



Lebesby Kommune

Kjøllefjord omsorgsboliger

Skisseprosjekt

2013-02-19 Oppdragsnr.: 5122846



-	19.02.13	Utarbeidet dokumenter	oyped	assor	oyped
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	4
2	Planløsning	5
3	Kostnadsberegning	6
4	Prosjektets fremdrift	8
5	Valg av entreprise	9
6	Tegninger	10

1 Innledning

Norconsult AS er engasjert av Lebesby Kommune til å utarbeide skisseprosjekt m/ enkel kostnadsberegning i forbindelse med utvidelse av omsorgsboliger i Strandveien i Kjøllefjord.

De nye omsorgsboligene vil inneholde 5 nye boenheter, base for hjemmebasert omsorg og aktivitetssenter for beboerne i boligene. 1 av boenhetene er tilpasset særskilt botiltak.

Eksisterende omsorgsboliger i Strandveien vil bygges på mot vest. Det vil bli etablert ny hovedinngang på gateplan, men det vil også være inngang på nordsiden av bygget, hvor det vil bli laget vei ned fra hovedveien.

For å få tilstrekkelig plass for tiltaket, vil det lages en fylling ut mot sjøen.

2 Planløsning

Norconsults Arkitekt har i løpet av prosjektet utarbeidet 3 forslag til planløsning for tiltaket.

Gjennom flere møter med en gruppe bestående av representanter fra Lebesby Kommune, og de aktuelle aktørene; Teknisk Etat, Helse og Omsorg, Eldrerådet og Adminstrasjonen, ble det til slutt bestemt at det siste alternativet, alternativ 3, danner grunnlag for nye omsorgsboliger i Kjøllefjord.

Hovedpunktene i Alternativ 3:

- Tilbygg mot vest i 3 etasjer
- I eksisterende boliger vil det som i dag er et fellesareal/aktivitetssenter bli ombygd til en boenhet
- 3 boenheter i underetasjen i nytt tilbygg
- 1 boenhet (botiltak) og aktivitetssenter i hovedetasjen i nytt tilbygg
- Hjemmebasert omsorg i toppetasjen i nytt tilbygg
- Totalt brutto areal for tilbygget er på ca. 1220 m².

Tegninger ligger vedlagt denne rapporten.

3

Kostnadsberegning

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Det er ikke foretatt valg av materialbruk/konstruksjon
- Det antas at bygget føres opp i samme stil som eksisterende bygg. Dvs. konstruksjoner av betong under terreng. Bæresystem i betong og stål, og fasade for øvrig av tre.
- Kostnadsberegningen er ikke gjort på et detaljert nivå, og det er benyttet erfaringstall/m²-priser for tilsvarende bygg. Kostnadsberegningene må derfor anses for å være grove.
- I kostnadsberegningene er det ikke medtatt utenomhusarbeider (belysning, beplantning etc.). Det er derimot medtatt utfylling og etablering av vei ned til nordsiden av bygget, samt parkering.
- Noe av grunnlaget som er benyttet er bl.a. Norsk Prisbok 2012 som er utgitt av Norconsult Informasjonssystemer, og sammenlignet med Holte Kalkulasjonsnøkkel. Alle tall er justert til å samsvare med 2013-priser.

KOSTNADSSAMMENSTILLING

1	Felleskostnader (rigging etc.)	2 950 000
2	Bygning (herunder også fylling og vei)	10 500 000
3	VVS	3 750 000
4	Elkraft	2 250 000
5-6	Tele, automatisering og andre kostnader	1 600 000
	SUM HUSKOSTNAD	21 050 000
7	Utendørs	<i>Ikke medtatt</i>
	SUM ENTREPRISEKOSTNAD	21 050 000
8	Prosjektering, byggeledelse og biomkostninger	2 500 000
	SUM BYGGEKOSTNAD	23 550 000
9	Spesielle kostnader (25% mva)	5 887 500
	SUM PROSJEKTKOSTNAD	29 437 500
RM	Reserve og marginer (15%)	4 415 625
	SUM KALKYLE	34 000 000
	<i>Rammekostnad pr. BTA</i>	<i>27 800</i>

4 Prosjektets fremdrift

Ved en evt. realisering av prosjektet og med bakgrunn i prosjektets art og omfang, ser Norconsult for seg følgende fremdrift i prosjektet:

Beskrivelse	Fremdrift
Finansiering, beslutningstaking, innhenting av tilbud på prosjektering for alle fag.	Våren 2013
Fylling i sjø, etablering av vei/nedkjørsel	Fullføring i løpet av høsten 2013
Prosjektering, alle fag	Høst/vinter 2013-2014
Tilbudsbehandling, kontrakter med entreprenører, byggeleder etc.	Mars/april 2014
Byggestart	Mai/Juni 2014

5 Valg av entreprise

Som en del av Norconsults oppdrag var anbefaling av entrepriseform for byggherre.

Med bakgrunn i prosjektets rammebetingelser vil Norconsult anbefale Lebesby Kommune å velge byggherrestyrt sideentreprise.

Byggherrestyrt sideentreprise vil si at byggherre inngår separate kontrakter med de ulike entreprenørene (hovedsakelig bygnings-, VVS- og EL-entreprenører). Byggherre er ansvarlig for koordineringen av arbeidene, ofte gjennom en egen kontrakt med ekstern byggeleder.

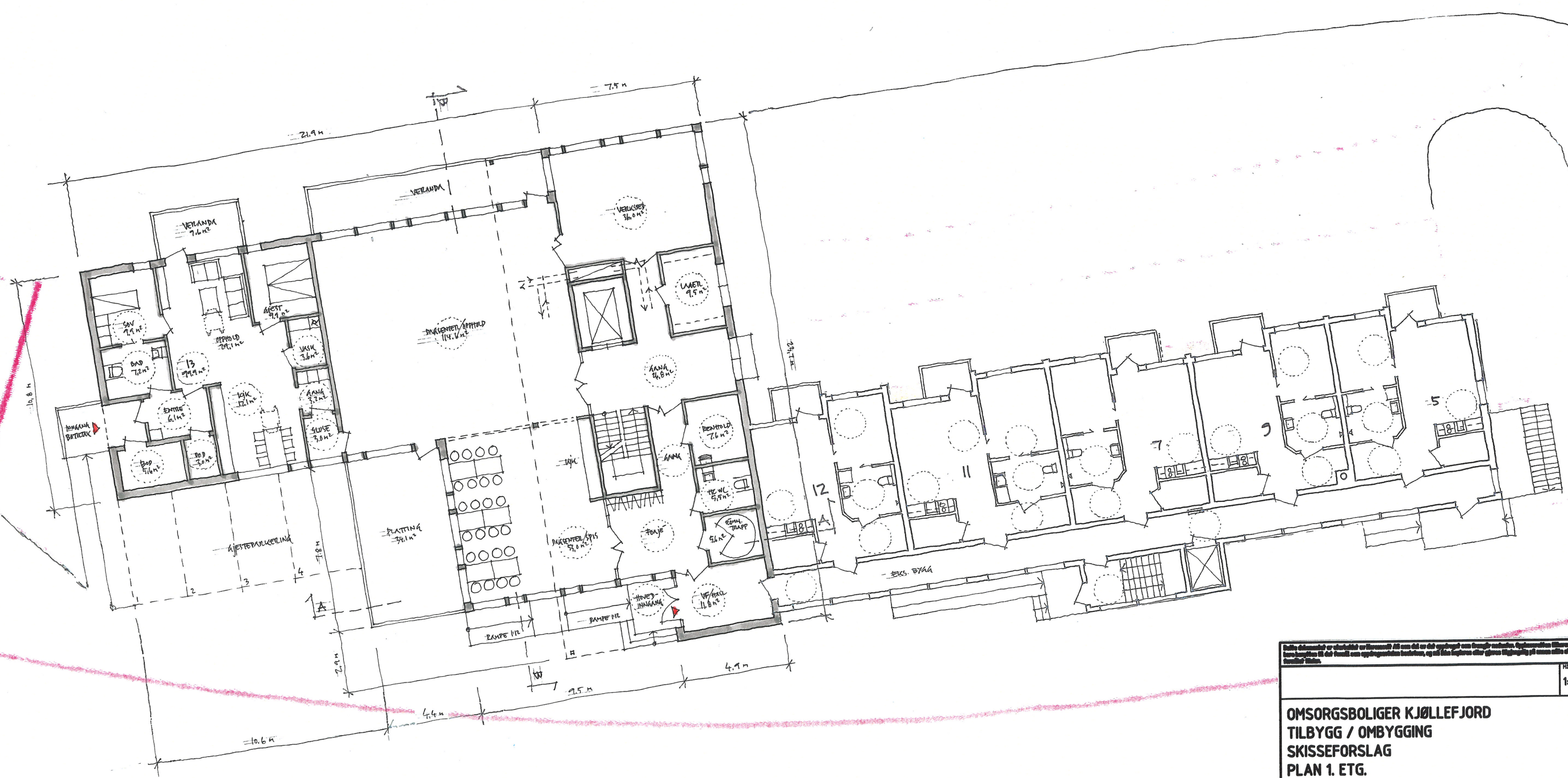
Fordelene med å velge byggherrestyrt sideentreprise er bl.a.:

- Større muligheter for lokale entreprenører å delta i konkurransen.
- Byggherre har større muligheter til å gjøre endringer underveis (p.g.a. kostnader, endrede forutsetninger etc.) uten at dette nødvendigvis medfører store tilleggskostnader.

Videre vil Norconsult anbefale Lebesby Kommune å ha en separat entreprise for den planlagte fyllingen i sjøen på nordsiden av bygget. Begrunnelsen for dette er hovedsakelig at man kan komme raskt i gang med prosjekteringen av fyllingen, innhenting av tilbud og gjennomføre arbeidet i løpet av 2013. Fyllingen får dermed muligheten til å "sette seg" i løpet av vinteren 2013-2014 før grunnarbeidet påbegynnes.

6 Tegninger

Plan, snitt og fasade for alternativ 3.

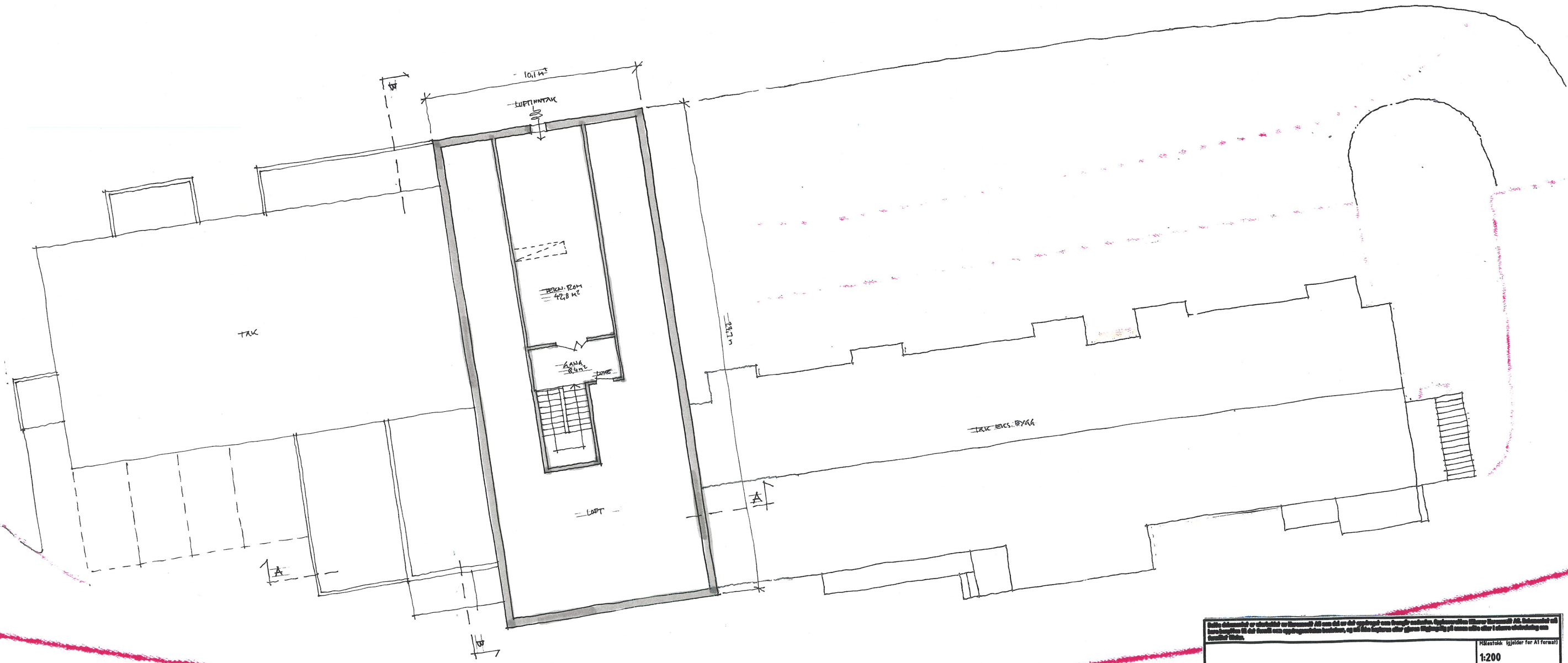
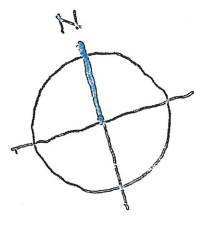



Alle målinger er utført av utøvende. Allt som er utgått er tegnet inn som forslag. Oppdrageren bærer ansvaret for alle målinger og beregninger. Utøvende er ikke ansvarlig for feil i målinger eller beregninger som følge av feil i oppdragerens opplysninger.

Målestokk: (gjelder for A1 forsett)
1:200

**OMSORGSBOLIGER KJØLLEFJORD
TILBYGG / OMBYGGING
SKISSEFORSLAG
PLAN 1. ETG.
TROMSØ 01.02.2013 / AS**

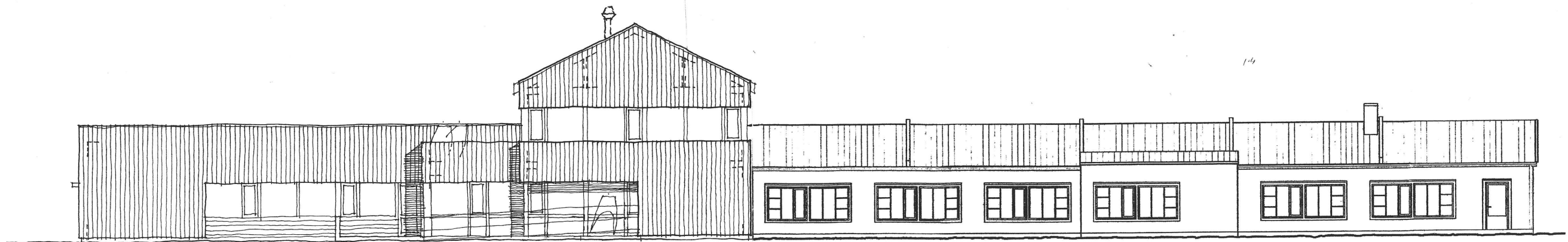
Norconsult	Oppdragsnummer 5122846	Tegningsnummer	Revisjon
-------------------	----------------------------------	----------------	----------



<small>Alle dimensioner er angivet i centimeter. Alle væg og dør tykkelser er angivet i millimeter. Tegningen er udarbejdet af arkitekten på det families egen ansøgning og er ikke bindende, og vil ikke erstatte eller give ret til bygning eller anden foranstaltning som kræves af loven.</small>			<small>Skala: (gjelder for A1 format)</small>
			1:200
OMSORGSBOLIGER KJØLLEFJORD			
TILBYGG / OMBYGGING			
SKISSEFORSLAG			
PLAN LOFT			
TROMSØ 01.02.2013 / AS			
<small>Opdragsnummer</small>	<small>Tegningsnummer</small>	<small>Revisjon</small>	
Norconsult 	5122846		



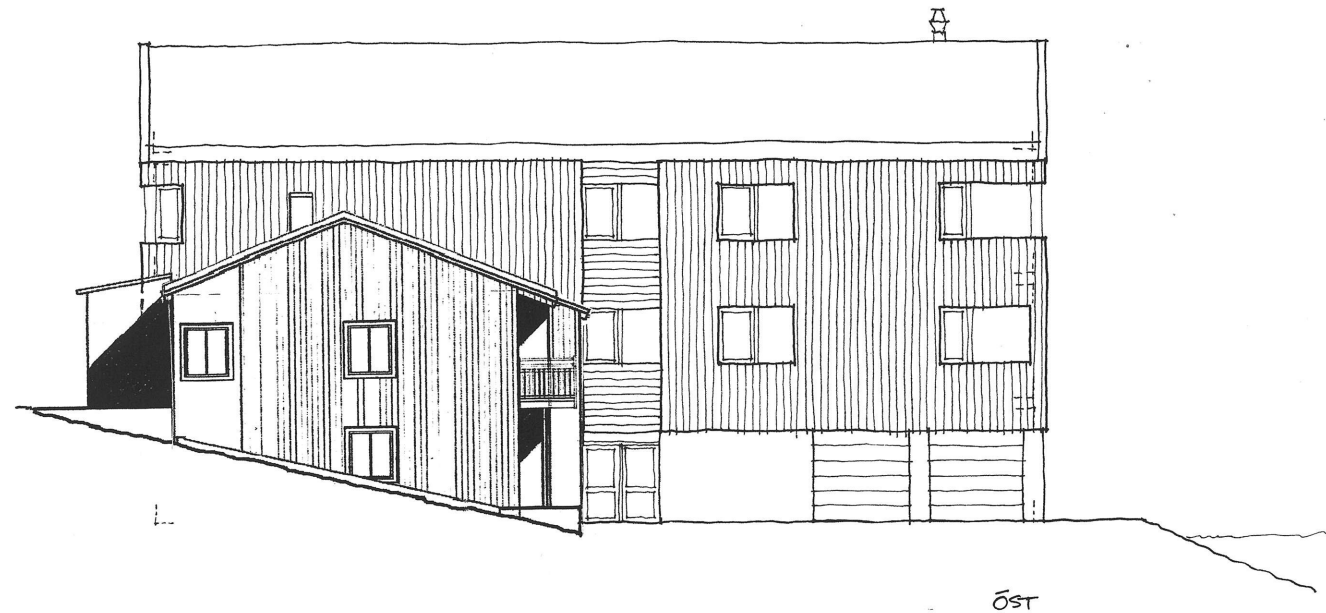
NORD



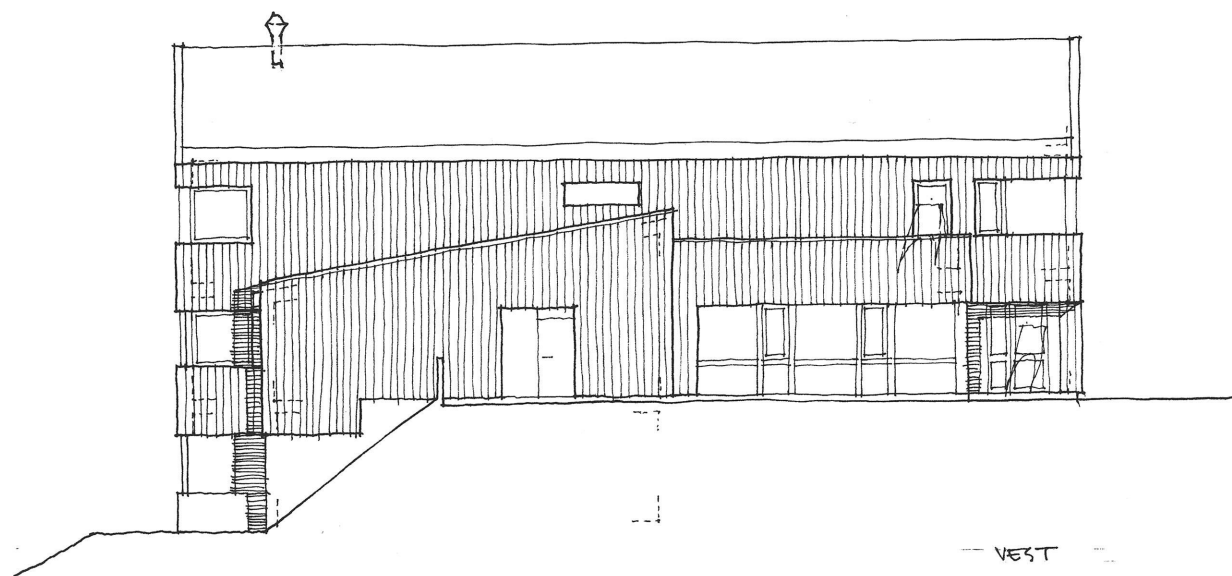
SØR

"C:\Users\laser\Desktop\Diverse\Wjellerjord\dag - AsSør - Platfot, 2013-02-04, 883921"

<small> Dette dokument er utarbeidet av Norconsult AS som del av et oppdrag som fremgår av kontrakt. Oppdragsnavn: Omsorgsboliger Tromsø AS. Dokumentet må ikke brukes til noe annet formål uten oppdragsnavnets berettigede, og utvilsomt skriftlige godkjenning. Oppdragsnavnet må ikke brukes til noe annet formål uten oppdragsnavnets skriftlige godkjenning. </small>		
		<small> Skala: (gjelder for A1 format) 1:200 </small>
 OMSORGSBOLIGER KJØLLEFJORD TILBYGG / OMBYGGING SKISSEFORSLAG FASADE NORD OG SØR TROMSØ 04.02.2013 / AS 		
<small> Oppdragsnummer Norconsult </small>	<small> Tegningsnummer 5122846 </small>	<small> Revisjon </small>



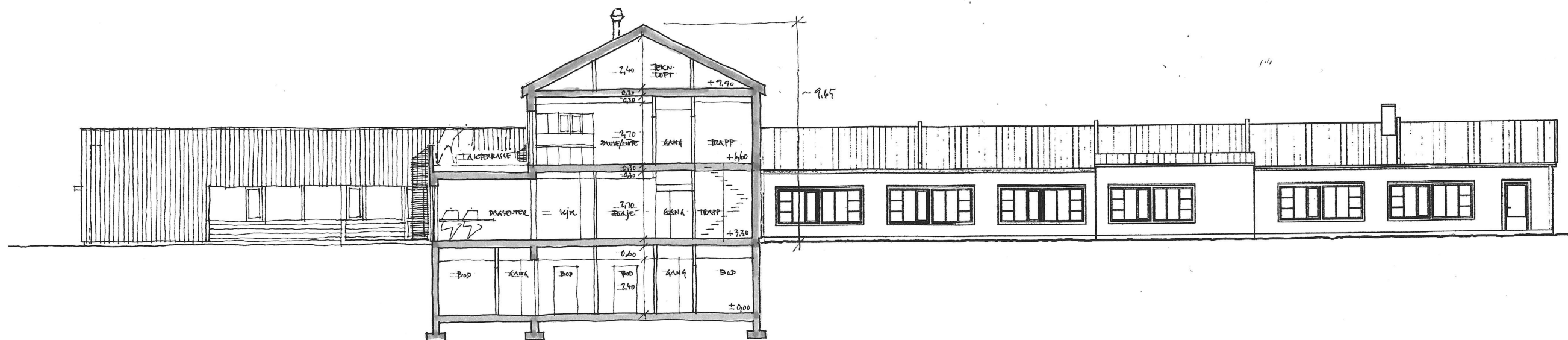
ØST



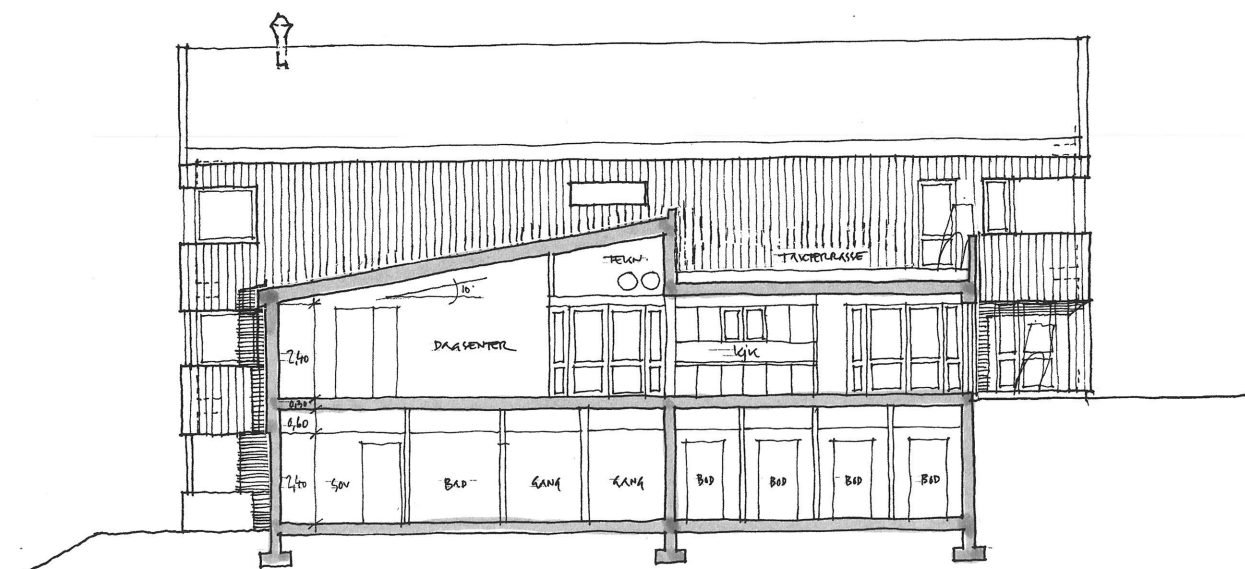
VEST

"C:\Users\asson\Desktop\Diverse\Kjøllefjord\AsSør - Platfret 2013-02-04_183949"

<small> Dette dokument er et utkast til et forslag til et byggingsprosjekt. Det er ikke bindende og kan endres uten varsel. Oppdragsingeniøren (Norconsult AS) er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet og kan ikke påta seg ansvar for feil eller mangler i dette dokumentet eller for konsekvenser av bruk av dette dokumentet. </small>		<small> Skala: Gjelder for A1 format </small>
		1:200
 OMSORGSBOLIGER KJØLLEFJORD TILBYGG / OMBYGGING SKISSEFORSLAG FASADE ØST OG VEST TROMSØ 04.02.2013 / AS 		
Norconsult	<small> Oppdragsnummer </small> 5122846	<small> Tegningnummer </small>
		<small> Revisjon </small>



A-A



B-B

Alle dimensjoner er angitt i millimeter. Alle mål er det angitte som dimensjoner. Oppmålingen er utført av Norconsult AS. Dimensjoner på tegningene er det som er oppgitt i tegningene, og det kan forekomme små avvik mellom tegningene og den faktiske bygningen.

1:200

**OMSORGSBOLIGER KJØLLEFJORD
TILBYGG / OMBYGGING
SKISSEFORSLAG
SNITT
TROMSØ 04.02.2013 / AS**

Norconsult 	Oppdragsnummer 5122846	Tegningsnummer	Revisjon
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------	----------