

TILSTANDSRAPPORT

RINDAL KOMMUNE SYKEHJEM

**OPPDRAAGSGIVER
RO**

**ADRESSE
Værnesgata 17
7503 Stjørdal**

**OBJEKT
GNR 18 BNR 425
RINDAL KOMMUNE**

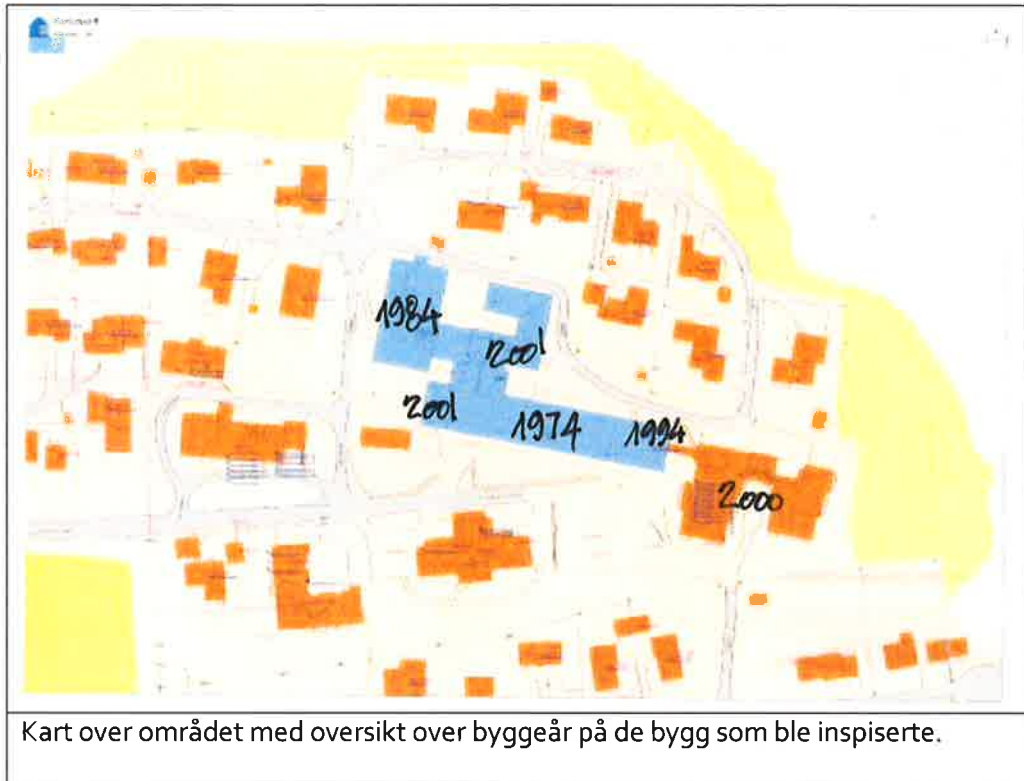
**DATO / REVISJON
28.05.2018 / 00**

**PROSJEKT NR
18 066**



1.0	Innledning	<p>Rindal Helsetun ligger i Sjukeheimsvegen 6, 6657 Rindal og består av flere Gårds- og Bruksnr. Selve 'institusjonen' har Gnr 18 Bnr 425. Omkring ligger flere omsorgsboliger på Gnr 18 Bnr 203 og 207 / 208.</p> <p>Sammen med deler av Gnr 18 Bnr 47 og Gnr 18 Bnr 11 Fnr 50 er det dette som utgjør det arealet som i kommuneplanens arealdel er satt av til offentlig tjenesteyting.</p> <p>Det må bemerkes at deler av Gnr 18 Bnr 207 og 208 i kommuneplanenes arealdel er satt av til Friområde – en korridor mellom idrettsanlegget og marka. Som en følge av dette ligger omsorgsboligen bygget i 2004 delvis inne i dette Friområde / korridoren.</p> <p>Det opplyses ut over dette at Rindal kommune har sikret tilgang til areal som kan disponeres i tanker om fremtidig utvikling av Helsetunet. Disse arealene skal ligge øst for dagens anlegg. Arealet er i dag LNF / Friområde.</p> <p>Eiendommene med påstående bygg eies i dag av Rindal kommune.</p> <p>Bakgrunnen for oppdraget er at RO er gitt i oppdrag å se på fremtidig organisering av Helse og omsorgstjenestene i kommunen.</p> <p>Vi er bedt om å bistå med en overordnet teknisk gjennomgang av deler av bygningsmassen, samt å si noe om egnetheten for fremtidig bruk.</p>
-----	------------	--

2.0	Beskrivende del / Registreringer	
2.1	Generelt	<p>Befaring er foretatt den 23.05.2018.</p> <p>Til stede under befaringen var foruten undertegnede også Merete Postmyr fra RO samt Ann Kristin Tørset fra Rindal kommune og delvis til stede var Grete R Heggem og vaktmester Steinar Landsem – Begge fra Rindal kommune</p> <p>Den kommunale Eiendommen består av tomt, Institusjonsbygg og kringliggende omsorgsboliger.</p> <p>Vi ble innledningsvis under befaringen enige om at gjennomgangen i denne omgangen skulle begrenses til Institusjonsbygget med et kort blikk på den tilliggende omsorgsboliger som er koblet sammen med institusjonen og bygget i år 2000.</p> <p>Gjennomgangen skal være på et overordnet nivå, både hva gjelder teknisk tilstand og egnethet ved fremtidig bruk.</p> <p>Det ble under befaringen tatt bilder – noen er vedlagt rapporten.</p> <p>Eiendommen er regulert til offentlig formål / noe areal er satt av til Friområde.</p> <p>Tomteareal oppgis til ca 26 daa. Dette inkluderer det arealet som i kommuneplanens arealdel er satt av til Friområde / korridor mellom idrettsanlegget og marka. Kilde: Kommunalt digitalt kartverk</p> <p>Lyd- og branntekniske egenskaper til vegger, dører osv er ikke kontrollert. Til dette må det gjennomføres målinger / beregninger. Vi har ingen grunn til å anta at bygget ikke tilfredsstiller referansekravene – de kravene som gjaldt da bygget ble bygget.</p> <p>Det er ikke foretatt trykktesting eller termografering av bygningsmassen.</p> <p>Bygget er tilsluttet kommunalt vann og avløp.</p> <p>Oppgitte Tilstandsgrader går fra 0 – 3, der TG 0 er helt nye, uslitte konstruksjoner, mens TG 3 er konstruksjoner med behov for utskifting / fare for sammenbrudd. TG settes for hele bygg med kommentarer knyttet til de enkelte konstruksjonene.</p>



Kart over området med oversikt over byggeår på de bygg som ble inspiserte.

2.2	Historikk	<p>Den eldste delen av bygningsmassen er bygget i 1974 – bygget hvor det i dag er langtdspasienter i 1. etasje og hvor lege, fysioterapi og psykisk helse holder til i sokkelen.</p> <p>Det er bygget et bygg i 1984. Dette bygget huser kommunestyresal og diverse lager i sokkeletasjen og omsorgs- / dementboliger i 1. etasje. I 2. etasje er tekniske rom og et stort møterom.</p> <p>Deretter er hele bygningsmassen bygget sammen med tilbygginger og mellombygginger i 1994 og 2001. Disse tilleggene huser mer pleie, kjøkken og vaskerom i tillegg til rehabilitering.</p>
2.3	Beskrivelse / Registreringer	
2.3.1	Tomt / Uteområde	<p>Tomten er lett skrånende og ca 26 daa stor. For å håndtere UU (Universell Utforming) på en god måte må nivåforskjeller tas opp enten ved skrå rampeløsninger eller ved heis.</p> <p>Tomta gir vanskelig rom for tilbygging, hvis man ikke river noe av eksisterende bygningsmasse først.</p>
2.3.2	1974 – bygget (inklusive tilbygg fra 1994 og 2001)	<p>Dette er et bygg med hovedkonstruksjoner i betong. Det er betong fundamenter, betong gulv på grunnen, betong drage / søylesystem som bærer etasjene over og det er betong dekker både over sokkel og over 1. etasje. Begge korridor-akser i 1. etasje er bærende med søylemodul 3600 mm med betongdragere over. Nedføring av taklaster i loftvolumet kan tyde på at en del tverrgående skillevegger fra korridorvegg og ut til yttervegg er bærende. Dette er vegger i pusset mur – høyst sannsynlig pusset tegl.</p> <p>Bygget er et tradisjonelt langt og og relativt smalt bygg med midt-korridor med bredde ca 2500 mm.</p>

		<p>Tekniske anlegg er i sokkel og i loftsrommet. Bygget varmes opp med vannbåren varme ved radiatorer. Vannet varmes av en fyrkjel som fyres med fyringsdiesel og en El-kjel.</p> <p>Ventilasjon er relativt nye kompakte ventilasjonsanlegg.</p> <p>Tilbygg fra 1994 og 2001 er på mange vis en organisk utvidelse av 1974-bygget og har videreført dimensjoner på bredder og høyder fra dette bygget.</p> <p>1974-bygget er bygget med konstruksjoner med energinivå fra denne perioden og må ved en renovering oppgraderes til dagens nivå. Det kan sikkert søkes fravik på noen områder.</p> <p>1994- og 2001-tilbyggene har et noe høyere energinivå, men også disse må oppgraderes ved en renovering, evt søkes fravik.</p> <p>Bygget må betraktes som lite fleksibelt pga sine bærende konstruksjoner. Det har også en bredde som, etter at man har tatt hensyn til oppgradering av energinivået, blir noe knapp i forhold til en ønsket bredde på bygg for å planlegge moderne omsorg i. Dette gjør at man ved en renovering av disse byggene ikke vil oppnå optimale løsninger hverken i sokkel eller på 1. etasje.</p> <p>Stort sett alle funksjoner i bygget beskrives som lite godtdrunderende, de har for små arealer, det er trangt og dermed dårlig funksjonalitet på arealene – spesielt i sokkelen. På 1. etasje blir det lange avstander innenfor samme virksomhet.</p>
2.3.3	1984 – bygget	<p>Dette er et bygg i 2 etasjer med loft over. I sokkeletasje er kommunestyresal, foajer og i hovedsak lagerfunksjoner.</p> <p>I etasjen over er boliger for demente.</p> <p>I Loftsetasjen er i hovedsak et større kontor / møterom og tekniske rom.</p> <p>Bygget har i hovedsak bærende konstruksjoner i betong, inklusive dekker mellom etasjene.</p> <p>Vi antar at bygget har et energinivå tilsvarende endringen som kom i 1982 / 1983, noe som kan beskrives som rimelig godt. Bygget har allikevel et energinivå som gjør at det ved en hovedombygging / rehabilitering må oppgraderes, evt også her søkes om fravik</p> <p>Bygget beskrives i dag som at det fungerer godt til det formålet det har.</p>
2.3.4	2001 - bygget	<p>Dette er et bygg over 2 etasjer -delvis med loft -med et mellombygg i 1 etasje mot den eldste delen (1974-bygget) av helsetunet.</p> <p>Bygget inneholder kjøkken og vaskeri på 1. etasje og omsorg / rehabilitering i 2. etasje.</p> <p>I loftsetasjen er tekniske rom.</p> <p>Dette er også et bygg med bærende konstruksjoner i betong. Energinivået i bygget er akseptabelt, men må ved hovedombygging / helrenovering oppgraderes evt søkes fravik.</p> <p>Bygget fungerer godt i forhold til dagens funksjon.</p>

2.3.5	2000 - bygget	<p>Dette er et bygg over 2 etasjer og er i sin helhet omsorgsboliger.</p> <p>Vi ser de samme hoved-konstruksjonene også i dette bygget.</p> <p>I loftsetasjen på dette bygget er det et stort utnyttet volum, noe som gjør at bygget har potensial for utbygging.</p> <p>Bygget fungerer godt i forhold til dagens funksjoner.</p>
-------	----------------------	--



1974-bygget er et langt bygg i 2 etasjer og et stort loft med tekniske rom.



Bygget har store interne avstander



1984- bygget i 2 etasjer samt en loftsetasje



1984-bygget – 2. etasje, noe slitt takbelegg



2001 – bygget



Kjøkkenet ses som et mellombygg i grått.

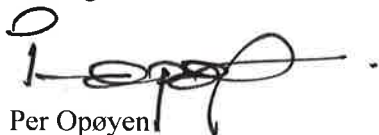
3.0	VURDERINGER	
3.1		<p>Dette skal være en helt overordnet beskrivelse og vurdering hva angår tilstand og egnethet ved bruk.</p> <p>Vi ser ingen steder tendenser til store skader, svikt eller andre forhold som tilsier at det må iverksettes strakstiltak.</p> <p>Byggene har vært undergitt godt vedlikehold og de tiltakene som kan anbefales iverksatt kommer pga alder. Tiltak skyldes derfor slitasje og behov for tidsmessig oppgradering.</p> <p>Det er derfor ingen grunn til å sette TG 0 eller TG 3 for noen av byggene. Det aller meste av byggene sorterer under TG 2 pga alder, noe kan sikkert settes til TG 1 pga fremdeles god funksjon.</p> <p>Det vil være fremtidig utvikling av Helse og Omsorgstjenestene som dermed vil være med å gi føringer for anbefalingene.</p> <p>De byggene som er eldst og de byggene som beskrives som dårligst fungerende er 1974 med sine 2 tilbygg fra 1994 og 2001.</p>

4.0	KONKLUSJONER	
4.01		<p>På bakgrunn av den gjennomgangen som nå skal foretas, ser vi for oss at det vil være fornuftig å rive 1974-bygget med sine tilbygg fra 1994 og 2001. Videre vil det høyst sannsynlig være fornuftig å rive det som i dag er hovedinngang og kjøkken.</p> <p>På frigjort areal kan men dermed bygge opp igjen ny bygningsmasse med nye funksjoner tilpasset dagens krav og aktivitet.</p>



Hovedinngangen ses inne i kroken samt at man ser gavlveggen av 1974 – bygget med tilbygg fra 2001 nærmest. Anbefalt grensesnitt ses dermed inne i kroken av bygget.

Orkanger, 28.05.2018


Per Opøyen