjekter.

Eventuelt forfall meldes til Servicekontoret tlf. 69 22 55 00

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Rakkestad, 24. mai 2013

John Thune (s)  
Leder

**10-13 MØTE I FAST BYGGEKOMITE DEN 11.4.2013.**

---

Saksbehandler: May-Britt Lunde Nordli  
Arkivsaksnr.: 13/739

---

Arkiv:

**Saksnr.: Utvalg**  
10/13 Fast Byggekomite

**Møtedato**  
31.05.2013

---

**Rådmannens forslag til vedtak**

Møteprotokoll – Fast byggekomite den 11.4.2013 godkjennes.

**Vedlegg**

Møteprotokoll 11.4.2013.

**11-13 KIRKENG BARNEHAGE - UTVIDELSE OG TILBYGG - ALT II**

---

Saksbehandler: Jon Ådalen  
Arkivsaksnr.: 13/60

---

Arkiv: L80

**Saksnr.: Utvalg**  
11/13 Fast Byggekomite

**Møtedato**  
31.05.2013

---

**Rådmannens forslag til vedtak**

- Rakkestad Kommune fullfører prosjekteringen for Kirkeng barnehage, alt. I og II og besørger utarbeidet nødvendige anbudsdokumenter for begge alternativene.
- Utbyggingen gjennomføres etter rimeligste alternativ.
- Prosjektet utlyses på konkurranse gjennom Doffin
- Fast byggekomite godkjenner i egen sak valg av entreprenør og forslag til kontrakt.
- Byggestart planlegges høsten 2013 med 8-10 mnd byggetid.
- Kommunestyret godkjenner i egen sak budsjett for gjennom av prosjektet.

**Vedlegg**

1. Tegninger for Kirkeng Barnehage alt. II, datert 15.05.2013
2. Tegninger for Kirkeng barnehage alt I.

**Bakgrunn**

Tegninger og kalkyle for utvidelse av Kirkeng barnehage ble behandlet i Fast Byggekomite, den 8.03.2013 i sak 6/13. I saksfremstillingen var grundig redegjort for behov og tilhørende dimensjoneringsgrunnlag som basis for barnehagens samlede arealbehov.

Arkitektfirmaet SG Arkitekter AS hadde utarbeidet forslag til utvidelse av barnehagen. Dette forslaget ble også drøftet og behandlet i formannskapet 27.02.2013. Et flertall i formannskapet ønsket ikke å realisere barnehagen slik den var prosjektert av frykt for at formen på bygningen ville øke investeringskostnadene unødvendig. Det ble gitt klare signaler på at den foreslåtte løsningen legges bort og at byggekomiteen starter ny prosjektering.

Fast Byggekomite fattet slikt vedtak i saken 8.03.2013:

1. Fast byggekomite fortsetter prosjekteringen
2. SG Arkitekter AS v/ arkitekt Jon Tore Grimsrud forespørres om å utarbeide et nytt alternativ til prosjektet.

Arkitekt Jon T. Grimsrud har utarbeidet nytt forslag til Kirkeng barnehage hvor vinkelen mellom nybygg og eksisterende bygg er endret til 90 gr. Areal- og rombehov er ivaretatt på samme måte som i første forslaget. Tilbygget er utformet i 2 etasjer med plass for ansattes garderobe, arbeidsplasser, møte og pauserom og kontorer i underetasjen og areal for barna i hovedetasjen. Løsningen er tilnærmet identisk med 1. utkast.

Seksjonsleder for barnehagene i Rakkestad Kommune har drøftet tegningsforslaget med de ansatte og tillitsvalgte. Noen mindre justeringer ble foretatt og er revidert inn i foreliggende tegningsforslag.

Veien videre i prosjektet er planlagt slik:

- Etter vedtak på tegninger utarbeides beskrivelse for totalentreprise for nybygget og sammenkoblingen med eksisterende bygg.
- Arbeider som skal utføres i eksisterende bygning medtas i beskrivelsen men etter medgått tid og materialer etter avtalte satser.
- Heisløsning – vurdere markedet for rimelig skruheisløsning.
- Tekniske tegninger og beskrivelser utarbeides av RI som enkle skisser/ romskjema som grunnlag for totalentreprise.
- Beskrivelsene for fagområdene skal gi klare kvalitetskrav i ft gjeldende forskrifter men også sett i ft kommunens ønsker.
- Anbudsdokumenter utarbeides for utlysning på Doffin.
- Valg av entreprenør og totalbudsjett med basis i i anbud fra byggeentreprisen samt inventar og øvrige kostnader vedtas av byggekomiteen.
- Byggestart planlegges høsten 2013 med 8-10 mnd byggetid.

### Hjemmel

Utvidelse av Kirkeng barnehage er vedtatt i kommunens Handlings og økonomiplan for 2013.

### Økonomi

Byggekostnadene for Alt II er vurdert av prosjekteringsteamet, bestående av arkitekt og rådgivende ingeniører til å være på samme nivå som Alt I.

- Takløsningen kan bli noe mer kostbar for alt II grunnet sammenkoblingen med eksisterende bygning.
- Sammenkoblingen av grunnmurer for bygningene får en enklere løsning da det ser ut til at spunting kan unngås med denne løsningen
- Arealene er tilnærmet like.

Totale byggekostnader: **kr 12 600 000 inkl mva** (kr 10 080 000 eks mva)

Det endelige kostnadsbildet fremkommer først når anbudene foreligger og prosjektleder kan basis i dette utarbeide et totalbudsjett for prosjektet..

### Administrasjonens vurdering

Utvidelsen av Kirkeng barnehage har vært gjenstand for mange drøftelser og grundig behandling.

Det foreligger nå 2 alternativer med basis i i vedtatt arealbehov basert prognose for barn tilknyttet Kirkeng krets.

Kostnadene til utbyggingen vil overstige investeringsbudsjettet og må dekkes inn ved revisjon av det økonomiske opplegget i 2013 og 2014.

**12-13 KIRKENG SKOLE - FORPROSJEKT - TEGNINGER**

---

Saksbehandler: Jon Ådalen  
Arkivsaksnr.: 13/63

---

Arkiv: L80

**Saksnr.: Utvalg**  
12/13 Fast Byggekomite

**Møtedato**  
31.05.2013

---

**Rådmannens forslag til vedtak**

1. Rakkestad Kommune fullfører prosjekteringen for Kirkeng skole og får utarbeidet nødvendige anbudsdokumenter.
2. Prosjektet utlyses på konkurranse gjennom Doffin
3. Fast byggekomite godkjenner i egen sak valg av entreprenør og forslag til kontrakt.
4. Byggestart planlegges høsten 2013
5. Kommunestyret godkjenner i egen sak budsjett for gjennomføring av prosjektet.

**Vedlegg**

1. Tegninger fra arkitektfirmaet Plus arkitektur, datert 21.05.13

**Bakgrunn**

Fast byggekomite vedtok i sak 9/12 å gjennomføre forprosjekt ny Kirkeng skole med basis i vedtatt strategiplan og i nært samarbeide med forprosjekt Kirkeng barnehage for å avklare viktige synergier.

Prosjektgruppe er valgt.

Arkitektkonkurranse ble utlyst og Plus Arkitektur ble valgt til oppgaven.

Arbeidet med å planlegge ny skole på Kirkeng har foregått i nær dialog mellom arkitekt, prosjektgruppen og tillitsvalgte på skolen. Det er avholdt møte med FAU hvor arkitekt og prosjektleder presenterte prosjektet og ga bakgrunnsinformasjon for valg av løsninger og plassering osv. Det er brukt mye tid på å komprimere den nye skole slik at arealet blir best mest mulig. Sambruk av ulike skolerom er drøftet og vurdert og konkludert.

Fast byggekomite vedtok i sak 13/63:

- Beregning av det totale areal for Kirkeng Skole baseres på 22 elever pr årstrinn
- Arkitektens forslag til romprogram brukes som grunnlag for utarbeidelse av skisseforslag
- Skisseforslag legges fram for Fast byggekomite til behandling 31.05.13
- Arkitektens vurdering av eksisterende bygning ble tatt til etterretning.

Tegninger, sist revidert 21.05.13 foreligger og er utarbeidet med bakgrunn i ovenstående føringer.

Bygget er planlagt oppført i 1 etg med loft. Bygget fundamenteres med støpt betongplate på isolert grunn. Loftsetasjen disponeres til laggerrom og teknisk rom med kun trapp som adkomst.

Det er planlagt 7 klasserom med tilhørende grupperom, SFO, diverse aktivtetsrom og bibliotek i ny fløy. Eksisterende bygg er planlagt med arbeidsrom for lærere, spise og pauserom, garderober for ansatte, kontorer for skoleadministrasjon og sløydsal. Resultatet foreligger etter grundige drøftinger med arkitekt og prosjektgruppe, lærere og verneombudet på skolen.

- Totalareal for Kirkeng skole inkludert eksisterende bygning vil bli på 1908 m2.
- Ny skolefløy er planlagt med 1460 m2
- Eksisterende bygning 448 m2.

Det vil bli lagt frem en grovkalkyle for prosjektet i byggekomiteens møte 31.05.

### **Hjemmel**

Utvidelse av Kirkeng skole er vedtatt i kommunens Handlings og økonomiplan for 2013 med kr 8 000 000 for 2013 og kr 24 500 000 for 2014.

### **Økonomi**

Budsjett for totale byggekostnader foreligger ikke pr. dato men vil bli presentert i byggekomiteens møte 31.05.13

Det endelige kostnadsbildet fremkommer først når anbudene foreligger.

Prosjektleder vil med basis i dette utarbeide et totalbudsjett for prosjektet og fremlegge dette i egen sak for Fast byggekomite.

### **Administrasjonens vurdering**

Ny Kirkeng skole er sårt tiltrengt og har vært gjennom mange drøftinger og god saksutvikling.

Foreliggende skisseforslag/utkast er basert på vedtatt elevprognose for Kirkeng skolekrets. Totalkostnadene for prosjektet vil sannsynligvis overstige investeringsbudsjettet og må dekkes inn ved revisjon av det økonomiske opplegget for 2013 og 2014.

### **Milepæler for videre arbeid**

- Prosjekteringsmøter avholdes med rådgiverteamet for nødvendig gjennomgang og revidering.
- Utarbeide endelige tegninger, plan – snitt og fasader
- Utarbeide samlet kalkyle for de ulike fagområder.
- Forberede sak til politisk behandling i Fast byggekomite – AMU – KST
- Prosjektet presenteres og behandles i ungdomsråd og råd for funksjonshemmede
- Finansiering avklares
- Anbudsprosess forberedes ihht Lov om offentlige anskaffelser
- Byggekонтракт og Byggeprosess

**13-13 HOVEDPLAN - SKAUTUN SYKEHJEM - FORPROSJEKT 2013**

---

Saksbehandler: Jon Ådalen  
Arkivsaksnr.: 12/1766

---

Arkiv: 614

**Saksnr.: Utvalg**  
13/13 Fast Byggekomite

**Møtedato**  
31.05.2013

---

**Rådmannens forslag til vedtak**

- 1- Helhetlig plan Skautun – forprosjekt 2013 godkjennes
- 2- Kostnadsrammen godkjennes som retningsgivende for prosjektet.
- 3- Prosjekteringen videreføres med endelig ferdigstilling av tegninger for rammesøknad og utarbeidelse av anbudsdokumenter.
- 4- Prosjektet utlyses på konkurranse på Doffin ihht Lov om offentlige anskaffelser.
- 5- Fast byggekomite godkjenner i egen sak valg av entreprenør og forslag til kontrakt.
- 6- Byggestart planlegges 2013/2014.
- 7- Kommunestyret godkjenner i egen sak budsjett for prosjektet.

**Vedlegg**

- 1- Helhetsplan for Skautun – versjon mai 2013

**Bakgrunn for saken**

Kommunestyret vedtok i sak 25/12 etter innstilling fra Fast byggekomite i sak 6/12 flg:

- 1- Hovedplan Skautun godkjennes.
- 2- Rådmannen igangsetter detaljprosjektering med kalkyle for behandling i byggekomiteen høsten 2012 og for behandling i kommunestyre i budsjett 2013 og økonomiplan 2013 – 2016.
- 3- Stiplet vei foreslås som hovedadkomst til Skautun med innkjøring fra Skolegaten til parkeringsplass fra øst, med gjennomkjøring til Granveien.  
Ny vei bygges med fortau evt. gang-/sykkelsti.  
  
Eksisterende adkomst til Fladstad vannverk stenges.  
Avklares i reguleringsplan.

En prosjektgruppe bestående av rådmannen, 2 kommunalsjefer og seksjonsleder for hhv Skautun og hjembaserte tjenester har arbeidet grundig med Skautunprosjektet siden vedtaket ble fattet i kommunestyret.

Prosjekteringsgruppen med arkitekt og RI fremla på slutten av 2012 et utkast til forprosjekt med en kalkulert total kostnad som av økonomiske grunner ikke var forsvarlig å videreføre. Med bakgrunn i økonomiplanens ramme for Skautunprosjektet ble hele prosjektet

gjennomgått på nytt i prosjektgruppen. Det ble vurdert ulike alternativer basert på det totale behov for sykehjems- og omsorgsplasser. Driften av sykehjemmet og hjembaserte tjenester med felles administrativ base eller oppdeling i separate enheter ble drøftet. Dette for evt å redusere det totale arealbehovet.

Det har vært grunnleggende viktig å utarbeide et forslag til en hovedplan for Skautun som kan tilfredstille behovet for det framtidige sykehjemmet i Rakkestad kommune. Prosjektgruppen har arbeidet utfra at Skautunprosjektet skal ha en tidshorisont på 30 - 40 år. Det legges til rette for neste generasjon.

Det har vært viktig å avstemme funksjonene i Familiesenteret mot innholdet i Skautun Sykehjem, jfr sak 24/12 fra KST 21. 2012

### Status for prosjektet kan oppsummeres slik:

- Prosjektgruppe er oppnevnt for Skautun.
- Arkitektkonkurranse er gjennomført
- Valg av arkitekt vedtatt i byggekomiteen
- Kontrakt inngått med Arkama arkitekter AS og rådgivende ingeniører Rambøll as som prosjekteringsteam
- Prosjekteringsgruppe oppnevnt
- Sak 24/12 vedtatt i KST 21.06.12 – Tjenester i Skautunkomplekset - Innhold, kapasitet og utviklingsstrategier. Bygningsmessige behov avklart i denne saken
- Reguleringsplanarbeidet igangsatt for område Skautun
- Det er gjennomført flere prosjekteringsmøter med arkitekt
- Arkitekt har møtt i byggekomiteen og presentert og drøftet sine forslag
- Endelige tegninger i forprosjektet fremlagt
- Ledere og ansatte er informert og deltatt i prosjektets utvikling.
- 2 avklarende møter er gjennomført med Husbanken for å forberede grunnlaget for maksimalt investeringstilskudd
- Prosjekteringsteamet har vært på befaringer og gjennomført vurderinger av eksisterende bygninger
- Basert på utviklingen av prosjektet gjennom 2011/12 utarbeidet arkitekt og RI sammen konklusjon for forprosjektet, desember 2012. I dette notatet ligger tegninger og kalkyle. Sluttsam for forprosjektet er på **kr 185 mill. eks mva.**
- Lyngen med 12 omsorgsboliger ble bygd om til sykehjemsplasser i 2012.
- Med det faktum at kalkylen ligger langt over gjeldende Handlings og økonomiplan ble det vedtatt å gjennomføre en ny og grundig vurdering av prosjektet.

### Vurdering av type boliger og antall nå og for fremtiden på Skautun.

TYPE	2012	2015	
• Korttidsplasser	12	22	1.etg/A/E
• Langtidsplasser	33	45	C/D Fiolen/Lyngen
• Demensplasser	11	20	B/Andebo
• Omsorgsboliger med heldøgns pleie	<u>55</u>	<u>56</u>	Bjørkebo/Nye 36
• SUM	<u>111</u>	<u>143</u>	



Det fremkommer som totalbehov på Skautun 36 nye plasser – fordelt på 12 langtidsplasser og 24 omsorgsboliger med heldøgns pleie.

Det er på generell basis også behov for et antall mindre boliger til eldre som eies og tildeles av kommunen eller er i helt privat eie.

Erstatning for 10 boenheter fra Helsehusveien er inkludert i de 36 nye boenheter på Skautun

### **Strategi**

Prosjektgruppen drøftet og vedtok flg strategi:

- Hovedgrepet på siste reviderte tegninger for nye Skautun beholdes.
- Avd. E beholdes som avdeling
- Det bygges 1 ny fløy med 3 etasjer + U etasje
- Det planlegges 12 enheter i hver etasje.
- Skautun organiseres som 1 seksjon for hele komplekset hvor omsorgsboligene inkluderes i denne seksjonen fremover.
- Lokalisering av administrasjon for hjembaserte tjenester etableres med faste tilhold i Banken. Denne løsningen vil medføre mindre bygningsmessige endringer i bankens 2.etg.

Strategien skal drøftes med ansatte – tillitsvalgte og vedtas politisk.

Denne strategien medførte noen endringer i helehtlig plan Skautun.

Endringene fremkommer i hovedsak nedenfor.

### **Endringer Skautun**

- Reguleringsplanen videreføres og ferdigstilles
- Hovedgrepet på s. rev tegninger beholdes
- Avd E beholdes som avdeling
- Bygge glasskorridor i midtseksjon, inntil bygg mot fellesrom
- Fløy A – skal inneholde kortidsplasser
- Fløy B og Andebo skal være samlet, skjermet avdeling for demens.
- 36 boliger bygges i 1 fløy i 3 etasjer.
- Bjørkebo tilpasses som tidligere planlagt i prosjektet.
- Hele byggesaken gjennomgås på nytt
- Rombehov for ansatte med alle nødvendige fasiliteter gjennomgås på nytt.

### **Administrasjonens vurdering:**

Etter at kommunestyret vedtok å igangsette detaljprosjektering og kalkulere prosjektet på basis av det første forslaget har det, som omtalt i denne saken, blitt gjennomført en større gjennomgang av prosjektet.

Resultatet foreligger nå og strategien til prosjektgruppen har i hovedsak blitt fulgt opp av arkitekt. Unntak er at det ikke er hensiktsmessig å bygge 1 fløy i 3 etasjer. Dette vil vanskeliggjøre retningslinjene fra Husbanken for organisering av demensomsorgen i enheter på grupper med maks 8 pasienter.

Tegningene viser nå 2 fløyer.

- Trinn 1 omfatter tilbygg for ny sykehjemssdel i underetasje pluss to etasjer for skjermet enhet, sykehjemsplasser og omsorgsboliger, kantine, kjøkken, garderober for ansatte, lager, vaskeri og diverse.
- Videre omfatter trinnet ombygging av eksisterende sykehjem med arbeidsplasser for de ansatte i driften av Skautun sykehjem og omsorgsboliger.
- Bjørkebo bygges om slik at fellesarealer for beboerne får tilfredsstillende areal og form. Videre skiftes gammel heis ut og erstattes og utvides med bæreheis. Dette er helt nødvendig for videre bruk av boenhetene som omsorgsboliger i 2. etasje.
- Varemottak, ny hovedadkomst fra Skoleveien og nye parkeringsplasser er medtatt.
- Det er fortsatt mange detaljer i dette byggetrinnet som det redegjøres for i detaljprosjekteringen.
- Trinn 2 – et fremtidig byggetrinn hvor Bjørkebo foreslås revet og erstattet med nytt bygg med omsorgsboliger. Dette ligger i 10 – 20 års perspektiv.
- Trinn 3 – et fremtidig byggetrinn hvor Andebo foreslås revet og erstattet med ny sykehjemsfløy. Dette ligger i 10 – 20 års perspektiv.

Trinn 2 og 3 er tenkt gjennomført på en tid hvor de eksisterende bygninger er forsvarlig å rive av hensyn til alder og at de ikke har tilfredsstillende løsninger for effektiv drift.

Hovedplanen utløser reguleringskrav for området med omkringliggende arealer. Reguleringsplanprosessen er igangsatt ved samme arkitektfirma.

Det ligger et betydelig økonomisk løft for Rakkestad kommune i gjennomføringen av denne planen. Derfor er det meget viktig at prosjektet planlegges med optimale løsninger arealmessig. Det er innledet et nært samarbeid med Husbanken for å oppnå de tilskudd som er mulig å utløse.

Detaljprosjektering igangsettes straks etter vedtak i denne saken. Det legges opp til en fremdrift med byggestart 2013/2014 med ferdigstilling av trinn 1 i løpet av 2015.

### **Milepæler for videre arbeid**

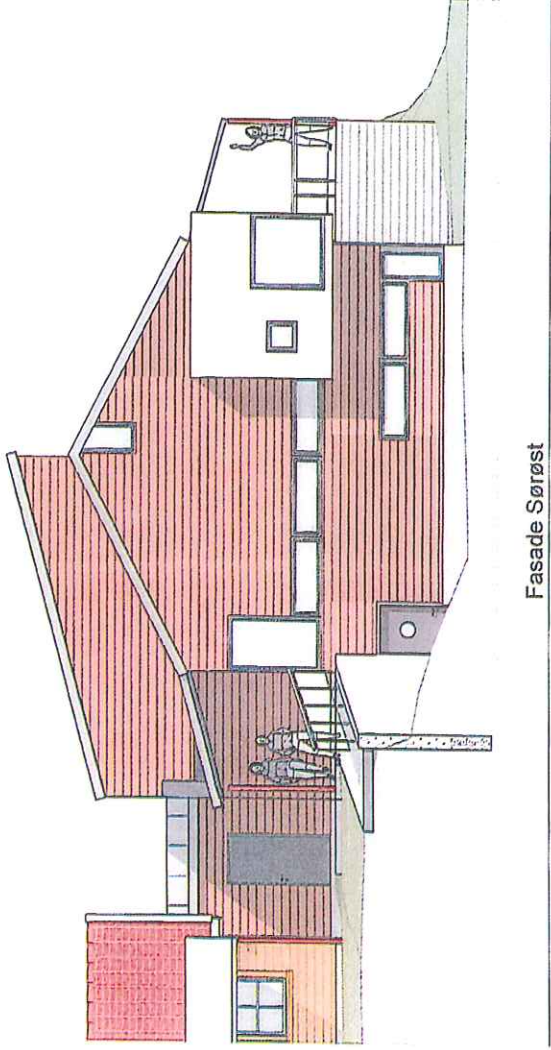
- Prosjekteringsmøter avholdes med rådgiverteamet for nødvendig gjennomgang og revidering.
- Reguleringsplanarbeidet - videreføres
- Prosjektet presenteres for ansatte i seksjonen – medvirkning tilstrebes
- Utarbeide skisser, plan – snitt og fasader
- Utarbeide samlet kalkyle for de ulike fagområder.
- Forberede sak til politisk behandling i Fast byggekomite – AMU – KST
- Prosjektet presenteres og behandles i eldreråd og råd for funksjonshemmede
- Avklaringsmøter gjennomføres og søknad utarbeides til Husbanken
- Finansiering avklares
- Anbudsprosess forberedes ihht Lov om offentlige anskaffelser
- Byggekontrakt
- Byggeprosess



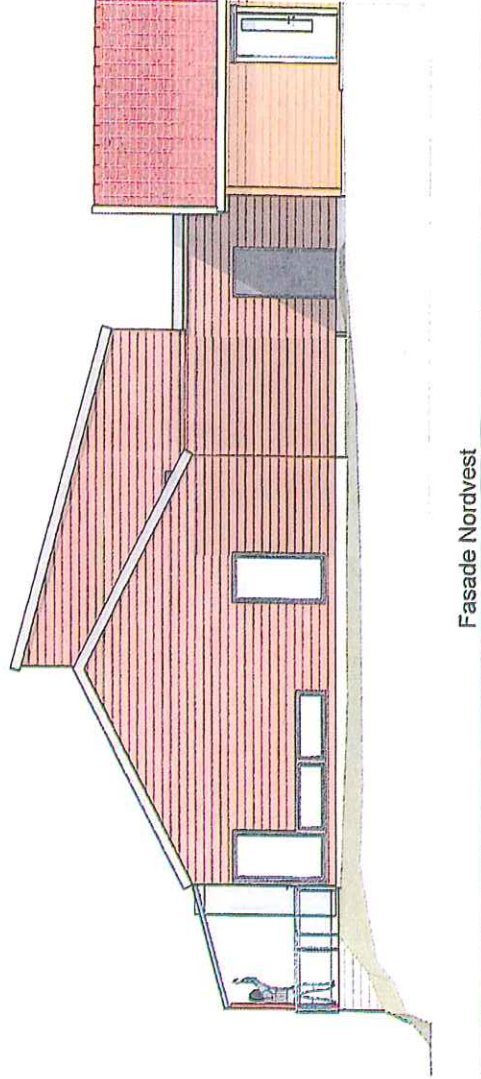




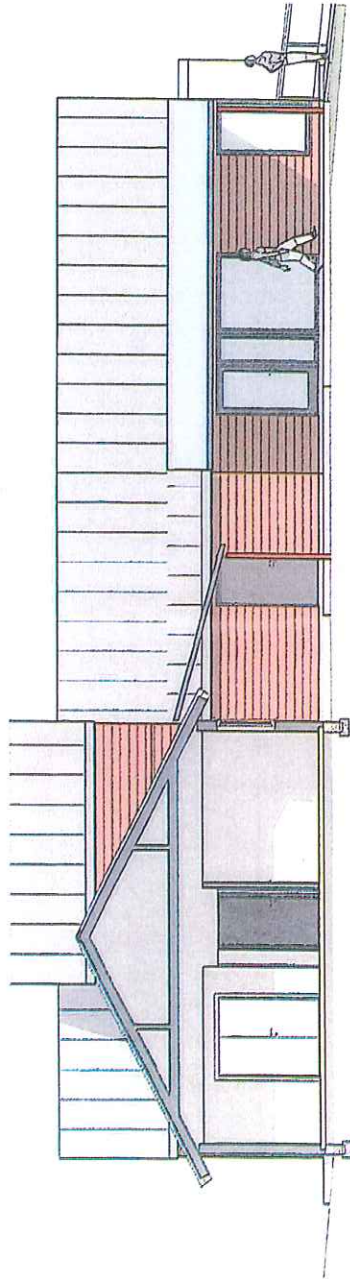




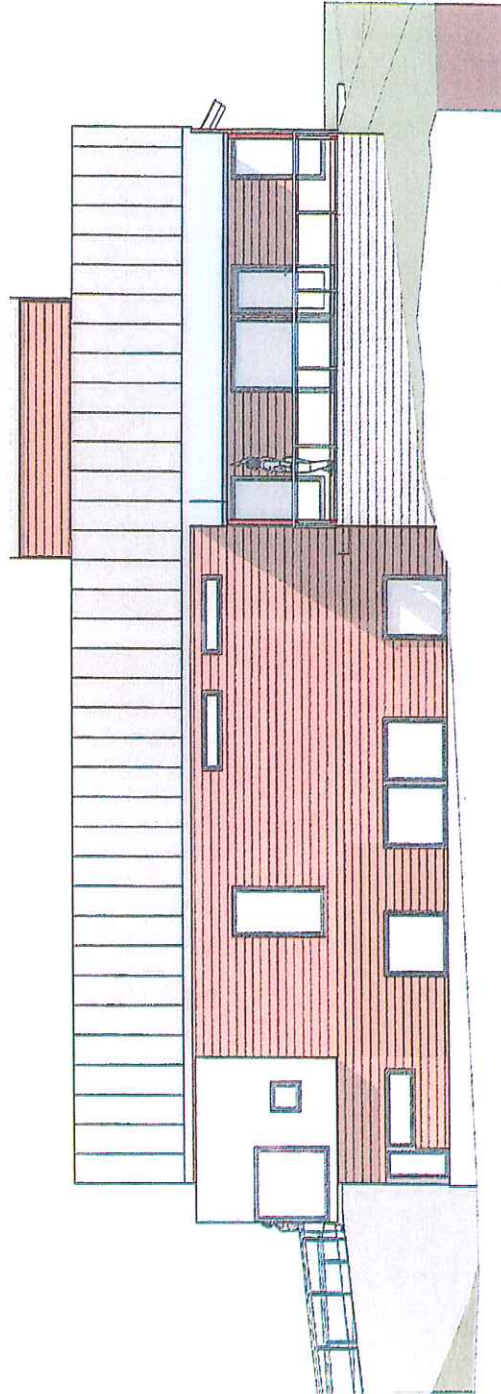
Fasade Sørøst



Fasade Nordvest



Fasade Sørvest



Fasade Nordøst

Søknads tegninger  
 12125 - Kirkeng Barnehage  
 Rakkestad Kommune

**E-05 Fasade mot nordøst og sørvest**

Dato: 02.05.2013

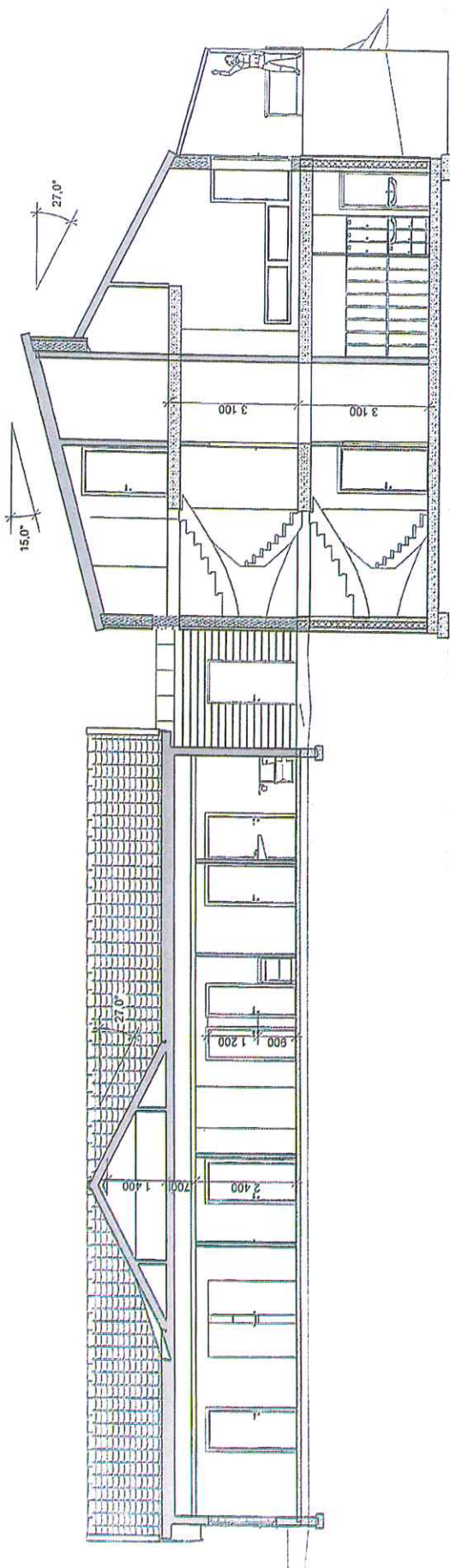
Måll: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud



E-04



Snitt A



Skovshovtjenesten AS

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr  
 Prosjektadresse:  
 Kirkegata 25,  
 1892 Degernes,

Seknasstegninger  
 12125 - Kirkeng Barnehage  
 Rakkestad Kommune  
**E-04 Snitt A**

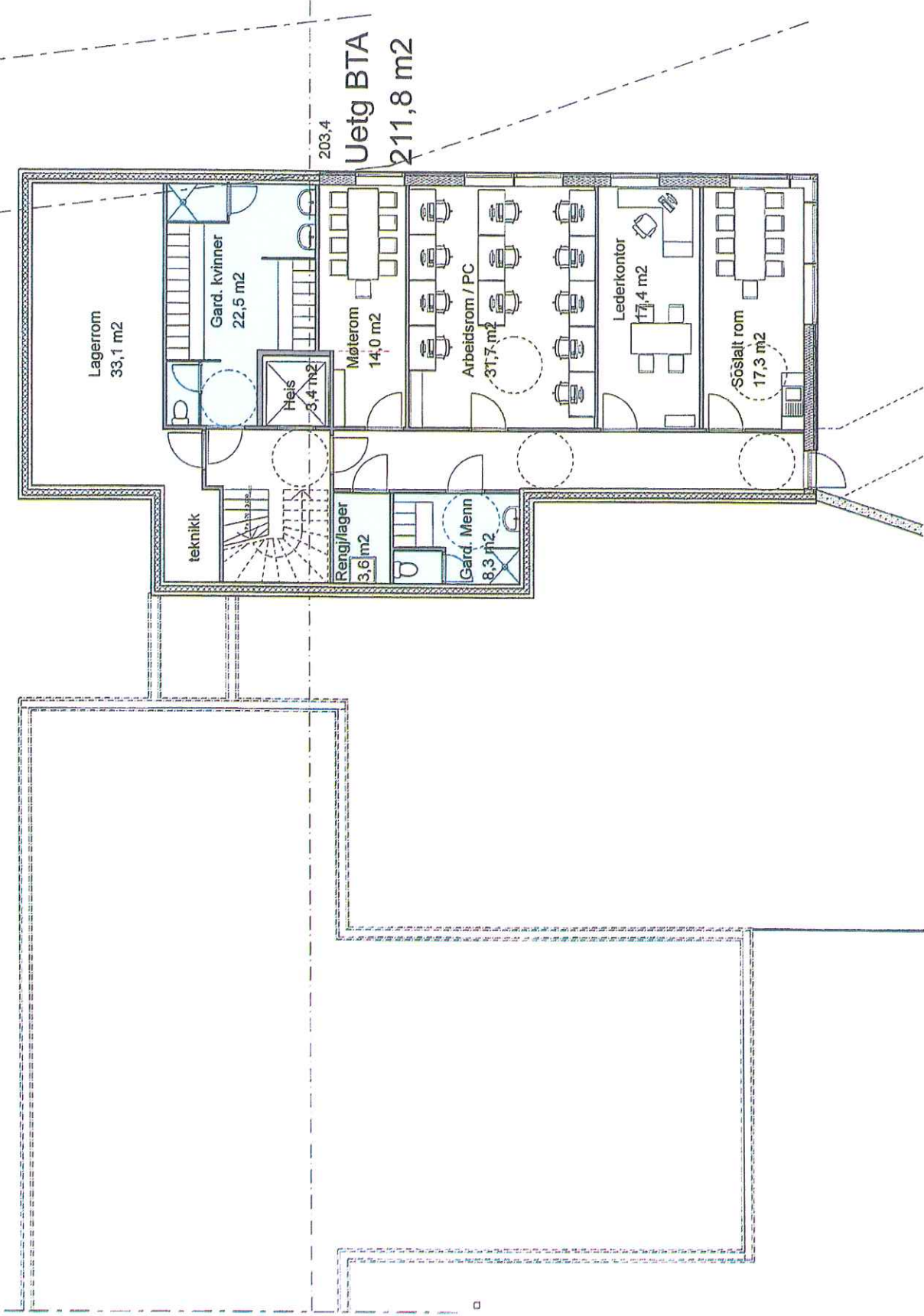
Dato: 02.05.2013

Mål: 1:100

Tegn.:groo

Kontr.:Arkitekt Jon Tore Grimsrud

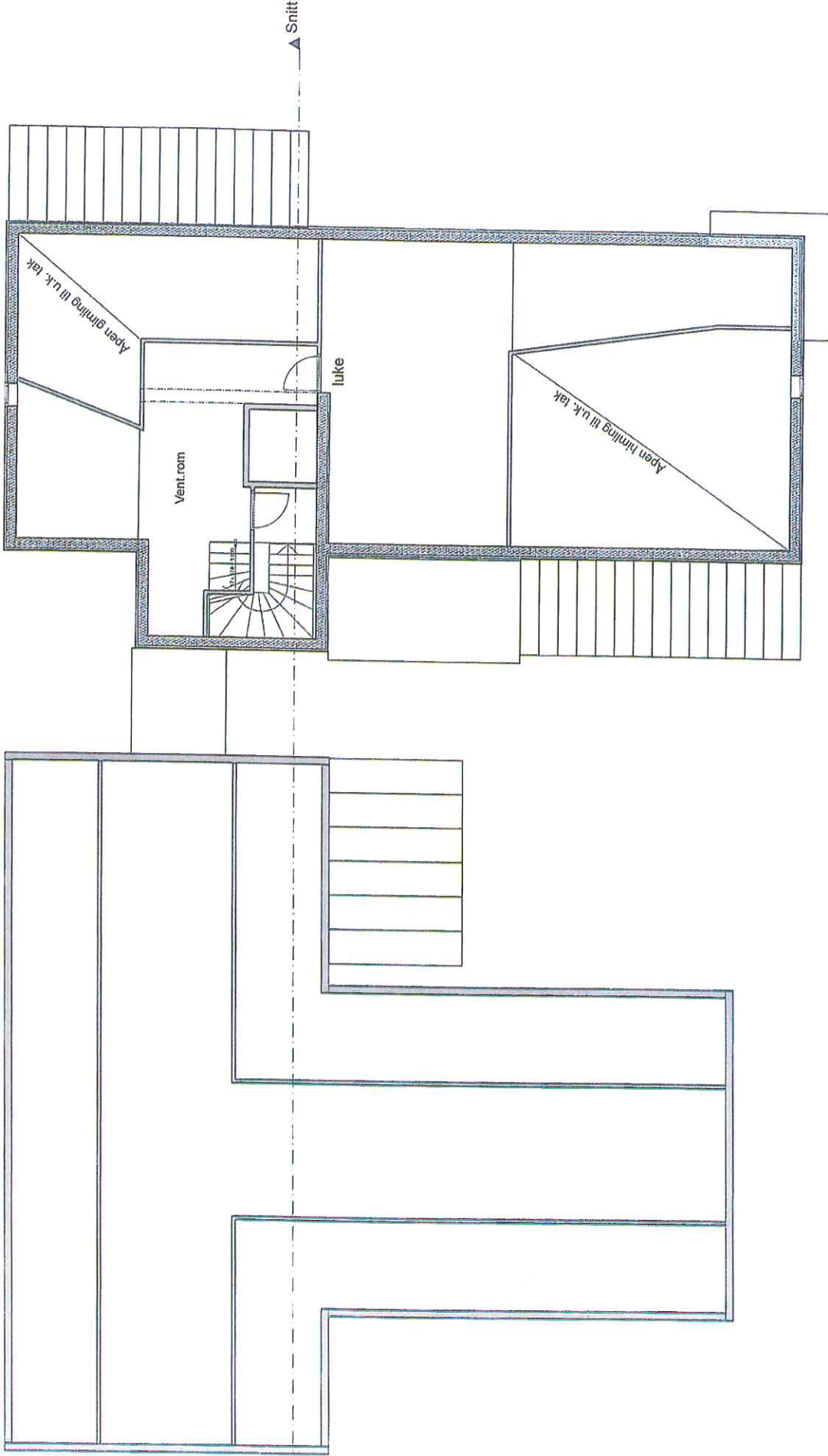




Søknadslegninger  
12125 - Kirkeng Barnehage  
Rakkestad Kommune  
**E-03 Plan U. Etasje**

Dato: 15.05.2013  
Mål: 1:100  
Tegn.: groo  
Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud

E-01



Soknadslegninger  
12125 - Kirkeng Barnehage  
Rakkestad Kommune  
**E-01 Loft**

Dato: 02.05.2013  
Mål: 1:100  
Tegn.: gao  
Kontr.: Arkitekt Jon Tore Grimsrud

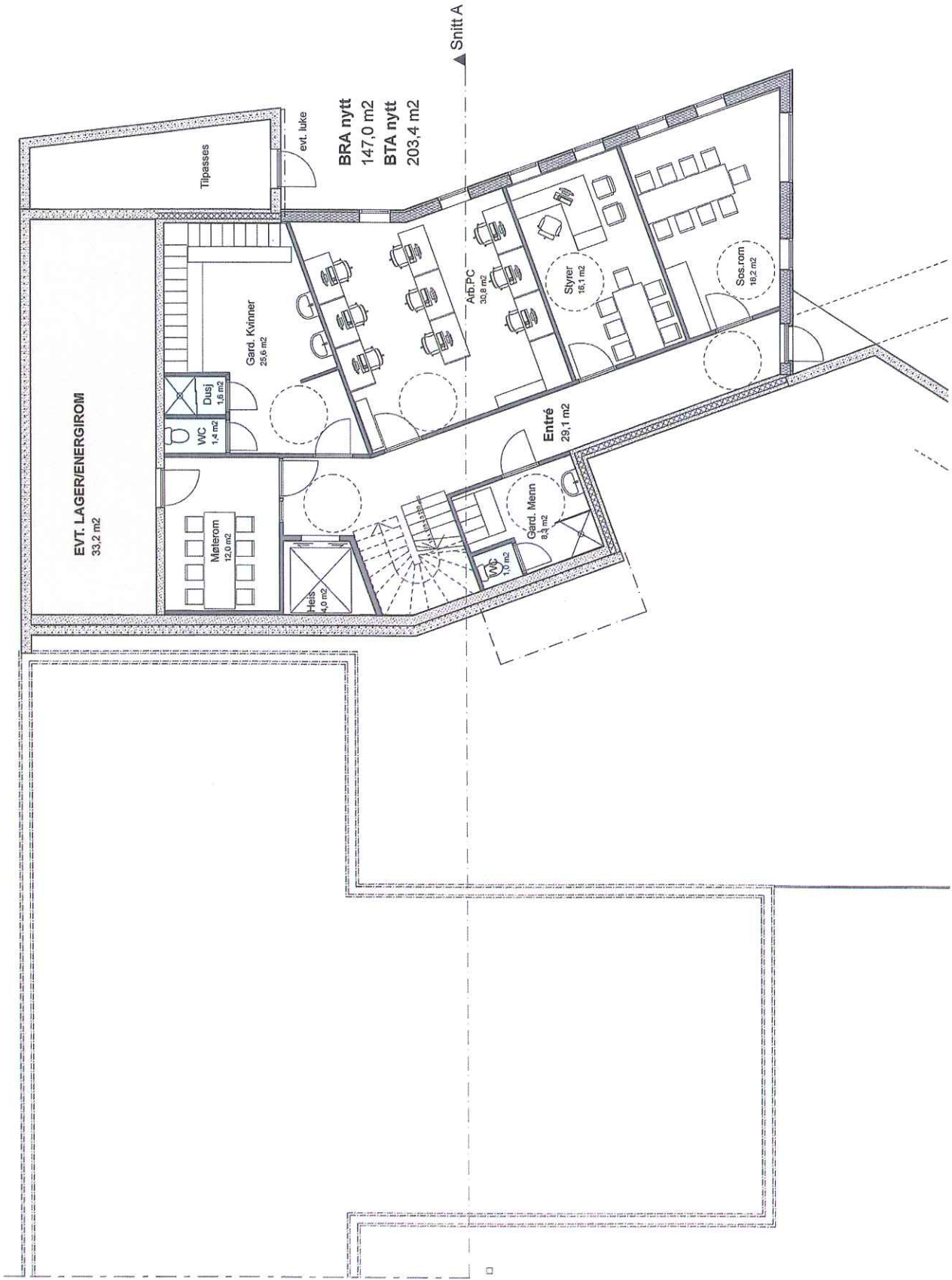


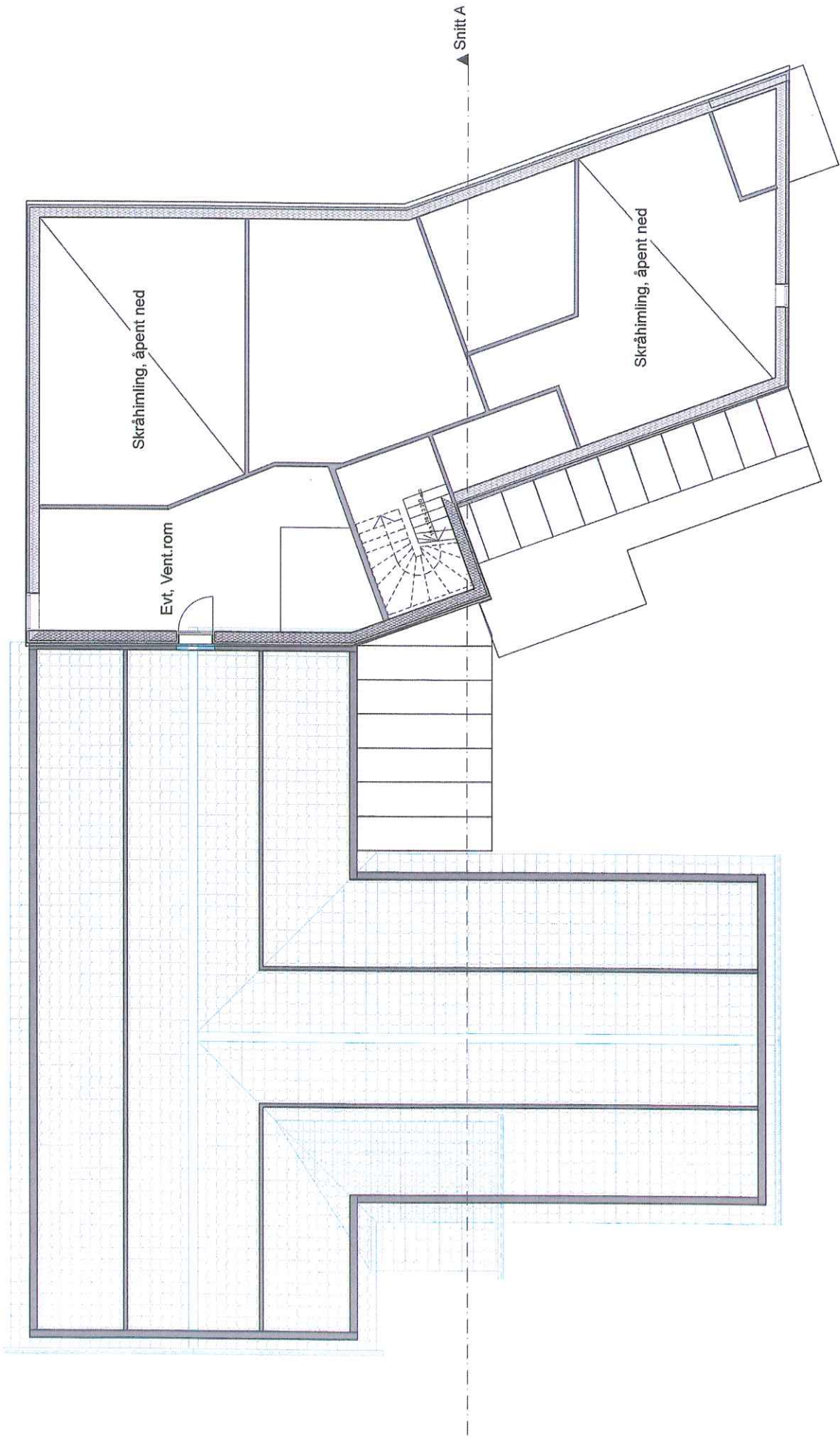


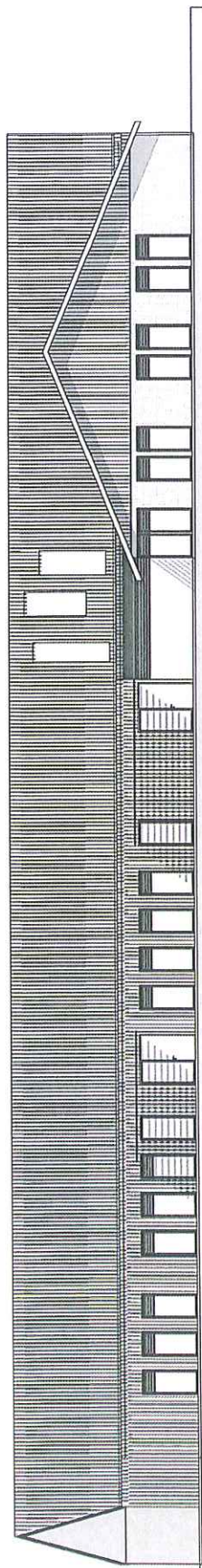




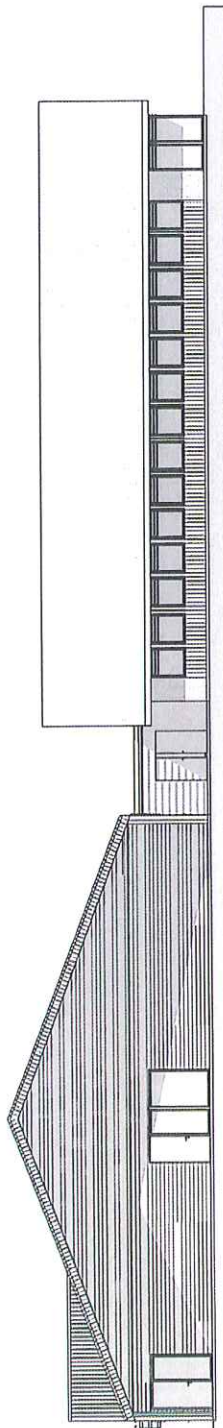






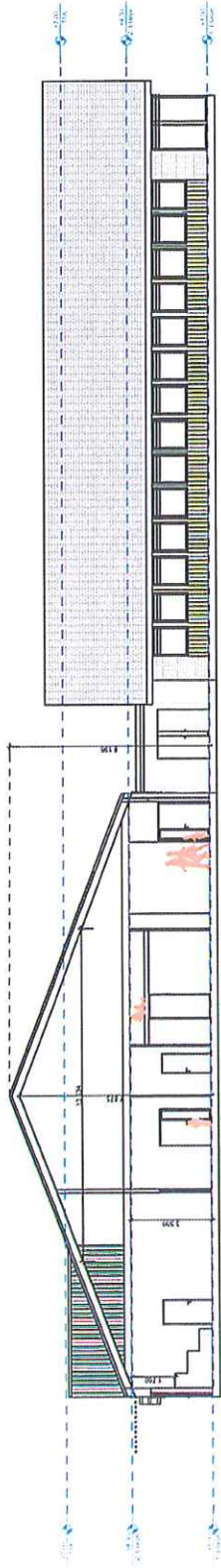


1:200 Fasade øst

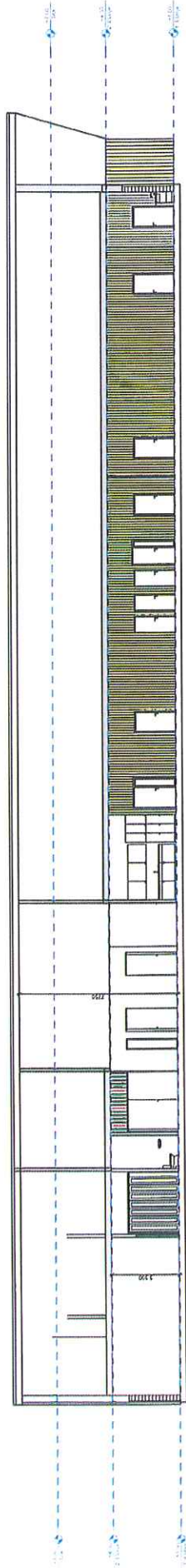


1:200 Fasade Sør

Foreløpig skisse 21.05.2013

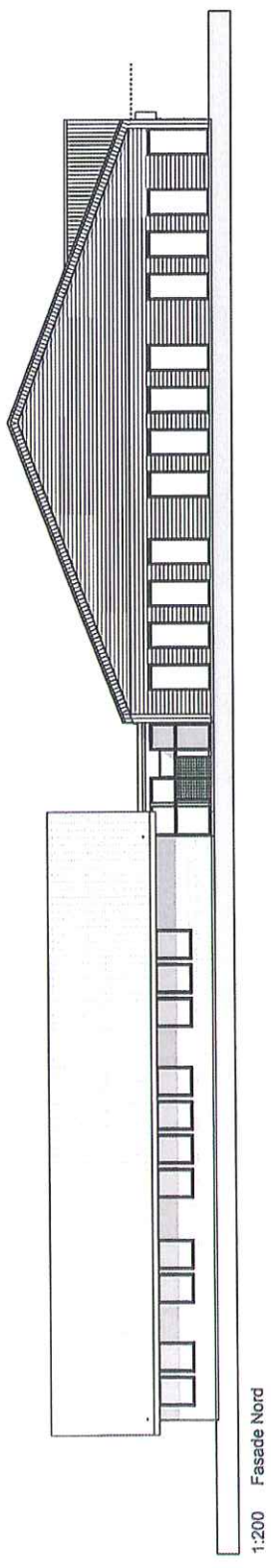
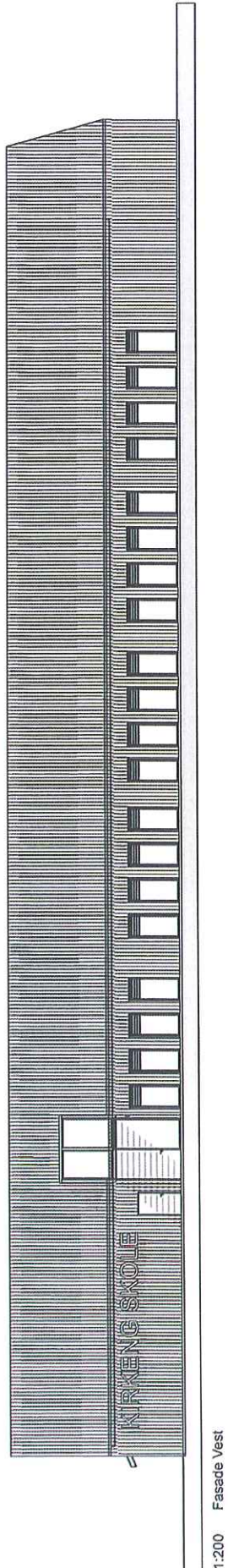


1:200 Snitt A



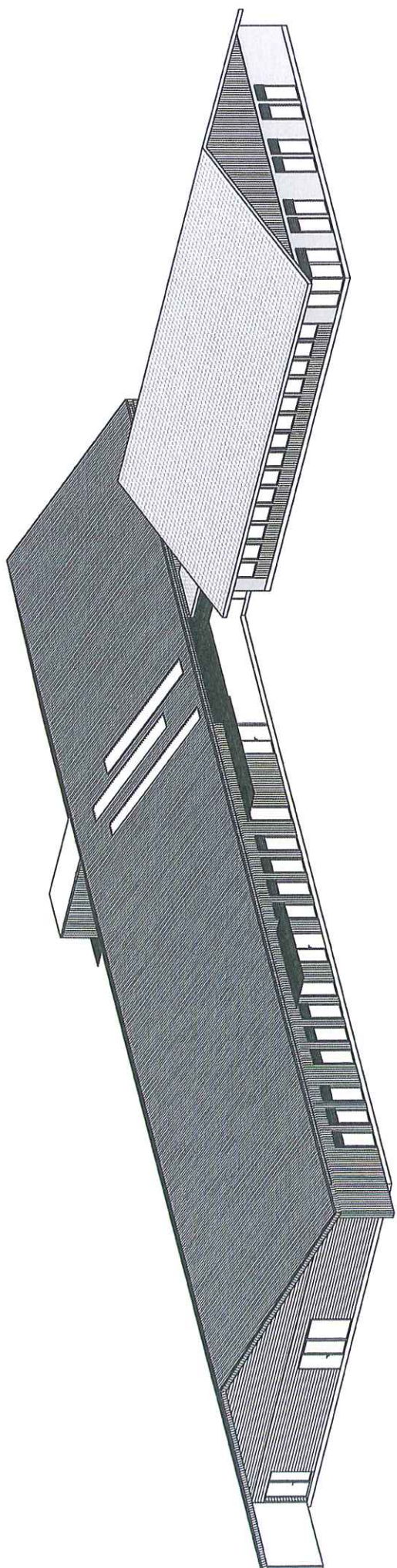
1:200 Snitt C

Foreløpig skisse 21.05.2013



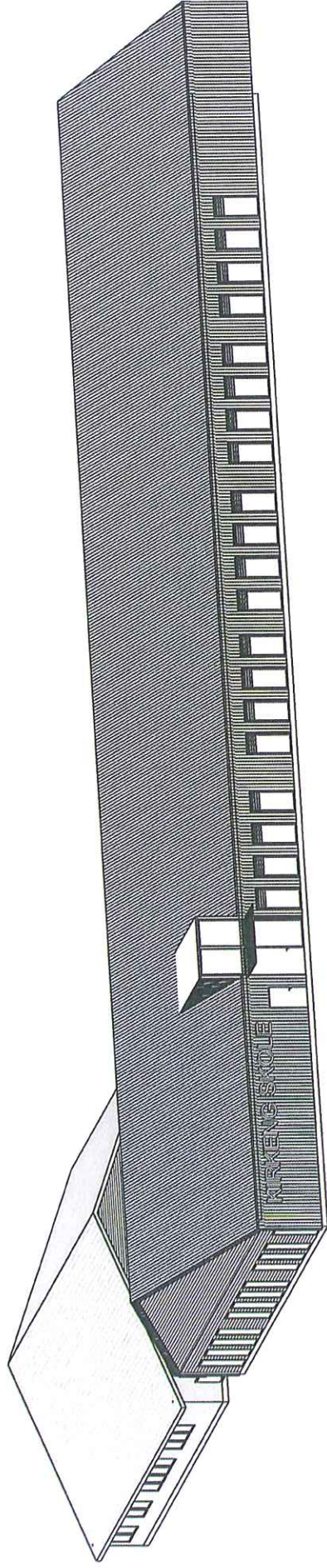
Foreløpig skisse 21.05.2013

Kirkeng skole - fasader



Foreløbig skisse 21.05.2013

Kirkeng skole - fasade mot gård



Foreløpig skisse 21.05.2013

Kirkeng skole - fasade mot byen

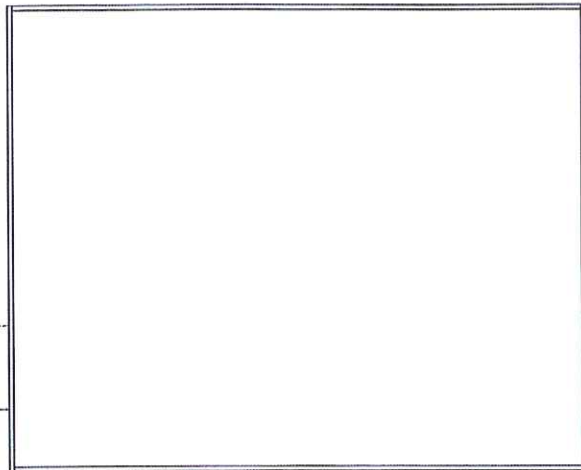
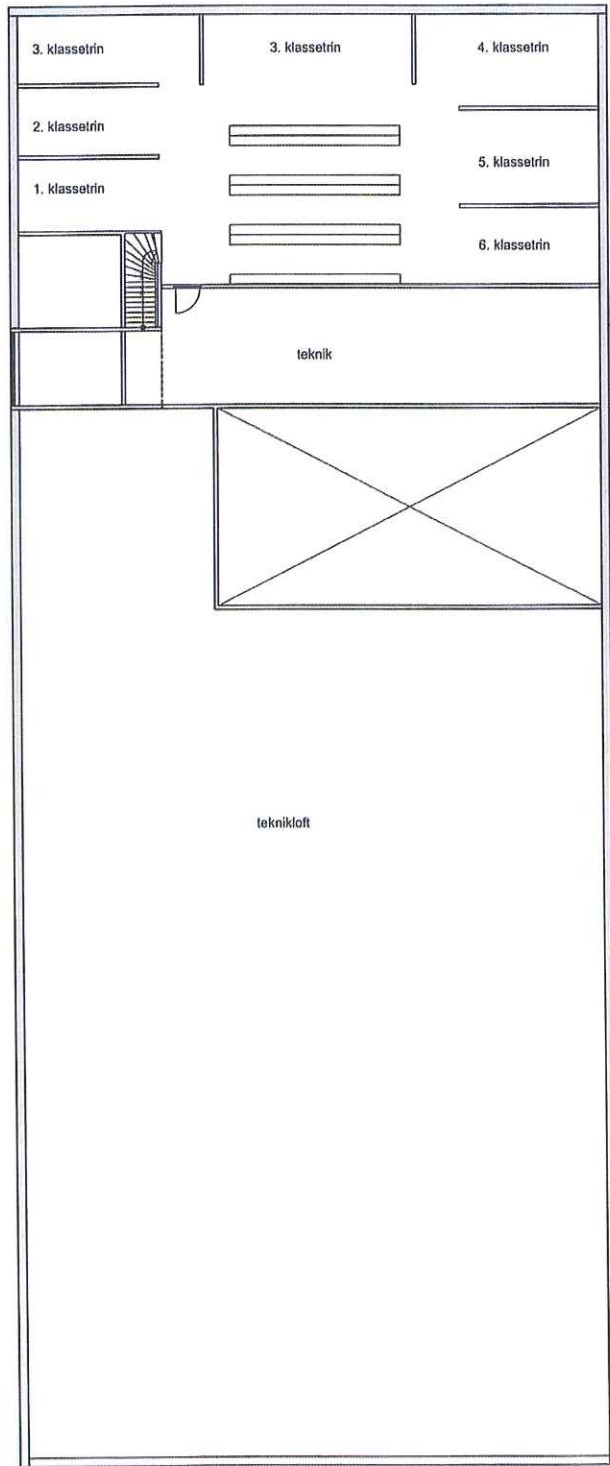


1. etasje

Brutto arealer:  
Nybygg: 1460m<sup>2</sup>  
Eksisterende Bygg: 448m<sup>2</sup>

Foreløpig skisse 21.05.2013





Foreløpig skisse 21.05.2013



# HELHETSPLAN SKAUTUN

FORPROSJEKT MAI 2013



ARKAMA AS - RAMBØLL AS

**BAKGRUNN**

Målsetningen med utredningen har vært å oppnå bedre forhold for kjøkken og kantine, samle administrative enheter, bedre garderobeforhold og legge til rette for nye sykehjems- og omsorgsplasser.

**KONSEPT**

I utredningen av helhetsplan for Skautun har man vært gjennom 4 alternativer:

**Alternativ 1:**

Ombygging og tilbygg ved eksisterende kjøkken slik at kjøkkenet ikke splittes av trafikk mellom Bjørkebo og resten av Skautun. Tilbygget skulle også gi plass for kantine og aktivitetsrom. Ombygging av og tilbygg til 1.etg fløy D til administrative arealer. Ombygging av Fiolen og Lyngen fra omsorgsboliger til sykehjem. Begrenset ombygging av Bjørkebo for større heis og bedre fellesarealer. Tilbygg for nye sykehjemsplasser og nye omsorgsboliger mot øst.

Under arbeidet med dette alternativet ble man oppmerksom på en del ulemper:

- Eksisterende hovedatkomst og parkering har begrenset kapasitet.
- Innkjøring fra eksisterende boligvei
- Varemottak ved hovedatkomst
- Ombygging av kjøkken forutsetter stenging av dette i en lengre periode

**Alternativ 2:**

Etablering av kjøkken, kantine og aktivitetsrom i nytt tilbygg øst for fløy E/C. Tilbygget skal også gi rom for nye garderober. Ny hovedatkomst direkte fra Skoleveien. Frigjorte arealer etter flytting av kjøkken endres til sykehjemsplasser (korttidsplasser) Ombygging av 1.etg fløy D og E til administrative arealer. Ombygging av Fiolen og Lyngen fra omsorgsboliger til sykehjem. Ombygging på deler av Bjørkebo for større heis og bedre fellesarealer. Tilbygg for nye sykehjemsplasser og nye omsorgsboliger mot øst.

Under arbeidet med dette alternativet ble det også foreslått en fremtidig utvidelse ved at Annebo rives og erstattes av nybygg for boenheter i 3 etasjer. Dette vil også åpne visuelt mellom ny atkomst og hovedinngang.

**Alternativ 3:**

Dette alternativet er i hovedsak lik Alternativ 2, men frigjorte arealer etter flytting kjøkken endres ikke til sykehjemsrom. Arealet er for lite til å bli en tilstrekkelig stor avdeling for korttidsplasser. Et annet poeng er at ombygging for boenheter i disse arealene antas å bli svært omfattende.

**Alternativ 4:**

Alternativet skiller seg fra Alternativ 2 og 3 ved at fløy E ikke bygges om til administrative arealer, men beholdes som pasientrom. Hjemmebaserte tjenester er da ikke tenkt plassert på Skautun. Grad av ombygging av pasientrom legges på et noe enklere nivå enn man gjennomførte på Lyngen. Eksisterende baderom bygges ikke om med heve- og senkbare vasker. Alternativ 4 danner grunnlag for forprosjekt av Mai 2015.

## OMREGULERING

Helhetsplanen slik den foreligger, forutsetter omregulering av området ved Skautun for å legge til rette for utvidelse av bygningsmassen, etablering av p-plasser og omlegging av en gangvei som går gjennom området.

## FASER

Bakgrunnen for prosjektet med helhetsplan på Skautun har vært å vurdere potensialet i anlegget. Dette er videre uttrykt i en mulighetsstudie i 3 faser:

### Trinn 1:

Nybygg 1.etg:

Kjøkken, kantine, aktivitetsrom, vaskesentral, garderober for personalet, diverse lager og teknisk rom

Nybygg 2.etg:

16-17 sykehjemsplasser med fellesarealer for demente. Sanseshage på bakkeplan mellom fløyene.

Nybygg 3.etg:

18-19 sykehjemsplasser/omsorgsboliger med fellesarealer. Dimensjonert for en tilsvarende 4.etg.

Etter at nybygg er ferdigstilt og tatt i bruk, kan ombygging av eksisterende arealer starte:

Etablering av fellesfunksjoner i arealer etter kjøkken og kantine: Legekontorer, tannlege, fysioterapi, velvære, etc.

Tilbygg Bjørkebo for større heis og utvidete fellesarealer

Ombygging av 1.etg fløy D til administrative arealer.

Installasjon av sprinkleranlegg i arealer som ikke er sprinklet og generell oppussing i sammenheng med dette.

### Trinn 1B:

Dersom man i Trinn 1 ikke bygger 4.etg med omsorgsboliger på nybygg, vil det sannsynligvis være aktuelt å vurdere dette før Trinn 2.

### Trinn 2:

Riving av Bjørkebo og bygging av nye omsorgsboliger på samme sted. Anslått 42-45 omsorgsleiligheter fordelt på 3 etasjer.

### Trinn 3:

Riving av Annebo og bygging av nye omsorgsboliger på samme sted, men i en form som er mer rasjonell. Anslått 24-27 omsorgsleiligheter fordelt på 3 etasjer.

## KALKYLER

Kalkyler er basert på beregninger som refererer seg til nybygg og ulike grader av ombygging.

**Begrenset ombygging** er arealer der det skal inn nytt sprinkleranlegg og generell behandling på overflater.

**Betydelig ombygging** er arealer der det skjer omfattende endring på innvendige vegger, gulv og himlinger samt nytt sprinkleranlegg.

I ombygde arealer er det *ikke* forutsatt tiltak på fasader i form av tilleggsisolering eller utskifting av vinduer.

For de tekniske anlegg vil ikke grensesnittene mellom grader av ombygging følge de bygningsmessige helt slavisk.

Beskrivelsen av de tekniske anlegg og nivåene for disse fremgår av kapitler utarbeidet av Rambøll AS. Kalkylen er sammensatt av beregnede kostnader fra ARK, RIV og RIE og omfatter kostnader for Trinn 1 med nye boenheter i to etasjer, anslått 34-36 enheter.

Dette gir følgende arealer brutto:

Nybygg 4100 m2. Betydelig ombygging 1700 m2. Begrenset ombygging 4400 m2.

Prosjektkostnad eks mva er beregnet til	kr 125 mill
Uforutsette kostnader og sikkerhetsmargin	kr 20 mill

<b>Budsjettkostnad</b>	<b>kr 145 mill</b>
------------------------	--------------------

Det forutsettes at kommunen får momsrefusjon for sine kostnader

**NB: Finansieringskostnader og kostnader til løst inventar er ikke med i kalkyle.**

# NOTAT

Oppdrag **1120017 Rakkestad kommune Skautun sykehjem**  
 Kunde **Rakkestad kommune**  
 Notat nr. **RIV-02**  
 Til **Arkama AS**

Fra **Tor Arne Dale**  
 Kopi

## GENERELL ORIENTERING VVS ANLEGG

I forbindelse med utbygging og oppgradering av eksisterende bygningsmasse ved Skautun sykehjem i Rakkestad, skal eksisterende VVS-anlegg ombygges, endres eller suppleres med komplett nytt anlegg. VVS anleggene skal tilpasses de bygningsmessige endringene som fremgår av arkitekttegninger og beskrivelse. Arbeidene som skal utføres er delt inn i 3 nivåer. Definisjon av nivåene er i henhold til arkitektunderlag og som følger:

- Nybygg, 4100 m<sup>2</sup>
- Betydelig ombygging, 1700 m<sup>2</sup>
- Begrenset ombygging, 4400 m<sup>2</sup>

Som bakgrunn for utarbeidelse av kalkyle er det foretatt befaringer av eksisterende bygningsmasse med tilhørende VVS-anlegg. For å komme frem til total kostnad for VVS-anleggene er det også benyttet erfaringstall.

Generelt for alle VVS-anleggene gjelder Plan- og bygningsloven med veiledninger, Byggebransjens våtromsnorm samt Arbeidstilsynets veiledning nr. 444.

## NYBYGG

Det medtas komplett nytt VVS-anlegg for alle arealer. Orienterende tekst og kalkyle er basert på tegninger fra arkitekt og erfaringstall.

### 31 Sanitær

Her medtas nytt vanninntak samt tilkobling av vann/avløp til kommunale ledninger. Det medtas separat vanninntak til sprinkler. For inntak og tilkoblinger til kommunalt nett medtas rund sum på kr 300.000,-.

I leiligheter/beboerrom medtas sanitærutstyr med hev/senke funksjon og støttehåndtak.

Dato 2013-05-22

Rambøll  
 Ferjestedsveien 2  
 Postboks 383  
 NO-1601 FREDRIKSTAD

T +47 69 95 45 00  
 F +47 22 51 80 01  
 www.ramboll.no

Vår ref. tad



Det medtas utvendige spylekraner i tilstrekkelig omfang for å rekke rundt hele bygget.

Det medtas fettutskiller i forbindelse med kantinekjøkken

### *32 Varme*

Nybygget skal tilknyttes fjernvarme. Det medtas vannbåret varmeanlegg for hele nybygget samt utvendig snøsmelt ved inngangspartier. Her antas et areal på 50 m<sup>2</sup>. Varmesentral plasseres i teknisk rom. Kostnader for fremføring av fjernvarmerør samt hovedveksler er ikke medtatt da dette ligger på fjernvarmeleverandør.

### *33 Brannslukking*

Det medtas sprinkleranlegg for alle arealer i nybygget. Det medtas brannskap i tilstrekkelig omfang for å dekke hele bygget.

### *36 Ventilasjon*

Det medtas nytt ventilasjonsanlegg for alle arealer. Det legges opp til aggregater med roterende gjenvinner og vannbåret varmebatteri. Det er ikke medregnet kjøling i aggregatene. I kalkylen medtas 10 VAV-soner. VAV-soner er beregnet i større rom som kantine, stue/kjøkken og lignende.

Det medtas rund sum på kr 200.000,- for avtrekkshetter i kantinekjøkken.

### *56 Automatikk*

Det medtas automatikk for alle systemer i bygget. Det er ikke medregnet forberedelser for og oppkobling mot SD-anlegg.

### *73 Utvendig anlegg*

Under utvendig VVS-anlegg er det medtatt rund sum på kr 200.000,-.

## **BETYDELIG OMBYGGING**

Det medtas rund sum på kr 200.000,- for kontroll og oppgradering av eksisterende bunnledninger.

Det medtas tilpasning av vannbåret varmeanlegg til ny innredning i areal hvor dette er aktuelt.

Alle arealer merket «betydelig ombygging», unntatt Bjørkebo, skal sprinkles. Det legges opp til felles sprinklersentral for alle nye arealer som skal sprinkles.

Det etableres nytt kjølerom i kjeller, rom 0006. Det medtas kjøleaggregat til dette rommet.

Det forutsettes at eksisterende ventilasjonsaggregater har tilstrekkelig kapasitet til også å betjene arealene etter ombygging. Det medtas kostnader for tilpasning og ombygging av eksisterende kanalnett med ventiler i områder hvor dette er behov.

Det medtas spesialavtrekk i nye medisinrom/LAB.



**BEGRENSET OMBYGGING**

Alle servantbatterier i alle rom Fiolen skal byttes til berøringsfrie armaturer. Det medtas kostnader for dette. Det medtas utslagsvasker og tilkobling til utstyr i nye rom som skyllerom og lignende.

I arealer merket «begrenset ombygging» skal det sprinkles i kjeller, fløy A, fløy B, Annebo, Fiolen og Lyngen. Det legges opp til felles sprinklersentral for alle nye arealer som skal sprinkles. Det medtas også tilpassing av ventilasjon til ny romløsning ved eksisterende kantine.

**KALKYLE**

Med ovenstående som utgangspunkt er det fremkommet følgende kalkyle for VVS anlegget:

Nybygg	12 600 000,- eks mva
Betydelig ombygging	700 000,- eks mva
Begrenset ombygging	1 750 000,- eks mva
<b>SUM VVS anlegg</b>	<b>15 050 000,- eks mva</b>

# NOTAT

Oppdrag **1120017 Rakkestad kommune Skautun sykehjem**  
 Kunde **Rakkestad kommune**  
 Notat nr. **RIE-02 rev A 21.mai 2013**  
 Til **Arkama AS**

Fra **Temfre**  
 Kopi

## ORIENTERING ELEKTROTEKNISKE ANLEGG

De elektrotekniske anlegg skal ombygges, endres eller suppleres med komplett nytt anlegg for å harmonisere med de bygningsmessige endringene som fremgår av arkitektens beskrivelse og tegninger. For de elektrotekniske anlegg vil det overordnet være 3 ulike nivåer hvor nivå 1 defineres som begrenset ombygging, nivå 2 defineres som moderat ombygging og nivå 3 defineres som nybygg eller betydelig ombygging (med betydelig ombygging menes at endringen av det elektrotekniske anlegget er så omfattende at det elektrotekniske anlegget må rives og erstattes med komplett nytt anlegg).

Definisjonen av nivåene er tenkt som følger:

- Nivå 1 begrenset ombygging: Med begrenset ombygging menes nødvendig tilpasning av det elektrotekniske anlegget for å harmonisere med begrenset bygningsmessig endring eller ny funksjon i rommet/arealet
- Nivå 2 moderat ombygging: Med moderat ombygging menes ombygging av de elektrotekniske anlegg tilsvarende det som allerede er utført for avdeling «lyngen».
- Nivå 3 nybygg eller betydelig ombygging: Med nybygg eller betydelig ombygging menes komplett nytt elektroteknisk anlegg tilpasset arealets funksjon.

For å definere bygningsmassen inn i disse tre ulike nivåene er det foretatt befaringer av eksisterende bygningsmasse med tilhørende elektrotekniske installasjoner. Uavhengig av hvilket nivå hvert enkelt areal blir klassifisert som er det behov for følgende endringer av overordnet infrastruktur:

- Eksisterende transformator lokalisert i plan kjeller vil bli erstattet med ny trafo med større kapasitet. Stipulert anleggsbidrag for dette inngår som en del av kalkylen for de elektrotekniske anlegg.

Dato 2013-05-13,  
 rev A 2013-05-13

Rambøll  
 Ferjestedsveien 2  
 Postboks 383  
 NO-1601 FREDRIKSTAD

T +47 69 95 45 00  
 F +47 22 51 80 01  
 www.ramboll.no

Vår ref. tem



- Eksisterende hovedtavle lokalisert i plan kjeller vil bli skiftet ut og erstattet med ny tavle. Tavlen vil forsyne både nye og eksisterende anlegg som beholdes.
- Etablere nødstrømsaggregat med nødstrømsforsyning frem til medisinske rom definert i gruppe 1.

Ut over dette er det benyttet erfaringstall for det enkelte nivå for å komme frem til total kostnad for det elektrotekniske anlegget samt at det er det valgt å medta et utendørs elektroteknisk anlegg bestående av utvendig føringsveier (kabelgrøfter frem til nytt bygg fra eksisterende hovedtavle) og utvendig belysning i form av parkarmaturer og pullerter for belysning av adkomstveier, stier og parkeringsplasser.

Generelt for de elektrotekniske anlegg gjelder følgende:

De elektrotekniske anleggene vil bli utført i overensstemmelse med gjeldende offentlige forskrifter og bestemmelser, og i samråd med stedlige myndigheter. Alle elektrotekniske anlegg vil tilfredsstillе aktuelle EU/EØS-direktiver og forskriftsmessige krav iht. FEL 98 og NEK 400:2010.

Tekniske forskrifter utarbeidet iht. Plan og bygningsloven vil bli fulgt der de setter krav til de elektrotekniske anleggene.

Det vil særskilt bli lagt vekt på energi-, miljø-, klima og driftsmessig gunstige systemløsninger. Materiell, utstyr komponenter og utførelse velges i samsvar med dette.

Det vil bli utarbeidet et enhetlig og brukervennlig merkesystem som alle kabler, uttak, komponenter og annet elektroteknisk utstyr skal merkes etter. Eksempelvis statsbyggs TFM-system. Dokumentasjon og FDV-instruks vil bli utarbeidet.

#### **Kalkyle:**

Med ovenstående som utgangspunkt samt etterfølgende arealer for de ulike nivåer er det fremkommet følgende kalkyle for det elektrotekniske anlegget:

Areal begrenset ombygning: 2350 kvadratmeter

Areal moderat ombygging: 2850 kvadratmeter

Areal nybygg eller betydelig ombygging: 5000 kvadratmeter

Kalkyle elektrotekniske anlegg: 18.150.000,- eks mva

Det bemerkes at Heis ikke inngår som en del av kostnaden for elektrotekniske anlegg









- NYBYGG
- BEGRÆNSET OMBYGGING
- BETYDELIQ OMBYGGING

Forprosjekt  
 1:200  
 24.10.12  
 AL  
 1150  
 A-220 B

Forprosjekt  
 1:200  
 24.10.12  
 AL  
 1150  
 A-220 B

