

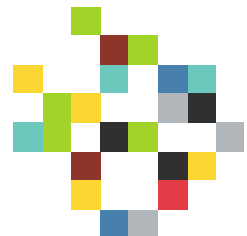
Lebesby Rådhus



Alternativ-studie med kostnadsoverslag

Tiltakshaver:
Lebesby Kommune

Juni 2014



Verte

landskap - arkitektur



INNHOOLD:	Side:
TILTAKSHAVER OG KONSULENT:	3
INNLEDNING	3
TOMT	3
SKISSEFORSLAG - ALT. A (OMBYGGING)	4
SKISSEFORSLAG - ALT. B (NYBYGG)	5
ROMSKJEMA (NETTOAREALER)	6
FELLES BYGNINGSBESKRIVELSE	8
KOSTNADSOVERSLAG - ALT. A (OMBYGGING)	10
KOSTNADSOVERSLAG - ALT. B (NYBYGG)	10
OPPSUMMERING OG ANBEFALING	11
VEIEN VIDERE	11

TEGNINGER:

Tegn.nr./ navn	Mål	Dato
Alternativ A (ombygging)		
A0-20A Plan Kjeller	1:200	10.06.14
A0-21A Plan 01. etasje	1:200	10.06.14
A0-22A Plan 02. Etasje	1:200	10.06.14
A0-30A Snitt A+B	1:200	10.06.14
A0-35A Fasader	1:200	10.06.14
A0-60A Perspektiv	---	10.06.14
Alternativ B (ombygging)		
A0-21A Plan 01. etasje	1:200	10.06.14
A0-22A Plan 02. etasje	1:200	10.06.14
A0-23A Plan 03. Etasje	1:200	10.06.14
A0-30A Snitt A+B	1:200	10.06.14
A0-35A Fasader	1:200	10.06.14
A0-60B Perspektiv	---	10.06.14

TILTAKSHAVER OG KONSULENT:

Tiltakshaver:

Lebesby Kommune
v/ Rådmann Harald Larssen
Strandveien 152
Postboks 38
9790 Kjøllefjord
mail: harald.larssen@lebesby.kommune.no
tlf: 95 89 95 85

Arkitekt (ARK):

Verte landskap og arkitektur as
v/ Sivilarkitekt Henning Bek
Postboks 1034
9503 Alta
mail: henning@verte.no
tlf: 78 44 30 33

INNLEDNING

På vegne av Lebesby Kommune er Verte as engasjert til å utarbeide et alternativ-studie med overordnet kostnadsoverslag for oppgradering av kommunens Rådhus.

Rådhuset lever ikke opp til dagens forskriftskrav til kontor og administrasjonsbygg på en rekke punkter, bla: ventilasjon, tilgjengelighet, arealbehov, energieffektivitet, arkivbehov med mer.

Man ønsker å vurdere to alternative scenarier: ombygging og nybygg. Dette for å ha best mulig grunnlag til å kunne foreta et kvalifisert og fremadrettet vedtak for hvilke tiltak som må gjøres.

Ved oppstart av prosjektet har det vært avholdt en felles befaring og møte der forskjellige aspekter og ønsker til funksjoner ble belyst. Følgende elementer ønskes ivaretatt i prosjektet:

- 1) Samlokalisering av administrasjon som i dag er plassert i andre bygg i Kjøllefjord.
- 2) Samlokalisering av bibliotek og studiesenter.
- 3) Romprogram oversendt av rådmann april 14
- 4) Skape felles inngang/ adkomstsoner for byggets funksjoner (inkl nytt servicetorg)
- 5) Skape et inkluderende "lavterskel bygg" som er åpen for alle innbyggere.

Prosjektet tar utgangspunkt i to overordnede skisser til fremtidens rådhus:

- A) Delvis rivning av dagens bygningsmasse (mellombygg med kinofoaje), nybygg samt ombygging av kontordelen.
- B) Rivning av hele bygget og etablering av nytt.

Prosjektet er utarbeidet på et overordnet nivå ut fra erfaringstall. Det er ikke engasjert tekniske underkonsulenter eller gjennomført tilstandsanalyse av eksisterende bygg.

TOMT

Dagens bygg er plassert sentralt i Kjøllefjord langs Strandveien med nærhet til torget og utsikt over sjøen. Rådhuset er plassert mellom dagligvarebutikken og kinoen, på en skrånende tomt som strekker seg opp til Kirkeveien som er plassert ca 5 meter over Strandveien.

Begge alternativer tar utgangspunkt i å beholde rådhuset på dagens sentrale plassering.

SKISSEFORSLAG - ALT. A (OMBYGGING)

Utgangspunktet for dette alternativ er å ombygge kontordelen av Rådhuset samt rive eksisterende mellombygg og bygge et nytt bygg som forbinder kontoretasjer, kinosal og adkomst.

Dagens bygg er plassert med første etasje ca 1,7 meter over gatenivå. Dette gir selvsagt en utfordring med tanke på dagens krav om trinnfri adkomst og universell utforming. I prosessen har vi forsøkt å løse dette ved å plassere hovedinngang på gateplan. Dette resulterte i situasjon der trapp, heis og vindfang skapte en trang adkomstssituasjon, samt dårlige planløsninger da heisen også må betjene inngangsnivået på kinosalen. I stedet valgte vi å skissere en løsning med utvendig rampe samt heis plassert mer sentralt i nybygget. Dette er ikke en optimal løsning med tanke på klimatiske forhold, men akseptabel ut fra dagens forskriftskrav.

Kommunens servicetorg er plassert sentralt i adkomstsonen, og vil også kunne fungere som informasjonspunkt for brukere av byggets øvrige funksjoner.

I eksisterende bygg, med direkte tilknytning til servicetorget, er en del av kommunens sentraladministrasjon og økonomiavdelingen plassert.

En utfordring er at eksisterende bygg har en del hvelv og andre bygningsmessige konstruksjoner som er forholdsvis kostbart å fjerne, noe som vanskeliggjør effektive planløsninger.

Fra servicetorget er det trinnfri adkomst til lokalene for studiesenter samt trapp/heis til kinoens inngangsnivå. På dette nivået er også bibliotek og kommunestyresal plassert. For å øke sambruken, samt gjøre bygget mer arealeffektivt, har vi foreslått å bruke salen som lesesal når det ikke er møter. Det er dessuten mulig å sambruke areal for bibliotek og kommunestyresal de gange i året det er større arrangementer i kinosalen.

I etasjen over er det kontorer for kommunens øvrige avdelinger samt formannskapssal og felles spiserom/ kantine med tilhørende serveringskjøkken.

I kjelleren er det teknisk rom, personalgarderober samt arkivrom som oppgraderes slik de er iht arkivlovens bestemmelser.

Så vel eksisterende bygg som den nye delen tenkes oppgradert/ utformet iht. til dagens forskriftskrav (TEK10). Oppgraderingen inkluderer bl.a: konstruksjons-, brann- og rømningssikkerhet, krav om tilgjengelighet, lydisolering, ventilasjon, fuktsikring, energieffektivisering og klimakontroll (arkiv).

Det må søkes om dispensasjon for lav takhøyde. Dagens takhøyde er ca 2,4m, 30 cm lavere enn dagens krav. Etter oppgradering av det tekniske anlegg vil den i tillegg bli enda lavere flere plasser.

Følgende arealer legges til grunn for kostnadsoverslag:

BRA Ombygging	
Kjeller	233,4 m2
1 etasje	247,9 m2
2 etasje	249,5 m2
BRA Nybygg	
Kjeller	15,7 m2
1 etasje	389,8 m2
2 etasje	405,1 m2
BRA Total	1541,4 m2
BTA Total	1632,9 m2

SKISSEFORSLAG - ALT. B (NYBYGG)

I alternativet med nybygg har vi valgt å beholde samme struktur som ved ombygging, men med en mer effektiv planløsning. Dette er gjort for dels å lage to sammenlignbare forslag, og dels for å sikre at prosjektet skalamessig passer inn i konteksten.

Estetisk fremstår det som et moderne bygg men med et formspråk som ikke skiller seg vesentlig fra den øvrige bebyggelse på Strandveien. Hovedvolumet er et forholdsvis tradisjonell kontorbygg med saltak. Denne brytes av et firkantet volumen som er med å markere hovedinngangen til det nye flerfunksjonelle bygg.

Fra vindfanget ankommer besøkende til det sentralplasserte servicepunkt som ligger i åpen forbindelse med biblioteket. Herfra er det direkte forbindelse til en rekke andre funksjoner for sentraladministrasjonen samt arkiv, felles garderobe og kantine/ spiserom for de ansatte.

Kommunestyresalen ligger i tilknytning til det nederste biblioteksnivå og brukes i tillegg som undervisningsrom for studiesenteret. Salen er utformet som et amfi (lik løsningen i Tromsø Rådhus), og ved å åpne opp mot biblioteket kan salen også brukes til andre arrangementer. Store glassfelter sikrer visuell forbindelse ut til torget, og kommunestyresalen og biblioteket blir dermed synlige elementer i nybygget.

Adkomst til øverste nivå med bibliotek, mindre studierom og kinoinngang skjer via trapp som følger amfiet, eller med heis. Tanken er at en del av biblioteksrommet kan stenges mens resterende brukes som foajé og vrangleareal ved kinoforestillinger, samt at kinosalen også kan brukes mer aktivt av biblioteket

2. etasje av kontordelen ligger ca 1,2 meter over det øverste biblioteksnivå. Denne betjenes av heisen samt en intern trapp. Kontordelen er organisert med kontorer mot fasaden samt en indre sone med funksjoner som ikke trenger dagslys (arkiv, garderober, møterom, kopirom osv.)

På 3. etasje fortsetter kontordelen over det firkantede volum. Formannskapssalen er plassert på dette nivå med utsikt over sjøen og adkomst til terrasse på taket.

Bygget oppføres etter dagens forskrifter og med nødvendig høyde for teknisk anlegg over himling.

Følgende arealer ligger til grunn for kostnadsoverslag:

BRA Nybygg	
1 etasje	394,1 m2
2 etasje	487,7 m2
3 etasje	508,4 m2
 BRA Total	 1390,2 m2
 BTA Total	 1451,0 m2

ROMSKJEMA (NETTOAREALER)

romprogram	Ombygging	Nybygg
Møteromsfunksjon	152,3	180,3
kommunestyresal	61,1	75,7
formannskapsal	31,1	39,0
møterom 1	24,5	20,0
møterom 2	20,7	20,0
samtalerom 1	7,6	12,0
samtalerom 2	7,3	13,6
sentraladm.	198,5	199,2
ordførerkontor	11,6	15,0
rådmann	10,9	15,0
personal	9,3	10,0
kultur	12,2	10,0
næring	10,7	10,0
serviceleder	18,9	23,2
post/arkiv kontor	8,8	8,0
sektretær	9,5	10,0
arkivrom	53,2	50,0
gjestekontor	21,0	24,0
prosjektkontor 1	16,2	12,0
prosjektkontor 2	16,2	12,0
økonomi	71,3	62,4
økonomisjef	15,2	12,4
regnskap	9,7	10,0
skatt	12,5	10,0
lønn	12,2	10,0
faktura	8,9	10,0
revisjon	12,8	10,0
ikt	53,1	44,3
kontor 1	15,5	12,5
kontor 2	15,5	11,6
lager	11,3	10,1
serverrom	10,8	10,1
teknisk	65,7	63,0
teknisk sjef	15,5	15,0
utleie	10,3	10,0
byggesak	10,3	10,0
drift	10,3	10,0
byggforv	10,3	10,0
prosjektkontor	9,0	8,0
opplæring	35,6	37,8
opplæringssjef	14,5	15,0
sekretar	8,9	10,0
konsulent	12,2	12,8



helse	28,0	25,0
helse og omsorgssjef	15,8	15,0
sekretær	12,2	10,0
kirkelig fellesråd	25,2	25,0
soknepresten	13,2	15,0
kirkeverge	12,0	10,0
barnevern	49,7	35,7
kontor 1	18,1	12,0
kontor 2	18,6	12,0
samtalerom	13,0	11,7
felles	47,6	47,3
kantine/spiserom	47,6	47,3
studiesenter	63,5	12,2
studio 1	43,9	inkl i ks-sal
studio 2	19,6	12,2
lesesal	inkl i ks-sal	inkl i bib
bibliotek	153,3	228,9
bibliotek	107,6	175,7
kontor 1	11,0	9,6
kontor 2	11,0	9,6
bøker	9,2	10,7
lager	5,3	12,6
lokalhistorie	9,2	10,7
NTA (Nettoareal)	943,8	961,1
øvrige arealer	434,3	349,0
lager/bk	32,9	11,3
gard./wc	26,5	45,9
service punkt	46,5	20,7
vindfang	16,2	9,2
teknikk	42,0	47,3
korridor/gang	270,2	214,6

FELLES BYGNINGSBESKRIVELSE

1 FELLESKOSTNADER

Det er medtatt kostnader forbundet med rigg/ drift, entreprisadministrasjon samt prøvedrift og utarbeidelse av FDV-dokumentasjon.
I kostnadskalkylen er posten justert opp for å tilsvare ekstra kostnader til bolig/ mannskap for utenbys entreprenører.

2 BYGNING

På eksisterende bygg (ALT A) er det medtatt:

Etterisolering inkl ny kledning på yttervegger samt bytte av vinduer/ dører
Noe ombygging innvendig
Sparkling og maling av alle eksisterende innervegger
Oppgradering av lyd og brannskillende vegger
Nye innerdører (inkl ivaretakelse av brann og lydkrav)
Lavbyggende trinnlydstiltak
Nytt trinnlydsdempende gulvbelegg
Ny systemhimling med integrert lys, sprinkling og ventilasjon
Etterisolering av tak, samt ny tekking.
Rullearkiv i kjeller
Ny trapp ihht brannkonsept.

Nybygg (del av ALT A samt for ALT B):

Gulv og fundament
Bæresystem av stål og betongelementer
Yttervegger av bindingsverk (198) samt påføring (48) inkl damp og vindsperre
Innvendig kledning av gips som sparkles og males
Utvendig luftet kledning med kombinasjon av sementbaserte plater og royal-impregnert treverk, eller tilsvarende vedlikeholdsfri materialer
Innervegger av stålstender med oppbygging ihht lyd og brannkrav.
Overflate med sparklet og malt gips
Glassvegger til kontorer/ møterom
Gulvbelegg på kontorer, slitesterkt gulv på publikumsarealer
systemhimling med integrert lys, sprinkling og ventilasjon
Kompakttak med 400 mm isolasjon og taktekking.
Serveringskjøkken
Trapp av betong med rekkverk/ håndlist
Riving av eksisterende bygg er dessuten medtatt i denne post

3 VVS-INSTALLASJONER

VVS-anlegg i eksisterende bygg skiftes/ oppgraderes.
Sanitæranlegg i vanlig standard for offentlige bygg
"Rør i rør" for skjult anlegg
Vannbåren varme med varmepumpe
Sprinkling av bygget (brannceller over flere plan)
Luftbehandlingsanlegg med varmegjenvinning ihht dagens krav for arbeidsbygg
Klimastyring av arkiv
Bygningsmessige hjelpearbeider.

4 EL-KRAFT INSTALLASJONER

El-kraftanlegg i eksisterende bygg skiftes/ oppgraderes.
Kabelføringer og fordelingsanlegg i eksisterende og nybygg
Lysanlegg dimensjonert etter "Selskapet for lyskultur" sine anbefalinger
Elektriske varmekabler i utvendig rampe
Bygningsmessige hjelpearbeider.

5 TELE OG AUTOMATISERINGSANLEGG

Planlegges etter gjeldende forskrift
Datauttak i alle rom
Nytt brannalarmsystem
Nytt innbruddsalarmsystem
Adgangskontroll på alle ytterdører samt fem innerdører

SD-anlegg

6 ANDRE INSTALLASJONER

Det er medtatt ny heis med tosidig adkomst

7 UTENDØRS ARBEIDER

Rampe og trapp inkl rekkverk

Opparbeidelse av overflater på begge sider av bygget

8 GENERELLE KOSTNADER

For ALT A:

Detaljprosjektering med beskrivelse av prosjektet

For ALT B:

Utarbeidelse av skisse/forprosjekt for valgt alternativ

For begge alternativer

Administrasjon og bi-kostnader

Forsikring og gebyrer

9 SPESIELLE KOSTNADER

Eneste spesialkostnad som er medtatt er MVA

(rivning av eks. bygg er medtatt under post 2 – bygning)

0 RESERVER OG MARGINER

For ALT A:

Risikoen for uforutsette kostnader er erfaringsmessig større ved ombygging.

Reserver og Marginer er derfor satt til ca 15% av entreprisekostnader

For ALT B:

Reserver og marginer er satt til ca 10% av entreprisekostnader

KOSTNADSOVERSLAG - ALT. A (OMBYGGING)

1	Felleskostnader	4.910.000,-
2	Bygning	12.900.000,-
3	VVS-installasjoner	5.990.000,-
4	Elkraft-installasjoner	3.100.000,-
5	Tele og automatiseringsanlegg	1.630.000,-
6	Andre installasjoner	550.000,-
HUSKOSTNADER (sum 1-6)		29.080.000,-
7	Utendørsanlegg	400.000,-
ENTREPRISE KOSTNADER (sum 1-7)		29.480.000,-
8	Generelle kostnader	1.900.000,-
PROSJEKTKOSTNADER (sum 1-8)		31.380.000,-
9	MVA	7.845.000,-
PROSJEKTKOSTNADER INKL MVA		39.225.000,-
0	Marginer og reserver	4.422.000,-
KOSTNADSRAMME		43.647.000,-

KOSTNADSOVERSLAG - ALT. B (NYBYGG)

1	Felleskostnader	5.420.000,-
2	Bygning	17.190.000,-
3	VVS-installasjoner	5.330.000,-
4	Elkraft-installasjoner	2.760.000,-
5	Tele og automatiseringsanlegg	1.450.000,-
6	Andre installasjoner	550.000,-
HUSKOSTNADER (sum 1-6)		32.700.000,-
7	Utendørsanlegg	300.000,-
ENTREPRISE KOSTNADER (sum 1-7)		33.000.000,-
8	Generelle kostnader	200.000,-
PROSJEKTKOSTNADER (sum 1-8)		33.200.000,-
9	MVA	8.300.000,-
PROSJEKTKOSTNADER INKL MVA		41.500.000,-
0	Marginer og reserver	3.300.000,-
KOSTNADSRAMME		44.800.000,-

Noter:

- Det er ikke kalkulert inn prisstigning i kostnadsberegningen. Det er stor usikkerhet knyttet til kalkulasjon av prisstigning.

Det er vårt inntrykk at både materiale- og lønnskostnader holder seg stabile i øyeblikket

- Det er ved kostnadsberegningen benyttet priser fra andre sammenlignbare prosjekter.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsnivået kan variere fra prosjekt til prosjekt.

- Kostnadsberegningen dekker ikke møbler og løst utstyr.

OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Ved å ombygge det eksisterende Rådhus fremfor å bygge nytt får man ca 10% mer bruksareal for pengene. Utfordringen er imidlertid at arealeffektiviteten ikke er den samme, da eksisterende bygningsmasse legger føringer for utnyttelsen. Ombyggingsalternativet (Alt. A) innebærer dessuten at man selv etter en vesentlig investering må dispensere for lav takhøyde i eksisterende bygg (samt deler av nybygg).

Ut fra kostnadsoverslaget samt en helhetlig vurdering av funksjonalitet er det vår anbefaling i stedet å bygge nytt. Etter vår vurdering er besparelsen ved å velge ombyggingen minimal, samtidig som risikoen for kostnadssprekk generelt er betydelig større på prosjekter med ombygging.

Årsaken til at de to alternativer kostnadmessig nesten ligger på samme nivå er en kombinasjon av manglende arealeffektivitet i Alt. A, behovet for teknisk anlegg som må dekke samtlige m². og samme behov for spesielle funksjoner som klimaanlegg og heis. Dermed reduseres den besparelse på bygningsmessige arbeider som man får ved ombygging kontra nybygg.

Ved ombygging av eksisterende bygg er det dessuten å anbefale at den videre prosess foregår med detaljprosjektering. Dermed ligger en del av risikoen hos kommunen som byggherre, mens ansvaret ved bruk av totalentreprise på nybygg (Alt. B) ligger hos entreprenøren. (Dette er også årsaken til forskjell på posten generelle kostnader på de to forslag.)

Det utarbeidede alternativ-studie viser to grove skisser på arealbruk. Gjennom videre bearbeiding er det vår vurdering at bygningsmassen kan reduseres arealmessig med opp til 15% uten konsekvenser for funksjonaliteten (dersom byggherre er interessert i det), dette gjelder uansett hvilket alternativ som velges.

Det kunne for eksempel være å kombinere det åpne rom for foaje og bibliotek i Alt. B med kantine/ spiserom for ansatte, evt kombinert med desentrale "kaffepause" arealer nær de ansatte. Et slikt tiltak som vil kunne spare 50 m² og skape mer liv i foajeen.

Ved en arealbesparelse vil kostnadsrammen kunne reduseres tilsvarende. Det er således etter vår vurdering realistisk å bygge nytt rådhus for en kostnadsramme på under 40 millioner inkl mva.

VEIEN VIDERE

Alternativstudiet har skissert to alternativer for løsning av de relevante problemstillinger vedrørende drift av Lebesby Rådhus. Med bakgrunn i tegninger, beskrivelse og kostnadsoverslag håper vi kommunen har et godt utgangspunkt for politisk behandling og prioritering av ressurser.

Uansett hvilken løsning som velges anbefaler vi at det utarbeides et skisseprosjekt der løsninger justeres og kvalitetssikres ihht innspill fra byggherre.

Dersom man velger å gå videre med alt. A anbefaler vi etterfølgende for- og detaljprosjektering samt utlysning av generalentreprise.

Dersom man velger å gå videre med alt. B anbefaler vi at det i tillegg til skisseprosjektet, engasjeres konsulenter til utarbeidelse av brannkonsept og beskrivelsestekster som kan danne grunnlag for konkurransegrunnlag til en "totalentreprise med samspill".

Alta 10. Juni 2014

Henning Bek
Sivilarkitekt MAA/ MNAL