

RØDØY KOMMUNE

► **HELSEBYGG RØDØY**

SKISSEPROSJEKT

Oppdragsnr.: **5193201** Dokumentnr.: **D-01** Versjon: **D02** Dato: **2020-01-29**



Oppdragsgiver: RØDØY KOMMUNE
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjetil Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i rana
Oppdragsleder: Markus Rødfjell Rønning
Fagansvarlig: Markus Rødfjell Rønning (ARK)
Andre nøkkelpersoner: Kari Dalåsen (RIB)
Pål Bøe (RIV)
Jan Ove Endresen (RIE)

D02	2020-01-29	For godkjenning hos oppdragsgiver	KDA	MARRO	MARRO
D01	2020-01-21	For godkjenning hos oppdragsgiver	KDA	MARRO	MARRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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

A.1 Alternativ 1

A.1.1 *Beskrivelse*

A.1.2 *Kostnader*

A.1.3 *Tegninger*

A.2 Alternativ 2

A.2.1 *Beskrivelse*

A.2.2 *Kostnader*

A.2.3 *Tegninger*

A.3 Alternativ 3

A.3.1 *Beskrivelse*

A.3.2 *Kostnader*

A.3.3 *Tegninger*

Dispensasjon fra arealplan

Notat tomtevalg

Rødøy kommune

► Helsebygg Rødøy

Skisseprosjekt

Alternativ 1 - Bygg i 2 etasjer. Alle funksjoner

Oppdragsnr.: 5193102 Dokumentnr.: D02-A1 Versjon: D03 Dato: 2020-01-21



Oppdragsgiver: Rødøy kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjetil Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i rana
Oppdragsleder: Markus Rødfjell Rønning
Fagansvarlig: Markus Rødfjell Rønning (ARK)
Andre nøkkelpersoner: Kari Dalåsen (RIB)
Pål Bøe (RIV)
Jan Ove Endresen (RIE)

D03	2020-01-21	Skisseprosjekt - Alternativ 1	KDA	MARRO	MARRO
B02	2020-01-09	Skisseprosjekt - Alternativ 1	KDA	MARRO	MARRO
B01	2019-11-08	Skisseprosjekt	KDA	MARRO	MARRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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	GENERELT	5
2	BYGNING	6
2.21	Grunn og fundamenter	6
2.22	Bæresystemer	6
2.23	Yttervegger	6
2.24	Innervegger	6
2.25	Dekker	6
2.26	Yttertak	6
2.27	Fast inventar	6
2.28	Trapper, balkonger mm	7
3	VVS-installasjoner	8
3.30	Generelt	8
3.31	Sanitæranlegg:	8
3.32	Varmeanlegg:	8
3.33	Sprinkleranlegg:	8
3.36	Luftbehandlingsanlegg:	8
3.37	Kjøleanlegg:	8
4	El. kraftanlegg	9
4.41	Basisinstallasjoner for el. kraft	9
4.42	Høyspenningsanlegg	9
4.43	Lavspent forsyning	9
4.44	Lysanlegg	9
4.45	El. varmeanlegg	9
4.46	49 Andre installasjoner	9
4.47	Basisinstallasjoner for Tele	9
4.48	Integrert kommunikasjon	9
4.49	Telefonanlegg	9
4.50	Alarm og Signalanlegg	10
4.51	Lyd og Bilde anlegg	10
4.52	Automatisering	10
6	Andre anlegg	11
6.1	Heisanlegg	11
7	UTOMHUS	12
7.71	Utomhus grunnarbeider	12
7.72	Utendørs konstruksjoner	12
7.73	Utendørs VA	12

7.74	Utendørs elkraft	12
7.75	Snøsmelteanlegg	12
7.76	Veger og plasser	12
7.77	Parker og hager	12

1 GENERELT

Rødøy kommune ønsker å bygge et helsebygg plassert i Jektvik i Rødøy kommune. Bygget skal inneholde funksjoner som legekontor, helsesøster, fysioterapi, tannhelsetjeneste, og fellesfunksjoner for disse.

Bygget er tenkt oppført i 2 etasjer bestående av betong, stål og trekonstruksjoner.

Underlagsmateriale

Skisseprosjektet er basert på forespørsel og befaring av arkitekter fra Norconsult og representant for Rødøy kommune. Romprogram utarbeidet av Rødøy kommune.

Tomt

Det er satt av en tomt på ca 1200 m² til rådighet for bygget. Denne ligger ved siden av eksisterende butikk. Grunnens beskaffenhet er ikke kjent. Eksisterende avkjøring benyttes.

Myndighetskontakt

Ikke på dette stadiet, men bygget vil plasseres i risikoklasse 2.

Arealer

Arealer på bygget (BTA):

1.etg: 260 m²

2.etg: 262 m²

Totalt: 522 m²

2 BYGNING

2.21 Grunn og fundamenter

Det benyttes sålefundamentering og grunnmur i betong. Grunnmur isoleres på utside med ferdigpussede isolerte plater og isolasjon på innvendig side. Det etableres markisolasjon (XPS) rundt hele bygget.

Det er medtatt utgraving og tilfylling med nye masser. Eventuelle gjenbrukbare masser for tilfylling vil bli en gevinst for prosjektet.

2.22 Bæresystemer

Bæresystem i 1.etg er medregnet søyle- og bjelkekonstruksjoner i stål. I 2.etg bærende yttervegger i bindingsverk av tre. Heissjakt i betong som også brukes som avstiving av bygget.

2.23 Yttervegger

Yttervegger føres opp i utfyllende isolert bindingsverk i 1.etg og som bærende yttervegger i 2.etg. Utvendig kledning av sementbaserte plater. Innvendig utforet for skjulte føringer. Vinduer i tre med aluminiumsbelegg utvendig. Ytterdører i aluminium.

2.24 Innervegger

Nye innervegger, hovedsakelig i bindingsverk av stål tynnplateprofiler, føres opp til underkant etasjeskille og takstoler. Vegger isoleres og kles med plater. Overflater malebehandles. I våtrom medtatt ferdigbehandlet baderomspanel.

Medtatt glassvegg mellom vindfang og venterom i 1.etg. og mellom korridor og pause-/møte- og kontor for leder

Dører utføres som kompakte tredører, med laminat og hardvedkant i samme farge.

2.25 Dekker

Gulv på grunn i betong isolert og radonsikret på undersiden

Etasjeskille over 1.etg. i prefabrikkerte hulldekker med avretting.

Overflater på gulv medtatt med vinylbelegg. På gulv i dusjrom medtatt fliser.

Etasjeskille over 2.etasje er medtatt isolasjon mot kaldloft. Platekledd uk etasjeskille.

Medtatt systemhimling i alle rom og med tekniske føringer over denne.

2.26 Yttertak

Medregnet selvbærende takstoler fritt opplagt på yttervegger.

Tekking med taktro, vindsperresjikt, lekter og takpanner i stål.

Tak over inngangsparti medtatt.

2.27 Fast inventar

Medtatt 1 stk minikjøkken, solavskjerming på solutsatte fasader og speil på toaletter

2.28 Trapper, balkonger mm

Hovedtrapp innvendig i bygget er beregnet utført i stål med vinylbelagte trinn. Håndlist på vegg og rekkverk i stål, enkel utførelse.

3 VVS-installasjoner

3.30 Generelt

Det er medtatt kostnader for komplette VVS-installasjoner for å ivareta gjeldende krav og forskrifter.

3.31 Sanitæranlegg:

Komplett sanitæranlegg med utstyr i hht plantegninger.

3.32 Varmeanlegg:

Bygget skal ha elektrisk oppvarming og har derfor ingen kostnader for vannbåren varme.

3.33 Sprinkleranlegg:

Det er ikke medtatt sprinkleranlegg/automatisk sløkkeanlegg for det nye bygget.

3.36 Luftbehandlingsanlegg:

Komplett ventilasjonsanlegg med luftmengder i hht karv i forskrifter og Arbeidstilsynet.
Eget avtrekk for søppelrom og medisinrom/skap.

3.37 Kjøleanlegg:

Det er ikke medregnet noen form for kjøleanlegg i kostnadene.

4 El. kraftanlegg

4.41 Basisinstallasjoner for el. kraft

Medtatt føringsveier/kabelbro/føringskanal for utgående kurser.

Medtatt jordelektrode rundt nybygg, samt utjevningsjording (Cu-wire på bro, samt tilkoblinger til utsatte anleggsdeler)

4.42 Høyspenningsanlegg

Intet

4.43 Lavspent forsyning

Hovedpkt

Ny hovedfordeling i teknisk rom

Stigekabler til VVS tekniske anlegg

Kursopplegg for lysanlegg

Kursopplegg for generelle stikk / uttak på kontorer/LAB/Innredning etc

4.44 Lysanlegg

Medtatt komplett lysanlegg basert på LED armaturer tilpasset de respektive rom. Armaturer på smårom har innebygget bevegelsesdetektor, mens større rom styres std. av bev. detektorer

Armaturer i møte/pauserom er med dimbare (styres manuelt med lysdemper)

Armaturer på tannlegekontor iht krav til luxstyrke/levnhet -og dimming

4.45 El. varmeanlegg

Varmeanlegg er basert på elektrisk varme.

Det benyttes gjennomstrømningsovner (med elektronisk termostat påmontert de respektive ovner.)

Det er beregnet varmekabel i wc/dusj og garderobe

All varme skal på egne varmekurser (for mulighet til enkel styring av disse kursene)

4.46 49 Andre installasjoner

Intet

4.47 Basisinstallasjoner for Tele

Medregnet rack/veggskap for integrert kommunikasjon-3 stk avhengig av brukere

4.48 Integrert kommunikasjon

Det legges strukturert kommunikasjon, basert på cat 6E

Kabel legges på eksisterende føringsveier

4.49 Telefonanlegg

Intet

4.50 Alarm og Signalanlegg

Det er medregnet komplett brannalarmanlegg basert på NS 3960/krav i TEK

4.51 Lyd og Bilde anlegg

Intet

4.52 Automatisering

Medtatt kursopplegg til/tilknytning av komponenter

6 Andre anlegg

6.1 Heisanlegg

Medtatt heis i betongsjakt.

7 UTOMHUS

7.71 Utomhus grunnarbeider

Medtatt i 7.73

7.72 Utendørs konstruksjoner

Intet medtatt

7.73 Utendørs VA

Det er medtatt

- 1 inspeksjonskum for overvann
- 1 slamavskiller
- spillvannsledning fra helsehuset til sjø (inkl. lodd)
- overvannsledninger fra taknedløp til utløp i sjøen
- vannledning fra eksist. vannkum til helsehuset
- ledningsgrøfter, kombinert fjell/ løsmasser
- prøving, kontroll og klargjøring.

7.74 Utendørs elkraft

Intet medtatt av område/veibelysning. Kun fasadearmaturer på bygg.

7.75 Snøsmelteanlegg

Intet

7.76 Veger og plasser

Medtatt asfaltering foran bygg og opp mot vei.

7.77 Parker og hager

Medtatt gressareal på utearealer som ikke skal asfalteres.

Prosjekt: 5193102 Helsehus Rødøy
Byggherre: Rødøy kommune

Alternativ 1 - Bygg 2 etasjer, inkludert tannklinikk

Spesifikasjonsnivå i samsvar med NS 3453/3451

Dato: 2019-12-10

revA: 2020-01-09

KOSTNADER 1 SIFFERNIVÅ

	SUM
1 FELLESKOSTNADER	1 550 730
2 BYGNING	6 455 216
3 VVS	1 541 000
4 ELKRAFTINSTALLASJONER	1 100 000
5 TELE- OG AUTOMATISERING	319 000
6 ANDRE INSTALLASJONER	550 000
HUSKOSTNAD (SUM 1 - 6)	11 515 946
7 UTENDØRS ARBEIDER	1 306 000
ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1 - 7)	12 821 946
8 GENERELLE KOSTNADER	1 795 072
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)	14 617 018
9 SPESIELLE KOSTNADER	3 904 255
GRUNNKALKYLE	18 521 273
Reserver ikke spesifiserte kostnader 10%	1 461 702
RAMMEKOSTNAD	19 982 974

Rammekost pr m2

38 282

Prosjekt: 5193102 Helsehus Rødøy
Byggherre: Rødøy kommune

Alternativ 1 - Bygg 2 etasjer, inkludert tannklinikk

Spesifikasjonsnivå i samsvar med NS 3453/3451

Dato: 2019-12-10

revA: 2020-01-09

KOSTNADER 2 SIFFERNIVÅ

		SUM
1 FELLESKOSTNADER		1 550 730
11 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS BYGG 14%	903 730	
12 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS VVS 5%	77 050	
13 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS EL 5%	98 450	
13 ENTREPRISEADMINISTRASJON VVS OG EL 5%	175 500	
18 HJELPEARBEIER VVS 10 %	154 100	
19 HJELPEARBEIDER EL. OG TELEINSTAL. 10%	141 900	
2 BYGNING		6 455 216
21 GRUNN OG FUNDAMENTER	765 659	
22 BÆRESYSTEMER	315 318	
23 YTTERVEGGER	1 384 720	
24 INNERVEGGER	1 557 448	
25 DEKKER	1 415 670	
26 YTTERTAK	555 500	
27 FAST INVENTAR	143 000	
28 TRAPPER	317 900	
3 VVS		1 541 000
31 SANITÆRANLEGG	726 000	
32 VARMEANLEGG	0	
33 SPRINKLERANLEGG	0	
36 LUFTBEHANDLING	815 000	
4 ELINSTALLASJONER		1 100 000
41 GENERELLE ANLEGG	180 000	
42 HØYSPENNINGSANLEGG	0	
43 FORDELING	390 000	
44 LYS	355 000	
45 ELVARME	175 000	
46 DRIFTSTEKNIKK		
49 DIVERSE	0	
5 TELE- OG AUTOMASJON		319 000
51 GENERELLE ANLEGG	60 000	
52 DATAKOMMUNIKASJON	84 000	
53 TELEFON	0	
54 ALARM OG SIGNAL	125 000	
55 LYD OG BILDE	25 000	
56 AUTOMATISERING	25 000	

59 DIVERSE		
6 ANDRE INSTALLASJONER		550 000
61 RESERVEKRAFT		
62 HEISER	550 000	
65 AVFALL OG STØVSUGING TELEFON		
66 PIPER		
69 DIVERSE		
HUSKOSTNAD (SUM 1 - 6)		11 515 946
7 UTENDØRSANLEGG		1 306 000
71 TERRENGBEHANDLING	80 000	
72 UTENDØRS KONSTRUKSJONER	0	
73 UTENDØRS RØRANLEGG	445 500	
74 UTENDØRS ELKRAFT	0	
75 UTENDØRS TELE OG AUTOMATISERING	0	
76 VEIER OG PASSER	710 500	
77 PARKER OG HAGE	70 000	
78 UTENDØRS INFRASTRUKTUR	0	
ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1 - 7)		12 821 946
8 GENERELLE KOSTNADER		1 795 072
81 Program (1%)		
82 Prosjektering (10%)	1 282 195	
83 Administrasjon og byggeledelse (3%)	384 658	
84 Bikostnad (0,5%)	64 110	
85 Forsikring / Gebyrer (0,5 %)	64 110	
89 Diverse		
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)		14 617 018
9 SPESIELLE KOSTNADER		3 904 255
91 Inventar		
92 Riving eks bygg	250 000	
93 Finansieringskostnader rentesats (ikke medtatt)		
96 Merverdiavgift	3 654 255	
99 Diverse:		
0 MARGINER OG RESERVER		1 461 702
Reserver ikke spesifiserte kostnader (på byggekostn) 10%	1 461 702	
RAMMEKOSTNAD		19 982 974



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.01.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Norconsult

Oppdragsnummer
5193102

Utarbeidet av
IngOes

Tegningsnummer
KarRSt

Oppdragsnavn
Helsehus Rødøy, Alt. 1

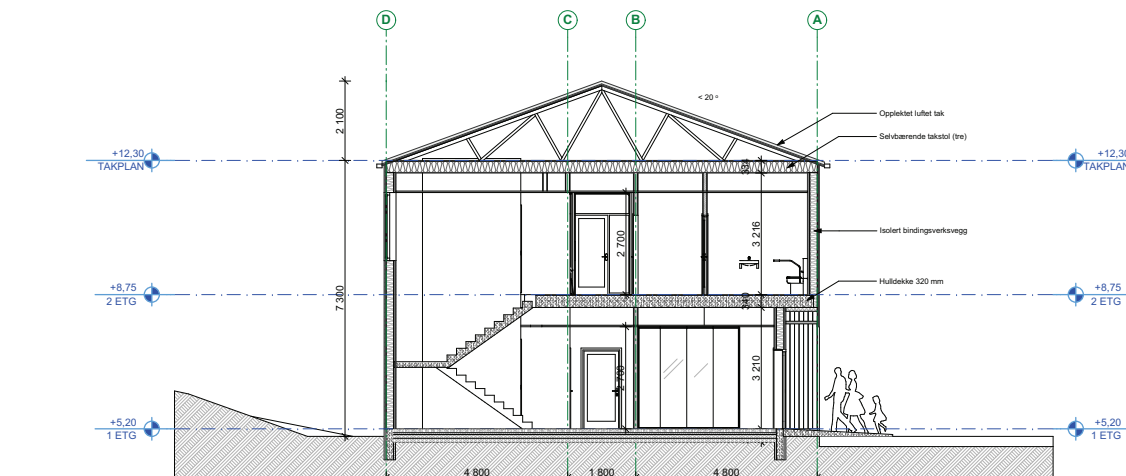
Oppdragsgiver
Rødøy Kommune

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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.



5193102 Helsehus Rødøy, Alt. 1 Rødøy Kommune PLANER 1_100 18.11.19 1:100/ A3 IngOes 1:200/ A4 MARRO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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.



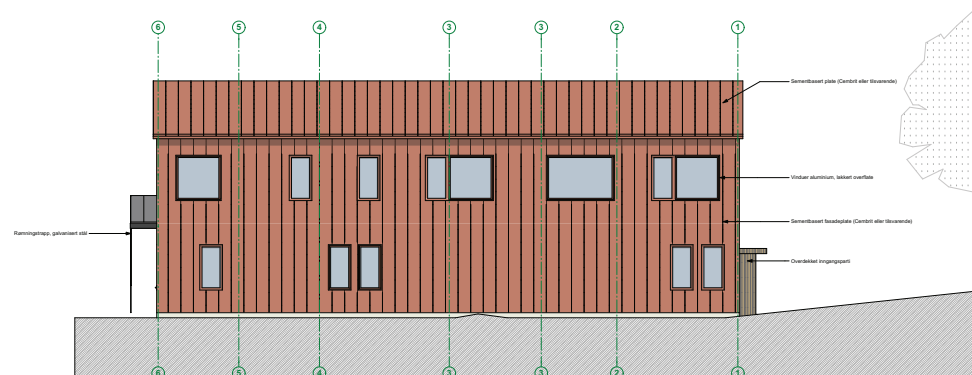
1:100 Snitt A



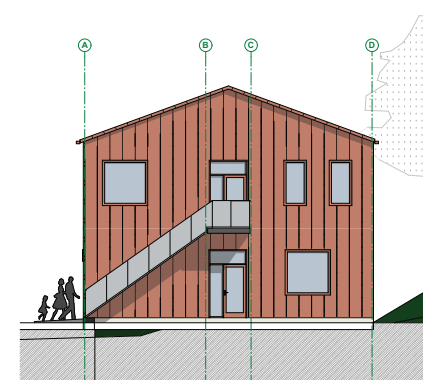
1:100 Snitt B

5193102 Helsehus Rødøy, Alt. 1 Rødøy Kommune **SNITT A OG B** 18.11.19 1:100/ A3 IngOes 1:200/ A4 MARRO

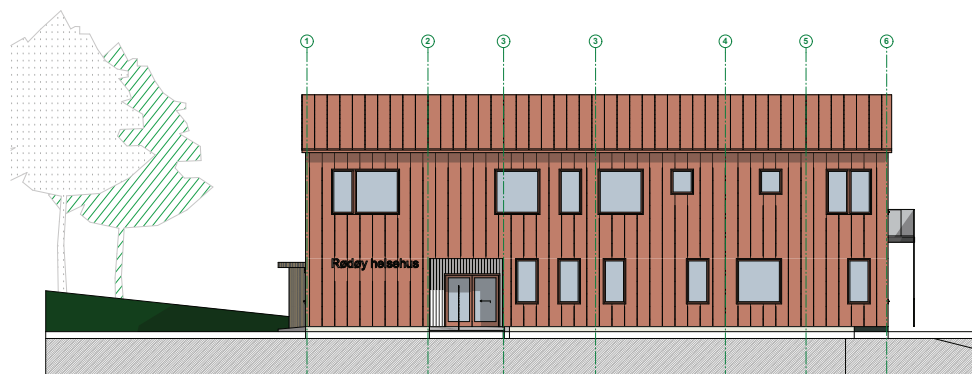
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



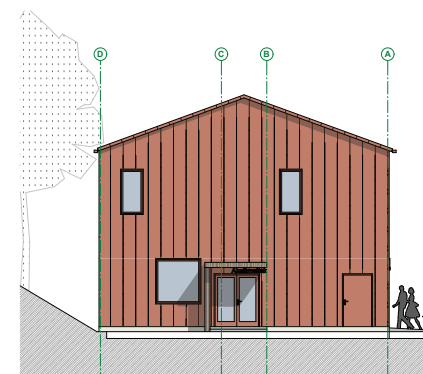
1:150 Fasade Nordvest



1:150 Fasade Nordøst



1:150 Fasade Sørøst



1:150 Fasade Sørvest

Rødøy kommune

Helsebygg Rødøy

Skisseprosjekt

Alternativ 2 - Bygg i 2 etasjer, eksklusiv tannhelsetjeneste

Oppdragsnr.: 5193102 Dokumentnr.: D03-A2 Versjon: D03 Dato: 2020-01-21



Oppdragsgiver: Rødøy kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjetil Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i rana
Oppdragsleder: Markus Rødfjell Rønning
Fagansvarlig: Markus Rødfjell Rønning (ARK)
Andre nøkkelpersoner: Kari Dalåsen (RIB)
Pål Bøe (RIV)
Jan Ove Endresen (RIE)

D03	2020-01-21	Skisseprosjekt - Alternativ 2	KDA	MARRO	MARRO
B02	2020-01-09	Skisseprosjekt - Alternativ 2	KDA	MARRO	MARRO
B01	2019-11-08	Skisseprosjekt	KDA	MARRO	MARRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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	GENERELT	5
2	BYGNING	6
2.21	Grunn og fundamenter	6
2.22	Bæresystemer	6
2.23	Yttervegger	6
2.24	Innervegger	6
2.25	Dekker	6
2.26	Yttertak	6
2.27	Fast inventar	6
2.28	Trapper, balkonger mm	7
3	VVS-installasjoner	8
3.30	Generelt	8
3.31	Sanitæranlegg:	8
3.32	Varmeanlegg:	8
3.33	Sprinkleranlegg:	8
3.36	Luftbehandlingsanlegg:	8
3.37	Kjøleanlegg:	8
4	El. kraftanlegg	9
4.41	Basisinstallasjoner for el. kraft	9
4.42	Høyspenningsanlegg	9
4.43	Lavspent forsyning	9
4.44	Lysanlegg	9
4.45	El. varmeanlegg	9
4.46	49 Andre installasjoner	9
4.47	Basisinstallasjoner for Tele	9
4.48	Integrert kommunikasjon	9
4.49	Telefonanlegg	9
4.50	Alarm og Signalanlegg	10
4.51	Lyd og Bilde anlegg	10
4.52	Automatisering	10
6	Andre anlegg	11
6.1	Heisanlegg	11
7	UTOMHUS	12
7.71	Utomhus grunnarbeider	12
7.72	Utendørs konstruksjoner	12
7.73	Utendørs VA	12

7.74	Utendørs elkraft	12
7.75	Snøsmelteanlegg	12
7.76	Veger og plasser	12
7.77	Parker og hager	12

1 GENERELT

Rødøy kommune ønsker å bygge et helsebygg plassert i Jektvik i Rødøy kommune. Bygget skal inneholde funksjoner som legekontor, helsesøster, fysioterapi og fellesfunksjoner for disse.

Bygget er tenkt oppført i 2 etasjer bestående av betong, stål og trekonstruksjoner.

Underlagsmateriale

Skisseprosjektet er basert på forespørsel og befaring av arkitekter fra Norconsult og representant for Rødøy kommune. Romprogram utarbeidet av Rødøy kommune.

Tomt

Det er satt av en tomt på ca 1200 m² til rådighet for bygget. Denne ligger ved siden av eksisterende butikk. Grunnens beskaffenhet er ikke kjent. Eksisterende avkjøring benyttes.

Myndighetskontakt

Ikke på dette stadiet, men bygget vil plasseres i risikoklasse 2.

Arealer

Arealer på bygget (BTA):

1.etg: 233 m²

2.rtg: 235 m²

Totalt: 468 m²

2 BYGNING

2.21 Grunn og fundamenter

Det benyttes sålefundamentering og grunnmur i betong. Grunnmur isoleres på utside med ferdigpussede isolerte plater og isolasjon på innvendig side. Det etableres markisolasjon (XPS) rundt hele bygget.

Det er medtatt utgraving og tilfylling med nye masser. Eventuelle gjenbrukbare masser for tilfylling vil bli en gevinst for prosjektet.

2.22 Bæresystemer

Bæresystem i 1.etg er medregnet søyle- og bjelkekonstruksjoner i stål. I 2.etg bærende yttervegger i bindingsverk av tre. Heissjakt i betong som også brukes som avstiving av bygget.

2.23 Yttervegger

Yttervegger føres opp i utfyllende isolert bindingsverk i 1.etg og som bærende yttervegger i 2.etg. Utvendig kledning av sementbaserte plater. Innvendig utforet for skjulte føringer. Vinduer i tre med aluminiumsbelegg utvendig. Ytterdører i aluminium.

2.24 Innervegger

Nye innervegger, hovedsakelig i bindingsverk av stål tynnplateprofiler, føres opp til underkant etasjeskille/takstol. Vegger isoleres og kles med plater. Overflater malebehandles. I våtrom medtatt ferdigbehandlet baderomspanel.

Medtatt glassvegg mellom vindfang og venterom i 1.etg. og mellom korridor og pause-/møte- og kontor for leder.

Dører utføres som kompakte tredører, med laminat og hardvedkant i samme farge.

2.25 Dekker

Gulv på grunn i betong isolert og radonsikret på undersiden

Etasjeskille over 1.etg. i prefabrikkerte hulldekker med avretting.

Overflater på gulv medtatt med vinylbelegg. På gulv i dusjrom medtatt fliser.

Etasjeskille over 2.etasje er medtatt isolasjon mot kaldloft. Platekledd i uk etasjeskille.

Medtatt systemhimling i alle rom og med tekniske føringer over denne.

2.26 Yttertak

Medregnet selvbærende takstoler fritt opplagt på yttervegger.

Tekking med taktro, vindsperresjikt, lekter og takpanner i stål.

Tak over inngangsparti medtatt.

2.27 Fast inventar

Medtatt 1 stk minikjøkken, solavskjerming på solutsatte fasader og speil på toaletter

2.28 Trapper, balkonger mm

Hovedtrapp innvendig i bygget er beregnet utført i stål med vinylbelagte trinn. Håndlist på vegg og rekkverk i stål, enkel utførelse.

3 VVS-installasjoner

3.30 Generelt

Det er medtatt kostnader for komplette VVS-installasjoner for å ivareta gjeldende krav og forskrifter.

3.31 Sanitæranlegg:

Komplett sanitæranlegg med utstyr i hht plantegninger.

3.32 Varmeanlegg:

Bygget skal ha elektrisk oppvarming og har derfor ingen kostnader for vannbåren varme.

3.33 Sprinkleranlegg:

Det er ikke medtatt sprinkleranlegg/automatisk sløkkeanlegg for det nye bygget.

3.36 Luftbehandlingsanlegg:

Komplett ventilasjonsanlegg med luftmengder i hht karv i forskrifter og Arbeidstilsynet.
Eget avtrekk for søppelrom og medisinrom/skap.

3.37 Kjøleanlegg:

Det er ikke medregnet noen form for kjøleanlegg i kostnadene.

4 El. kraftanlegg

4.41 Basisinstallasjoner for el. kraft

Medtatt føringsveier/kabelbro/føringskanal for utgående kurser.

Medtatt jordelektrode rundt nybygg, samt utjevningsjording (Cu-wire på bro, samt tilkoblinger til utsatte anleggsdeler)

4.42 Høyspenningsanlegg

Intet

4.43 Lavspent forsyning

Hovedpkt

Ny hovedfordeling i teknisk rom

Stigekabler til VVS tekniske anlegg

Kursopplegg for lysanlegg

Kursopplegg for generelle stikk / uttak på kontorer/LAB/Innredning etc

4.44 Lysanlegg

Medtatt komplett lysanlegg basert på LED armaturer tilpasset de respektive rom. Armaturer på smårom har innebygget bevegelsesdetektor, mens større rom styres std. av bev.detektorer

Armaturer i møte/pauserom er med dimbare (styres manuelt med lysdemper)

Armaturer på tannlegekontor iht krav til luxstyrke/levnhet -og dimming

4.45 El. varmeanlegg

Varmeanlegg er basert på elektrisk varme.

Det benyttes gjennomstrømningsovner (med elektronisk termostat påmontert de respektive ovner.)

Det er beregnet varmekabel i wc/dusj og garderobe

All varme skal på egne varmekurser (for mulighet til enkel styring av disse kursene)

4.46 49 Andre installasjoner

Intet

4.47 Basisinstallasjoner for Tele

Medregnet rack/veggskap for integrert kommunikasjon-3 stk avhengig av brukere

4.48 Integrert kommunikasjon

Det legges strukturert kommunikasjon, basert på cat 6E

Kabel legges på eksisterende føringsveier

4.49 Telefonanlegg

Intet

4.50 Alarm og Signalanlegg

Det er medregnet komplett brannalarmanlegg basert på NS 3960/krav i TEK

4.51 Lyd og Bilde anlegg

Intet

4.52 Automatisering

Medtatt kursopplegg til/tilknytning av komponenter

6 Andre anlegg

6.1 Heisanlegg

Medtatt heis i betongsjakt.

7 UTOMHUS

7.71 Utomhus grunnarbeider

Medtatt i 7.73

7.72 Utendørs konstruksjoner

Intet medtatt

7.73 Utendørs VA

Det er medtatt

- 1 inspeksjonskum for overvann
- 1 slamavskiller
- spillvannsledning fra helsehuset til sjø (inkl. lodd)
- overvannsledninger fra taknedløp til utløp i sjøen
- vannledning fra eksist. vannkum til helsehuset
- ledningsgrøfter, kombinert fjell/ løsmasser
- prøving, kontroll og klargjøring.

7.74 Utendørs elkraft

Intet medtatt av område/veibelysning. Kun fasadearmaturer på bygg.

7.75 Snøsmelteanlegg

Intet

7.76 Veger og plasser

Medtatt asfaltering foran bygg og opp mot vei.

7.77 Parker og hager

Medtatt gressareal på utearealer som ikke skal asfalteres.

Prosjekt: 5193102 Helsehus Rødøy
Byggherre: Rødøy kommune

Alternativ 2 - Bygg 2 etasjer, eksklusiv tannklinikk

Spesifikasjonsnivå i samsvar med NS 3453/3451

Dato: 2019-10-24

revA: 2020-01-09

KOSTNADER 1 SIFFERNIVÅ

	SUM
1 FELLESKOSTNADER	1 400 730
2 BYGNING	5 821 216
3 VVS	1 390 000
4 ELKRAFTINSTALLASJONER	1 000 000
5 TELE- OG AUTOMATISERING	288 000
6 ANDRE INSTALLASJONER	550 000
HUSKOSTNAD (SUM 1 - 6)	10 449 946
7 UTENDØRS ARBEIDER	1 354 000
ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1 - 7)	11 803 946
8 GENERELLE KOSTNADER	1 619 072
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)	13 423 018
9 SPESIELLE KOSTNADER	3 521 255
GRUNNKALKYLE	16 944 273
Reserver ikke spesifiserte kostnader 10%	1 321 702
RAMMEKOSTNAD	18 265 975

Rammekost pr.m2

39 030



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.01.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Norconsult

Oppdragsnummer
5193102

Utarbeidet av
IngOes

Tegningsnummer
KarRSt

Oppdragsnavn

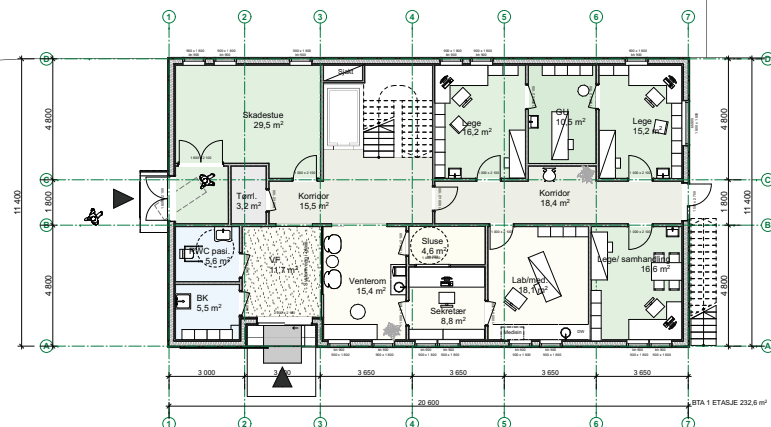
Helsehus Rødøy Alt. 2, uten tannlege

Oppdragsgiver

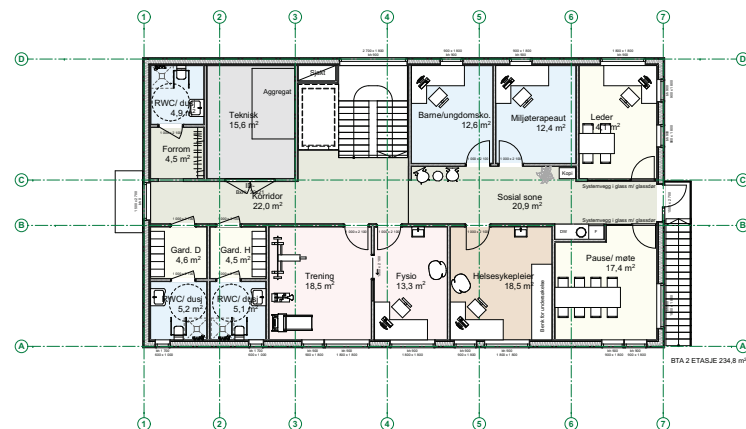
Rødøy Kommune

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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.

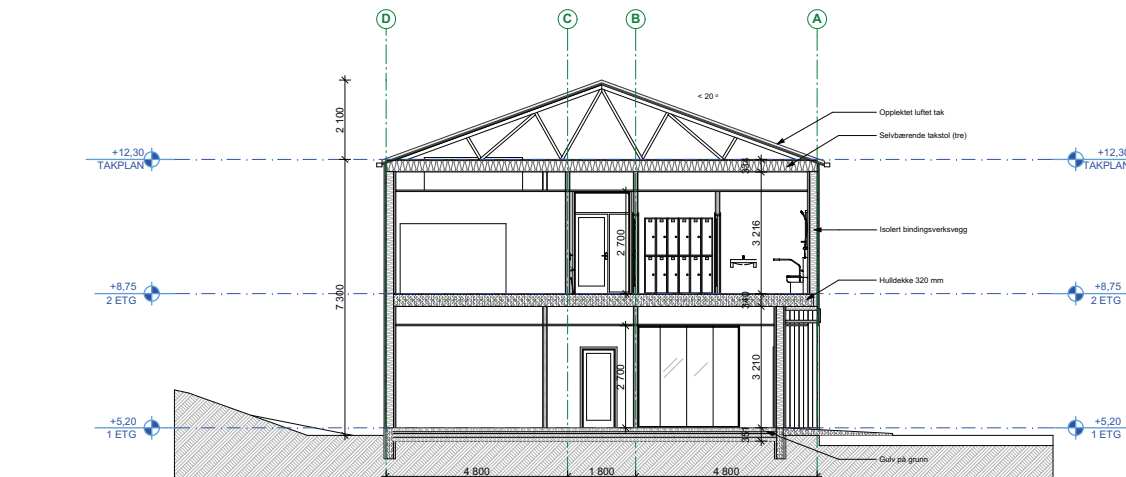
Plan 1



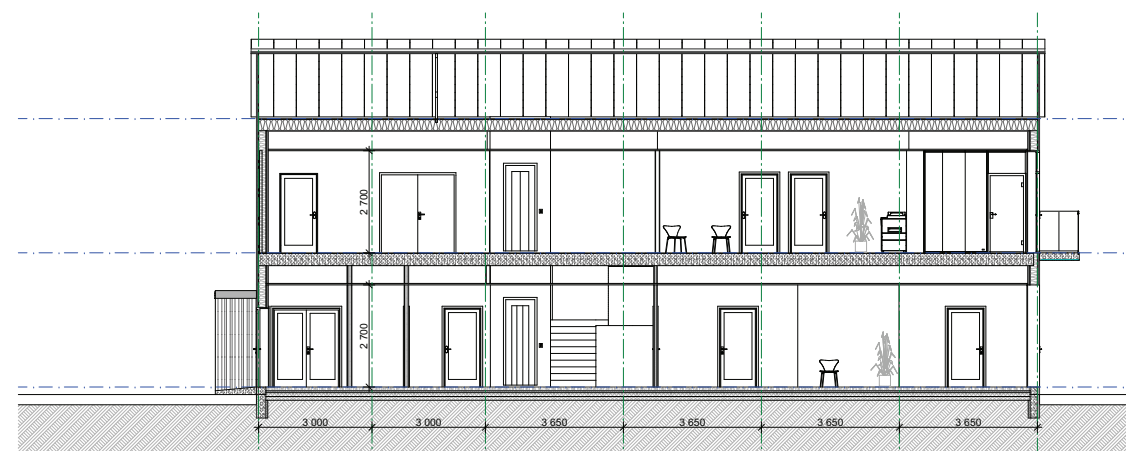
Plan 2



BYA 245 m²
SAMLET BTA: 467 m²



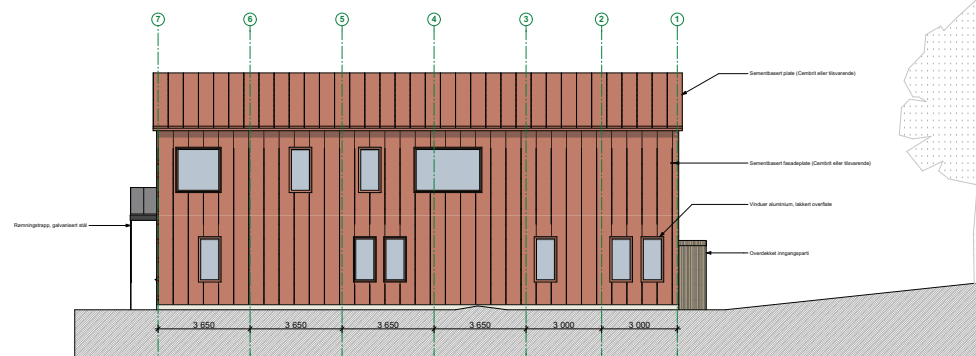
1:100 Snitt A



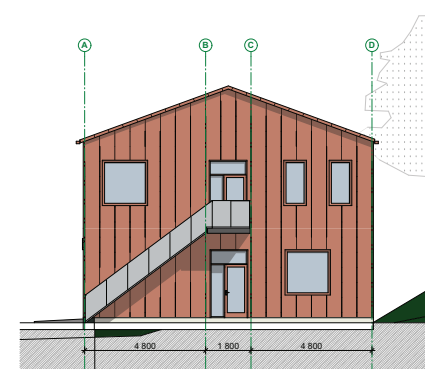
1:100 Snitt B

5193102 Helsehus Rødøy Alt. 2, uten tannlege Rødøy Kommune **SNITT A OG B** 07.10.19 1:100/ A3 IngOes 1:200/ A4 MARRO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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.



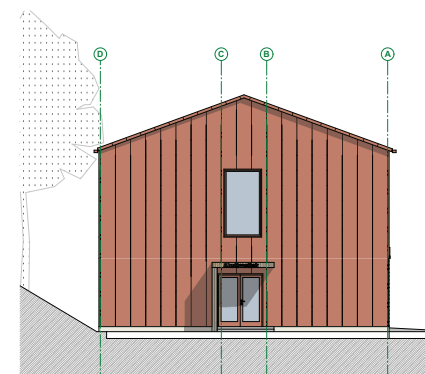
1:150 Fasade Nordvest



1:150 Fasade Nordøst



1:150 Fasade Sørøst



1:150 Fasade Sørvest

Rødøy kommune

► Helsebygg Rødøy

Skisseprosjekt

Alternativ 3 - Bygg i 1 etasje. Alle funksjoner

Oppdragsnr.: 5193102 Dokumentnr.: D03-A3 Versjon: D03 Dato: 2020-01-21



Oppdragsgiver: Rødøy kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjetil Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i rana
Oppdragsleder: Markus Rødfjell Rønning
Fagansvarlig: Markus Rødfjell Rønning (ARK)
Andre nøkkelpersoner: Kari Dalåsen (RIB)
Pål Bøe (RIV)
Jan Ove Endresen (RIE)

D03	2020-01-21	Skisseprosjekt - Alternativ 3	KDA	MARRO	MARRO
B02	2020-01-09	Skisseprosjekt - Alternativ 3	KDA	MARRO	MARRO
B01	2019-11-08	Skisseprosjekt	KDA	MARRO	MARRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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	GENERELT	5
2	BYGNING	6
2.21	Grunn og fundamenter	6
2.22	Bæresystemer	6
2.23	Yttervegger	6
2.24	Innervegger	6
2.25	Dekker	6
2.26	Yttertak	6
2.27	Fast inventar	6
2.28	Trapper, balkonger mm	6
3	VVS-installasjoner	7
3.30	Generelt	7
3.31	Sanitæranlegg:	7
3.32	Varmeanlegg:	7
3.33	Sprinkleranlegg:	7
3.36	Luftbehandlingsanlegg:	7
3.37	Kjøleanlegg:	7
4	El. kraftanlegg	8
4.41	Basisinstallasjoner for el. kraft	8
4.42	Høyspenningsanlegg	8
4.43	Lavspent forsyning	8
4.44	Lysanlegg	8
4.45	El. varmeanlegg	8
4.46	49 Andre installasjoner	8
4.47	Basisinstallasjoner for Tele	8
4.48	Integrert kommunikasjon	8
4.49	Telefonanlegg	8
4.50	Alarm og Signalanlegg	9
4.51	Lyd og Bilde anlegg	9
4.52	Automatisering	9
7	UTOMHUS	10
7.71	Utomhus grunnarbeider	10
7.72	Utendørs konstruksjoner	10
7.73	Utendørs VA	10
7.74	Utendørs elkraft	10
7.75	Snøsmelteanlegg	10

7.76	Veger og plasser	10
7.77	Parker og hager	10

1 GENERELT

Rødøy kommune ønsker å bygge et helsebygg plassert i Jektvik i Rødøy kommune. Bygget skal inneholde funksjoner som legekontor, helsesøster, fysioterapi, tannhelsetjeneste, og fellesfunksjoner for disse.

Bygget er tenkt oppført i 1 etasje med delvis innredet kaldloft. Hovedkonstruksjoner i treverk.

Underlagsmateriale

Skisseprosjektet er basert på forespørsel og befaring av arkitekter fra Norconsult og representant for Rødøy kommune. Romprogram utarbeidet av Rødøy kommune.

Tomt

Det er satt av en tomt på ca 1200 m² til rådighet for bygget. Denne ligger ved siden av eksisterende butikk. Grunnens beskaffenhet er ikke kjent. Eksisterende avkjøring benyttes.

Myndighetskontakt

Ikke på dette stadiet, men bygget vil plasseres i risikoklasse 2.

Arealer

Arealer på bygget (BTA):

1.etg:	470 m ²
2.etg (innr. loft):	24 m ²
Totalt:	494 m ²

2 BYGNING

2.21 Grunn og fundamenter

Det benyttes sålefundamentering og grunnmurer i betong. Grunnmuene isoleres på utside med ferdigpussede isolerte plater og isolasjon på innvendig side. Det etableres markisolasjon (XPS) rundt hele bygget.

Det er medtatt utgraving og tilfylling med nye masser. Eventuelle gjenbrukbare masser for tilfylling vil bli en gevinst for prosjektet.

2.22 Bæresystemer

Bærende ytter- og innervegger i bindingsverk i tre med selvbærende tretakstoler.

2.23 Yttervegger

Yttervegger føres opp i isolert bindingsverk. Utvendig kledning av sementbaserte plater. Innvendig utforet for skjulte føringer og platekledd. Malebehandles. Vinduer i tre med aluminiumsbelegg utvendig. Ytterdører i aluminium. Medtatt isolerte vegger rundt ventilasjonsrom på loft.

2.24 Innervegger

Bærende innervegger i tre. Øvrige vegger i bindingsverk av stål tynnplateprofiler, føres opp til undergurt takstol. Vegger isoleres og kles med plater. Overflater malebehandles. I våtrom medtatt ferdigbehandlet baderomspanel.

Medtatt glassvegg i og venterom, pauserom og treningsrom.

Dører utføres som kompakte tredører, med laminat og hardvedkant i samme farge.

2.25 Dekker

Gulv på grunn i betong isolert og radonsikret på undersiden

Overflater på gulv medtatt med vinylbelegg. På gulv i dusjrom medtatt fliser.

Etasjeskille mot kaldloft er isolert og platekledd på undersiden.

Gulvplater med vinylbelegg på gulv i teknisk rom.

Medtatt systemhimling i alle rom og med tekniske føringer over denne.

2.26 Yttertak

Hovedtak i selvbærende takstoler fritt opplagt på yttervegger.

Tekking med taktro, vindsperresjikt, lekter og takpanner i stål. Isolert over teknisk rom.

Tak over inngangsparti medtatt.

2.27 Fast inventar

Medtatt 1 stk minikjøkken, solavskjerming på solutsatte fasader og speil på toaletter

2.28 Trapper, balkonger mm

Medtatt innvendig trapp for adkomst til ventilasjonsrom på loft.

3 VVS-installasjoner

3.30 Generelt

Det er medtatt kostnader for komplette VVS-installasjoner for å ivareta gjeldende krav og forskrifter.

3.31 Sanitæranlegg:

Komplett sanitæranlegg med utstyr i hht plantegninger.

3.32 Varmeanlegg:

Bygget skal ha elektrisk oppvarming og har derfor ingen kostnader for vannbåren varme.

3.33 Sprinkleranlegg:

Det er ikke medtatt sprinkleranlegg/automatisk sløkkeanlegg for det nye bygget.

3.36 Luftbehandlingsanlegg:

Komplett ventilasjonsanlegg med luftmengder i hht karv i forskrifter og Arbeidstilsynet.
Eget avtrekk for søppelrom og medisinrom/skap.

3.37 Kjøleanlegg:

Det er ikke medregnet noen form for kjøleanlegg i kostnadene.

4 El. kraftanlegg

4.41 Basisinstallasjoner for el. kraft

Medtatt føringsveier/kabelbro/føringskanal for utgående kurser.

Medtatt jordelektrode rundt nybygg, samt utjevningsjording (Cu-wire på bro, samt tilkoblinger til utsatte anleggsdeler)

4.42 Høyspenningsanlegg

Intet

4.43 Lavspent forsyning

Hovedpkt

Ny hovedfordeling i teknisk rom

Stigekabler til VVS tekniske anlegg

Kursopplegg for lysanlegg

Kursopplegg for generelle stikk / uttak på kontorer/LAB/Innredning etc

4.44 Lysanlegg

Medtatt komplett lysanlegg basert på LED armaturer tilpasset de respektive rom. Armaturer på smårom har innebygget bevegelsesdetektor, mens større rom styres std. av bev.detektorer

Armaturer i møte/pauserom er med dimbare (styres manuelt med lysdemper)

Armaturer på tannlegekontor iht krav til luxstyrke/levnhet -og dimming

4.45 El. varmeanlegg

Varmeanlegg er basert på elektrisk varme.

Det benyttes gjennomstrømningsovner (med elektronisk termostat påmontert de respektive ovner.)

Det er beregnet varmekabel i wc/dusj og garderobe

All varme skal på egne varmekurser (for mulighet til enkel styring av disse kursene)

4.46 49 Andre installasjoner

Intet

4.47 Basisinstallasjoner for Tele

Medregnet rack/veggskap for integrert kommunikasjon-3 stk avhengig av brukere

4.48 Integrert kommunikasjon

Det legges strukturert kommunikasjon, basert på cat 6E

Kabel legges på eksisterende føringsveier

4.49 Telefonanlegg

Intet

4.50 Alarm og Signalanlegg

Det er medregnet komplett brannalarmanlegg basert på NS 3960/krav i TEK

4.51 Lyd og Bilde anlegg

Intet

4.52 Automatisering

Medtatt kursopplegg til/tilknytning av komponenter

7 UTOMHUS

7.71 Utomhus grunnarbeider

Medtatt i 7.73

7.72 Utendørs konstruksjoner

Intet medtatt

7.73 Utendørs VA

Det er medtatt

- 1 inspeksjonskum for overvann
- 1 slamavskiller
- spillvannsledning fra helsehuset til sjø (inkl. lodd)
- overvannsledninger fra taknedløp til utløp i sjøen
- vannledning fra eksist. vannkum til helsehuset
- ledningsgrøfter, kombinert fjell/ løsmasser
- prøving, kontroll og klargjøring.

7.74 Utendørs elkraft

Intet medtatt av område/veibelysning. Kun fasadearmaturer på bygg.

7.75 Snøsmelteanlegg

Intet

7.76 Veger og plasser

Medtatt asfaltering foran bygg og opp mot vei.

7.77 Parker og hager

Medtatt gressareal på utearealer som ikke skal asfalteres.

Prosjekt: 5193102 Helsehus Rødøy
Byggherre: Rødøy kommune

Alternativ 3 - Bygg 1 etasje, inkludert tannklinikk

Spesifikasjonsnivå i samsvar med NS 3453/3451

Dato: 2020-01-09

rev A: 2020-01-16

KOSTNADER 1 SIFFERNIVÅ

	SUM
1 FELLESKOSTNADER	1 418 573
2 BYGNING	5 904 096
3 VVS	1 541 000
4 ELKRAFTINSTALLASJONER	1 100 000
5 TELE- OG AUTOMATISERING	319 000
6 ANDRE INSTALLASJONER	0
HUSKOSTNAD (SUM 1 - 6)	10 282 669
7 UTENDØRS ARBEIDER	1 050 550
ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1 - 7)	11 333 219
8 GENERELLE KOSTNADER	1 586 651
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)	12 919 870
9 SPESIELLE KOSTNADER	3 229 968
GRUNNKALKYLE	16 149 838
Reserver ikke spesifiserte kostnader 10%	1 291 987
RAMMEKOSTNAD	17 441 825

Rammekostnad pr. m2

33 413

Prosjekt: 5193102 Helsehus Rødøy
Byggherre: Rødøy kommune

Alternativ 3 - Bygg 1 etasje, inkludert tannklinikk

Spesifikasjonsnivå i samsvar med NS 3453/3451

Dato: 2020-01-09

rev A: 2020-01-16

KOSTNADER 2 SIFFERNIVÅ

		SUM
1 FELLESKOSTNADER		1 418 573
11 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS BYGG 14%	826 573	
12 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS VVS 5%	77 050	
13 RIGGING/DRIFT AV BYGGEPLASS EL 5%	70 950	
13 ENTREPRISEADMINISTRASJON VVS OG EL 5%	148 000	
18 HJELPEARBEIER VVS 10 %	154 100	
19 HJELPEARBEIDER EL. OG TELEINSTAL. 10%	141 900	
2 BYGNING		5 904 096
21 GRUNN OG FUNDAMENTER	1 180 480	
22 BÆRESYSTEMER	25 000	
23 YTTERVEGGER	989 040	
24 INNERVEGGER	1 226 480	
25 DEKKER	1 476 298	
26 YTTERTAK	868 798	
27 FAST INVENTAR	93 000	
28 TRAPPER	45 000	
3 VVS		1 541 000
31 SANITÆRANLEGG	726 000	
32 VARMEANLEGG	0	
33 SPRINKLERANLEGG	0	
36 LUFTBEHANDLING	815 000	
4 ELINSTALLASJONER		1 100 000
41 GENERELLE ANLEGG	180 000	
42 HØYSPENNINGSANLEGG	0	
43 FORDELING	390 000	
44 LYS	355 000	
45 ELVARME	175 000	
46 DRIFTSTEKNIKK		
49 DIVERSE	0	
5 TELE- OG AUTOMASJON		319 000
51 GENERELLE ANLEGG	60 000	
52 DATAKOMMUNIKASJON	84 000	
53 TELEFON	0	
54 ALARM OG SIGNAL	125 000	
55 LYD OG BILDE	25 000	
56 AUTOMATISERING	25 000	

59 DIVERSE		
6 ANDRE INSTALLASJONER		0
61 RESERVEKRAFT		
62 HEISER		
65 AVFALL		
66 PIPER		
69 DIVERSE		
HUSKOSTNAD (SUM 1 - 6)		10 282 669
7 UTENDØRSANLEGG		1 050 550
71 TERRENGBEHANDLING	150 000	
72 UTENDØRS KONSTRUKSJONER	0	
73 UTENDØRS RØRANLEGG	445 500	
74 UTENDØRS ELKRAFT	0	
75 UTENDØRS TELE OG AUTOMATISERING	0	
76 VEIER OG PASSER	390 050	
77 PARKER OG HAGE	65 000	
78 UTENDØRS INFRASTRUKTUR	0	
ENTREPRISEKOSTNAD (SUM 1 - 7)		11 333 219
8 GENERELLE KOSTNADER		1 586 651
81 Program (1%)		
82 Prosjektering (10%)	1 133 322	
83 Administrasjon og byggeledelse (3%)	339 997	
84 Bikostnad (0,5%)	56 666	
85 Forsikring / Gebyrer (0,5 %)	56 666	
89 Diverse		
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)		12 919 870
9 SPESIELLE KOSTNADER		3 229 968
91 Inventar		
92 Riving eks bygg		
93 Finansieringskostnader rentesats (ikke medtatt)		
96 Merverdiavgift	3 229 968	
99 Diverse:		
0 MARGINER OG RESERVER		1 291 987
Reserver ikke spesifiserte kostnader (på byggekostn) 10%	1 291 987	
RAMMEKOSTNAD		17 441 825

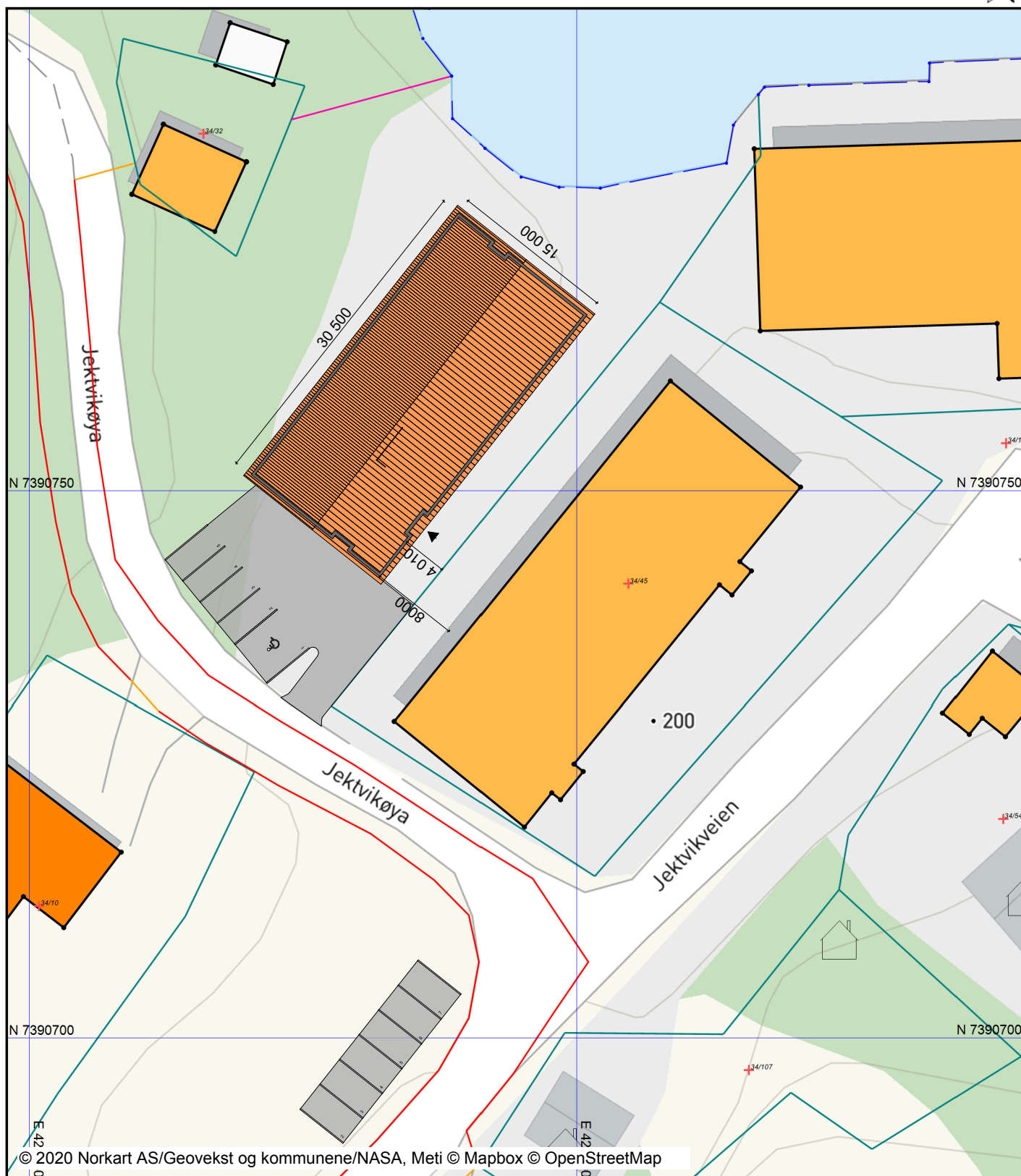


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.01.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



NB! GLASSBRANSJENS ANBEFALINGER OM SIKKERHETSGLASS SKAL FØLGES OG ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Norconsult

Oppdragsnummer
5193102

Tegningsnummer

Oppdragsnavn

Helsehus Rødøy, Alt. 3 på ett plan

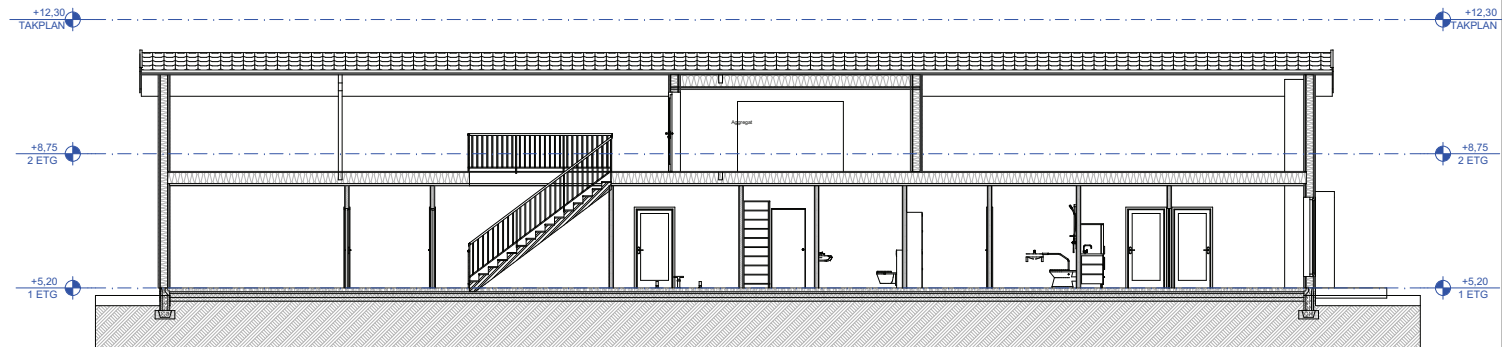
Utarbeidet av
IngOes

Fagkontrollert
KarRSt

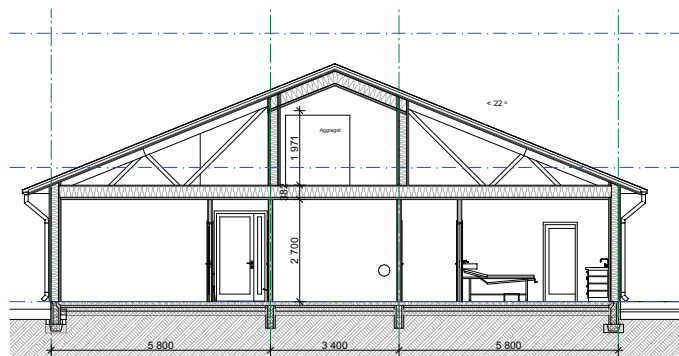
Oppdragsgiver

Rødøy Kommune

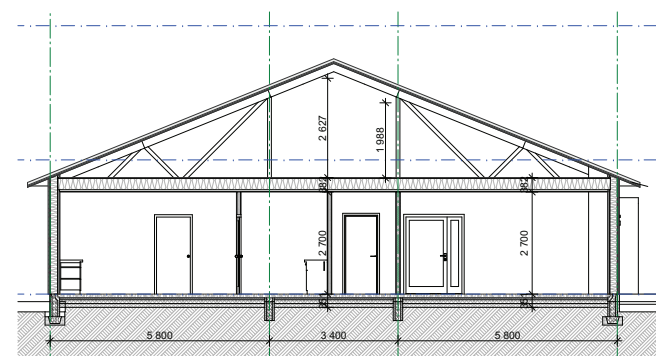
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

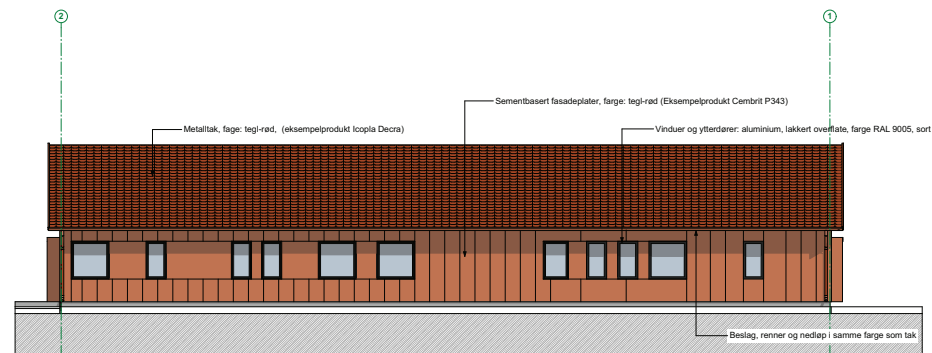


1:100 Snitt B

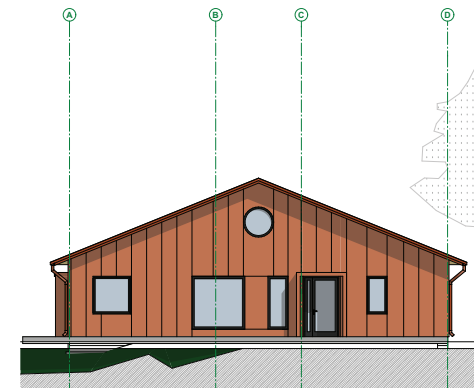


1:100 Snitt A





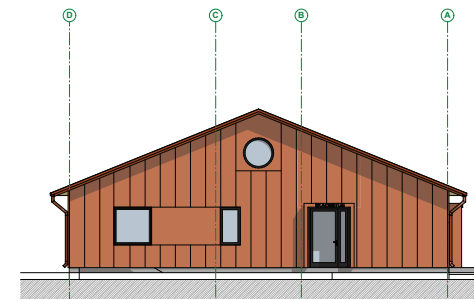
1:150 Fasade Nordvest



1:150 Fasade Nordøst



1:150 Fasade Sørøst



1:150 Fasade Sørvest

Rødøy Kommune
Plankontoret

Deres ref.:

Vår ref.:

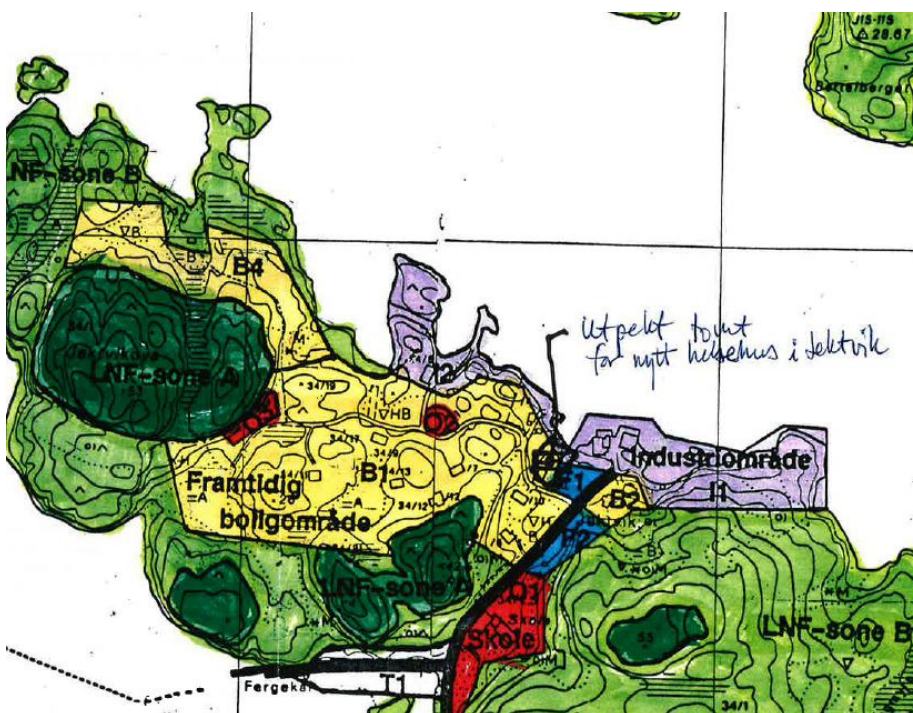
5193102/Søknad om dispensasjon.docx

Dato:

2020-01-20

► Søknad om dispensasjon fra gjeldende arealplan i Rødøy kommune

På vegne av vår oppdragsgiver, Rødøy kommune, søkes det herved om dispensasjon fra kommuneplan for Jektvika jfr. plan- og bygningsloven §19-1. Det aktuelle området ligger innenfor flere byggeområder i planen. I hovedsak område B1; Fremtidig boligbebyggelse, men mot sjøen også innenfor områdene I2 industri og F1 forretning. I bestemmelsene til arealdelen kreves det at område F1 må detaljreguleres før det kan gjøres søknadspliktige tiltak eller fradelinger.



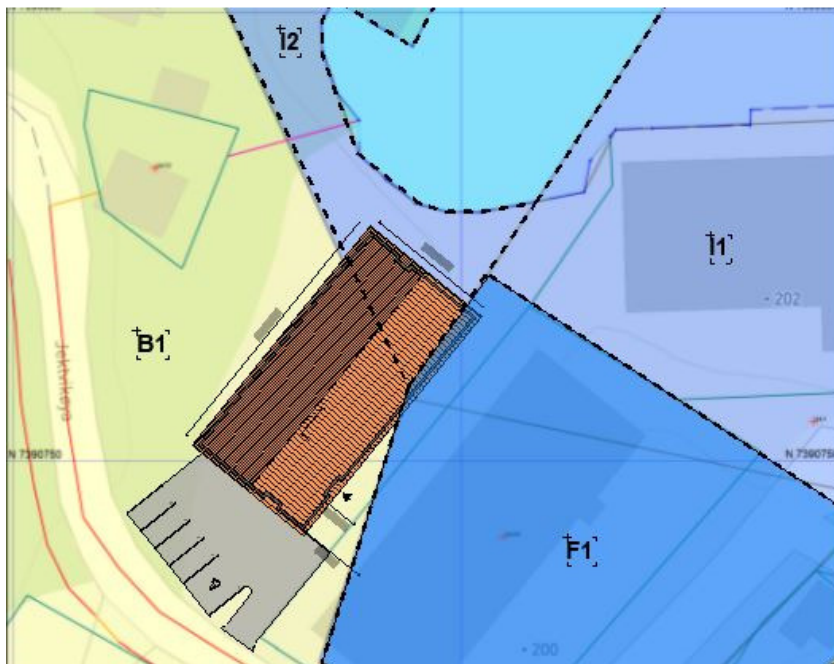
Gjeldende kommuneplan er vedtatt 6. april 1994.

Dispensasjonssøknaden gjelder for formålet i arealplanen og planens bestemmelse og om at område F1 krever regulering før det kan gjøres søknadspliktige tiltak eller fradeling.

Bakgrunn og behov

Hensikten med dispensasjonen er å legge til rette for nytt helsehus på Jektvik i Rødøy kommune. Det planlagte helsehuset skal inneholde en rekke viktige helsetilbud, blant annet helsesøster, lege, fysioterapeut og tannlege samt en rekke fellesfunksjoner for disse.

Norconsult har utarbeidet et skisseprosjekt som består av i alt tre ulike variasjoner av det nye helsehuset; To varianter i to etasjer med og uten tannhelsetjeneste, og ett forslag med tannhelsetjeneste hvor alle funksjonene er samlet på ett plan. Samlet Bruksareal for de ulike byggene ligger i størrelsesorden 450-500m². Det finnes i dag ikke noe tilgjengelig areal regulert for helsehus i kommunen og det er kommunen som har anvist den aktuelle tomten og ønsker denne plasseringen.



Forslag 3, i en etasje

I hovedsak ligger det nye helsehuset innenfor området som er regulert for fremtidig boligbebyggelse. Hensikten med å regulere for dette formålet er å sikre tilstrekkelig areal for boliger i kommunen i framtiden. Det er per i dag ikke mangel på boliger eller boligtomter i Jektvik eller i Rødøy kommune for øvrig. Det nye helsehuset vil oppta ca 1000m² av boligformålet i det aktuelle området. Dette tilsvarer 1-2 boligtomter av normal størrelse, og vi anser derfor ikke at det nye helsehuset vil oppta et boligareal av noen betydelig størrelse. Det er regulert et nytt boligfelt rett øst for planområdet som nå er under opparbeidelse og som vil være med på å sikre tilgjengelig boligareal i Jektvik i årene fremover. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at omsøkt dispensasjon vil føre til at hensynene bak formålet i kommuneplanen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Mot sjøen ligger også det nye helsehuset innenfor område regulert for industri (I2). Bakgrunnen for å plassere det nye helsehuset såpass langt nord på tomten er for å gjøre plass for parkering mot vei ved adkomsten til tomten. Hensikten med denne delen av planen er å legge til rette for industri- produksjon/lager og dypvannskai. Helsehuset planlegges innenfor en mindre del av I2 og utgjør et restareal på omlag 150m² mellom Boligformålet B1, og industriformålet I1. Størrelse og plassering gjør at arealet egner seg dårlig for industribygg. Det finnes også større arealer med samme formål i planen som ikke er tatt i bruk. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra gjeldende formål vil tilsidesette hensynet bak formålet på noen måte.

Mot øst vil en liten del av det nye helsehuset i en etasje bli liggende delvis innenfor arealet F1 Forretning. Hensikten med dette formålet er å legge til rette for forretningsvirksomhet i Jektvik. Gjeldende kommunedelplan krever at område F1 skal inngå i reguleringsplan før det fattes vedtak eller gjøres fradeling. Innenfor arealet ligger det i dag et forretningsbygg med butikk og kafe. Helsehuset planlegges med god avstand til denne eiendommen og plasseringen av helsehuset vil derfor ikke være til hinder for videre utvikling av den eksisterende forretningseiendommen. Arealet av helsehuset som ligger innenfor F1 er som nevnt svært lite, omtrent 15m². Videre anser vi at et helsehus med formål helse og tjenesteyting egner seg godt i tilknytning til eksisterende sentrum med butikk og kafe og vi kan derfor ikke se at denne plasseringen vil være i strid med formålet til eksisterende plan eller bestemmelsen om reguleringsplan. Dispensasjonen fra forretningsformål vil kun gjelde alternativet i en etasje.

Med vennlig hilsen

Markus Rønning

Vedlegg: 1. Plankart
 2. Situasjonsplaner 1-3
 3. Fasader

Oppdragsgiver: **Rødøy kommune**
Oppdragsnr.: **5193102** Dokumentnr.:

Til: Rødøy kommune
Fra: Markus Rønning
Dato 2020-01-29

► Tomtevalg

Norconsult as har fått i oppdrag av Rødøy kommune å utarbeide et skisse-forprosjekt for nytt helsehus for kommunen. Det nye helsehuset er planlagt å samle en rekke viktige helsetilbud for kommunens innbyggere under samme tak. Herunder legetjeneste, helsestasjon, psykisk helse, fysioterapeut og mulighet for tannhelsetjeneste. Det skal i tillegg inneholde en rekke fellesfunksjoner som ventetom, resepsjon og WC for besøkende og blant annet garderober og pauserom for de ansatte. Det anslåtte arealbehovet for et slikt bygg antas å ligge i størrelsesorden 450- 500m².

Kommunen

Rødøy kommune ligger helt nord på Helgeland. Det er en ustrakt kommune med spredt bebyggelse, hvor kommunens vel 1200 innbyggere er fordelt på i alt 5 fastlandskretser og 6 øy- kretser. Kommunen innbefatter Tjongsfjorden, Værangfjorden, Melfjorden med sidefjordene Nordfjorden og Sørfjorden og består av omkring 1000 øyer, mindre holmer og skjær. Ytterpunktet i vest er øya Myken. Det opplyses at bare omtrent 10 % av befolkningen i Rødøy kommune har fast veiforbindelse – de fleste er derfor avhengig av hurtigbåt og ferge både for å komme til nærmeste by/større tettsted. Kommuneadministrasjonen i kommunen holder til på Vågaholmen.



Kart over Rødøy kommune hentet fra kommunens hjemmeside

Plasseringen av helsehuset er utpekt av kommunestyre og vedtatt i kommunestyremøte i 2017. Det ønskes lagt til Jektvik på sørsiden av fjorden Væringen i nærheten av fergekaien for sambandet Jektvik-Kilboghavn. Fergesambandet Jektvik-Kilboghavn er en del av RV 17 (kystriksveien).



Flyfoto av Jektvik, hentet fra kommunens hjemmeside

Prosess

Underveis i prosessen har Norconsult vært i tett dialog med de konkrete brukerne i kommunen gjennom teknisk sjef Kjetil Hansen som har drevet frem prosjektet på vegne av kommunen. Det er sendt ut flere skisser til utforming og brukerne har på denne måten selv fått være med på å utforme innvendig organisering og utforming av bygget for øvrig. Til slutt har vi jobbet oss fram til tre skisseprosjekter, eller alternativer. To i to etasjer, med og uten tannhelsetjeneste og et alternativ i en etasje med tannhelsetjenesten.

Reguleringsplan

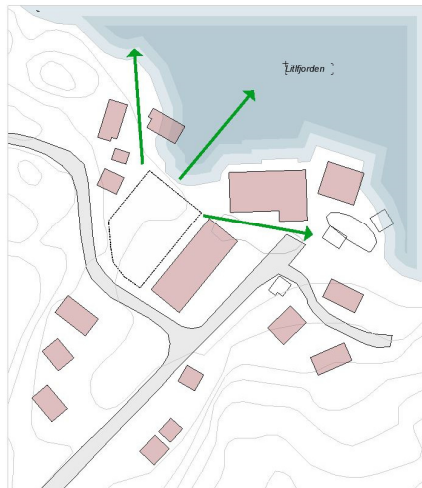
Det er ikke skilt ut en egen tomt for formålet, men kommunen har anvist et område ved den eksisterende butikken i Jektvik. Arealet er ikke regulert for formålet og tomten vil derfor enten kreve en omregulering, eller en dispensasjon fra gjeldende plan (Se søknad om dispensasjon i eget vedlegg). Gjeldende plan er Rødøy kommunedelplan for Jektvik, vedtatt 6. april 1994. Norconsult har ikke vurdert andre tomtealternativer.

Disponibel tomt

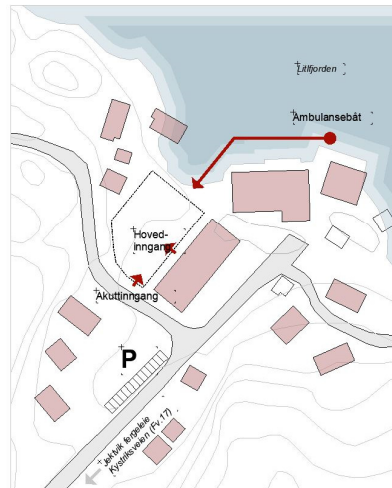


Tomteanalyse

Siktlinjer



Åtkomst



Beskrivelse av tomt

Området rundt Jektvik kan karakteriseres som relativt kupert med mye grunnfjell i dagen, men den utpekte tomten er relativt flat og er allerede delvis bearbeidet. Mot vest skrår tomten kraftig opp med synlig fjell, noe som begrenser utnyttelsen i denne delen av tomten. Mot nord grenser tomten mot sjøen og rett sør for tomten går en kommunal vei. Tomtens samlede areal er på om lag 1200m² og den begrensede størrelsen gjør at et forsalg i to etasjer er vurdert for å sikre tilstrekkelig plass til blant annet parkering inne på tomten. Adkomst til tomten vil være via kommunal vei i sør.

I umiddelbar nærhet til helsehuset ligger det i dag et forretningsbygg i en etasje med butikk og kafe samt sysselsettingsbedriften Rødøy produkter (VTA-bedrift). Rødøy produkter holder til i det gamle fiskemottaket hvor eksisterende kai nylig er utbedret. Mellom fergeleiet og helsehuset ligger også Jektvik skole, med rundt 40 elever fra 1. – 10. klasse. For øvrig er området dominert av boligbebyggelse og noe landbruk.

Grunnforhold, miljø

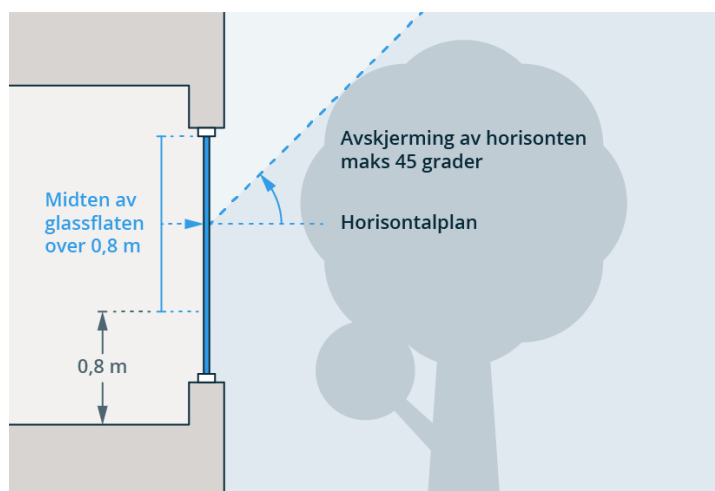
Det foreligger ingen geoteknisk rapport eller annen data som sier noe sikkert om grunnforholdene på plassen. I følge kommunen tilhører området en fjæresone som er oppfylt på 1980-90-tallet med ukjente fyllmasser. Det bør derfor gjøres en geoteknisk undersøkelse i form av for eksempel en enkel prøvegraving med geotekniker til stede eller mer omfattende prøveboring/grunnundersøkelse. Det har vært mellomlagret ulike gjenstander på tomten oppgjennom årene, men vi er ikke kjent med at det skal være noen miljøutfordringer eller andre utfordringer knyttet til tidligere bebyggelse i grunnen. Vi er ikke kjent med noen setningsskader på nabobebyggelse som følge av dårlige grunnforhold.

Infrastruktur på tomten

Det ligger ikke noe vann eller avløp på tomten i dag, men det ligger vannledning med fordelingskum på naboeiendommen, lett tilgjengelig fra tomten. Nord-vest på tomten ligger det en teleforder som er avmerket på kart, denne har man forsøkt å gå klar av for å slippe kostnaden med å legge den om. Det ligger også en fiberkabel i trekkerør over tomten, denne må sannsynligvis legges om.

Lys og utsyn

Gjeldende teknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at rom for varig opphold, også i arbeidsbygninger, skal ha tilfredsstillende utsyn og tilgang på dagslys. Den aktuelle tomten har fin utsikt mot nord, men noe begrenset utsikt mot den eksisterende butikken mot øst og terrenget i sør-vest. Det nye bygget planlegges med god avstand til nabobebyggelse og relativt store vinduer i alle kontorer slik at kravet om dagslys og utsyn blir oppfylt selv om utsikten rundt bygget er noe variert. Best tilgang på dagslys og utsikt oppnås likevel i forslagene med to etasjer.



Plassering og øvrig kommunikasjon

Jektvik ligger i nærhet til Rv17 og sambandet Jektvik – Kilboghavn. Det ligger forholdsvis sentralt i kommunen med tanke på båttrafikk, og kaien i tilknytning til Rødøy produkter antas å kunne benyttes ved anløp av ambulansebåt. Med bil ligger Jektvik ca 35 km (40 min kjøring) fra kommunesenteret på Vågaholmen og 25 km (30 min kjøring) fra bebyggelsen på Tjong. Foruten ferge er det per i dag ikke anløp med hurtigbåt til Jektvik.

Kommune har også bedt oss om å se på muligheter for helikopterlandingsplass i nærhet til bygget. Norconsult har vært i kontakt med luftfartsdirektoratet og luftambulansen for å kartlegge muligheten for dette, men her har vi ikke lyktes med å finne et alternativ som egner seg i umiddelbar nærhet til bygget. Med de opplysninger vi har i dag må vi sannsynligvis 400-500 meter fra tomten for å finne en egnet landingsplass og det må derfor påberegnes mellomtransport med ambulanse. Slik transport koordineres av AMK. Det er pr i dag ikke stasjonert regulær ambulanse i Rødøy. (Se eget notat for helikopterlandingsplass)

Vurdering/konklusjon

Vi anser at tomten slik den foreligger i dag virker å være godt egnet for de type bygg som er skissert i forprosjektet. Størrelsen på tomten er likevel marginal, og et bygg i to etasjer vil nok derfor egne seg bedre fordi det opptar et mindre areal og dermed frigjør mer plass til parkering. Samtidig vil et slikt bygg frigir mer plass til lys og luft for bebyggelsen rundt og gi bedre vilkår for dagslys og utsyn enn ett bygg i en etasje. Dersom grunnforholdene skulle vise seg å være utfordrende vil et bygg i en etasje sannsynligvis være enklere å fundamenter. Det taler mot tomten at det ikke ser ut til å være mulig å få til helikopterlandingsplass ved tomten slik kommunen ønsker, men det jobbes videre mot luftambulansen for å få anvist aktuelle alternativer i nærheten av bygget

Versjonstabellen skal stå nederst på siste side.

D2	2020-01-29	Revidert	MARRO	TUVACATH	MARRO
D1	2020-01-21	For gjennomlesning	MARRO	TUVACATH	MARRO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. 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.