

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Øyvind Skogerbø	614, &01	<arkivsakid>

Tilrettelegging av inngangsparti PU Langelandsmoen

Sammendrag

Saken gjelder til ivaretagelse av Arbeidsmiljøloven (AML) og Plan og bygningsloven krav til utforming av arbeidsplasser i samråd med arbeidstakerrepresentanter og byggeier.

Tiltaket er for å fjerne flere vesentlige brannsikkerhetskrav og samtidig etterkomme tilsvarende økende brukerbehov. Som konsekvens berører tiltaket ansattes garderober og arbeidsplasser.

PU Langelandsmoen har små muligheter for å bygge et større tilbygg i området. Dette på grunn av at et tilbygg vil fjerne vesentlige deler av dagens hovedatkomst og parkeringsplass. Utvendig tilkomst til hovedinngangen er i dag krevende både for utrykningskjøretøy, brukernes spesialkjøretøy, varelevering, ansatte og brukernes pårørende.

Brannsikkerhet er et høyaktuelt tema for Langelandsmoen ettersom bygget har 14 leiligheter tilrettelagt for tunge brukere, og det er ca. 70 ansatte som har sin arbeidsplass i bygget.

Tiltaket søker om 55% dekning av totalkostnaden gjennom et investeringstilskudd fra Husbanken. Husbankens krav til bygningsutforming for omsorgsboliger og ansattes arbeidsforhold er et vesentlig forhold i byggesaken.

Tiltaket slik det nå blir utformet krever ombygging av ansattes garderober og flytting av møterom, kontorarbeidsplasser, bygningstekniske installasjoner og bortfall av felleslokaliteter.

Arkipartner AS har skissert en planløsning, over 2 etasjer som er forelagt ansatte og brukere i eget møte. I tillegg er kommunens byggdriftsansvarlige og PU-boligens leder med i prosjekteringsgruppa.

Takkonstruksjonen på tilbygget må endres til flatt tak fordi eksisterende skråtak allerede er for lavt ved yttervegg.

Fakta

En utvidelse som ønsket, er ikke en hovedombygging. Det betyr at plan- og bygningsloven med byggeteknisk forskrift, TEK 17 ikke kan gjøres gjeldende med oppdaterte krav til ENØK m.m.

PU Langelandsmoen vil være fullt bebodd og ha full døgndrift i anleggsperioden. Dette må hensyntas spesielt

For innhenting av arbeidstilsynets samtykke må byggesaken framvises for kommunens AMU, hvor det må protokolleres deltakelse fra Kommunedirektøren, Hovedverneombud og Ansattes representant.

Som underlag for søknad om investeringstilskudd fra Husbanken må blant annet AMU protokoll og dokumentasjon på brukere og ansattes deltakelse framvises.

Prosjektets ligger inne i kommunens investeringsplan for gjennomføring i 2022.

Lover, forskrifter, rundskriv

Plan og bygningsloven,Arbeidsmiljøloven. Protokoller etter årlig branntilsyn. Protokoller etter årlige kontroller av EL- og brannteknisk tekniske anlegg Forvaltningsloven, Brannkonseptets krav til brann- og rømningssikkerhet, (VTEK), byggeteknisk forskrift, TEK 17.

Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Sentrumsplanen for Jørpeland. Reguleringsformålet er offentlig formål

Innkomne uttalelser

Møter med brukere, driftsansvarlige og ansatte.

Barn og unge

Ikke direkte relevant i denne saken

Naturmangfoldslova §8-12

Ikke relevant i denne saken

Alternative løsninger med konsekvenser

Alternativ A:

De forelagte planer og beskrivelser godkjennes.

Alternativ B:

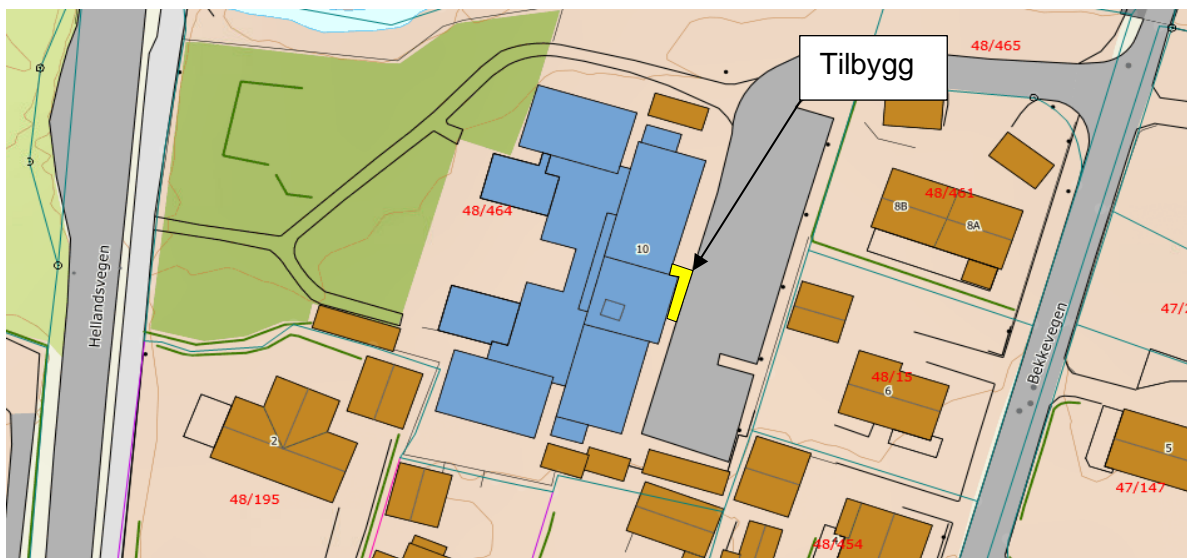
De forelagte planer og beskrivelser underkjennes godkjennes.

Plangrunnlaget sendes i retur for korrigering av påtalte forhold

Vurdering og konklusjon

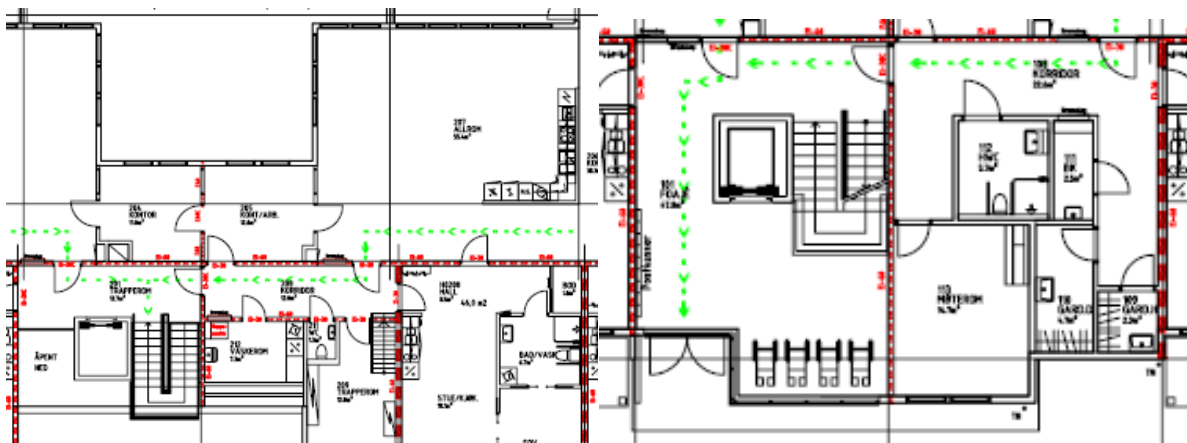
Det vises til vedlagte utkast til beskrivelser tegningsgrunnlag fra arkitekt.

Tiltakets plassering utvendig.

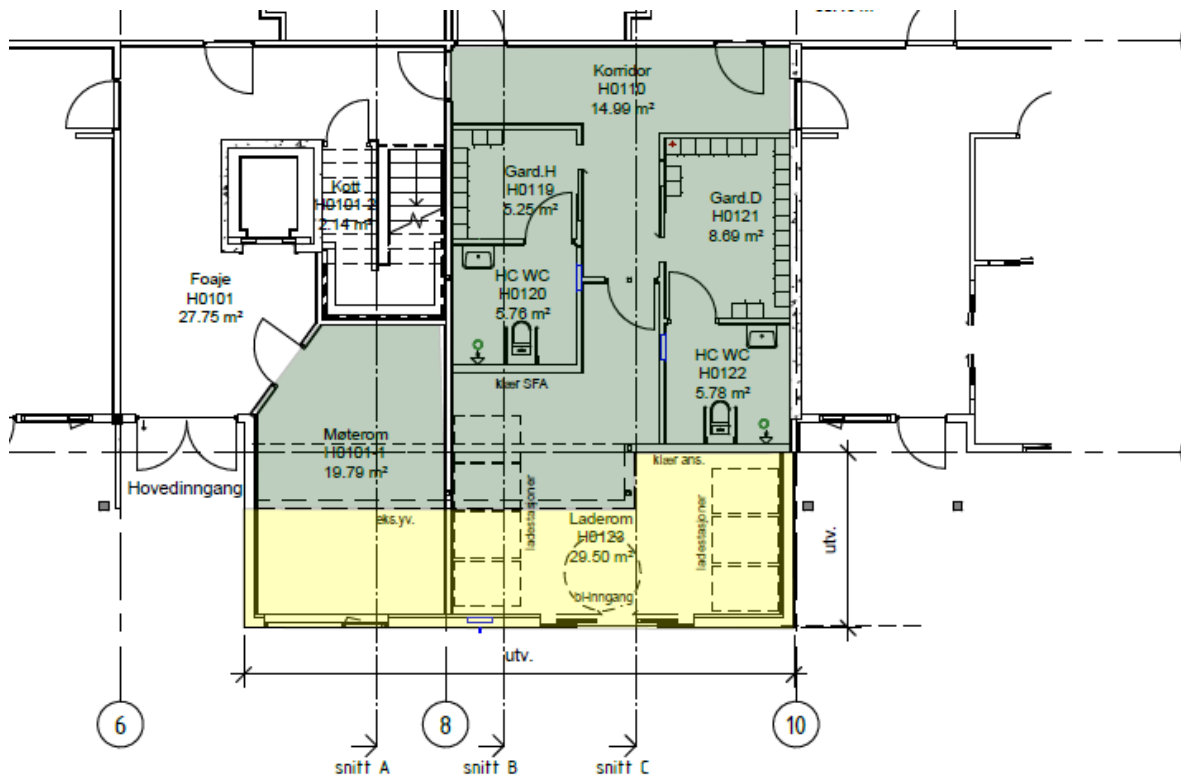


Eksisterende planløsning for berørte areal 2. etg.

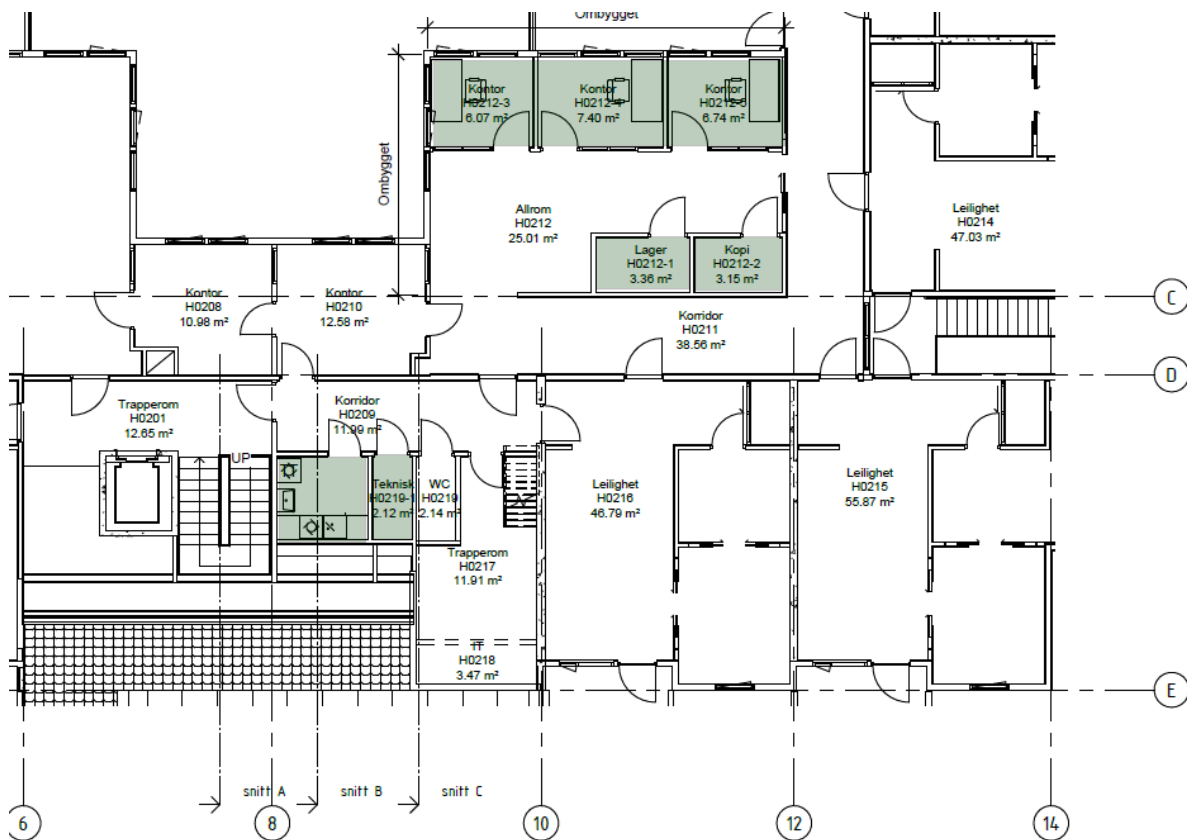
Eksisterende planløsning for berørte areal 1. etg.



Tiltakets planlagte utforming 1.etasje (grønt er berørt eksisterende areal, gult er nytt tilbygg)

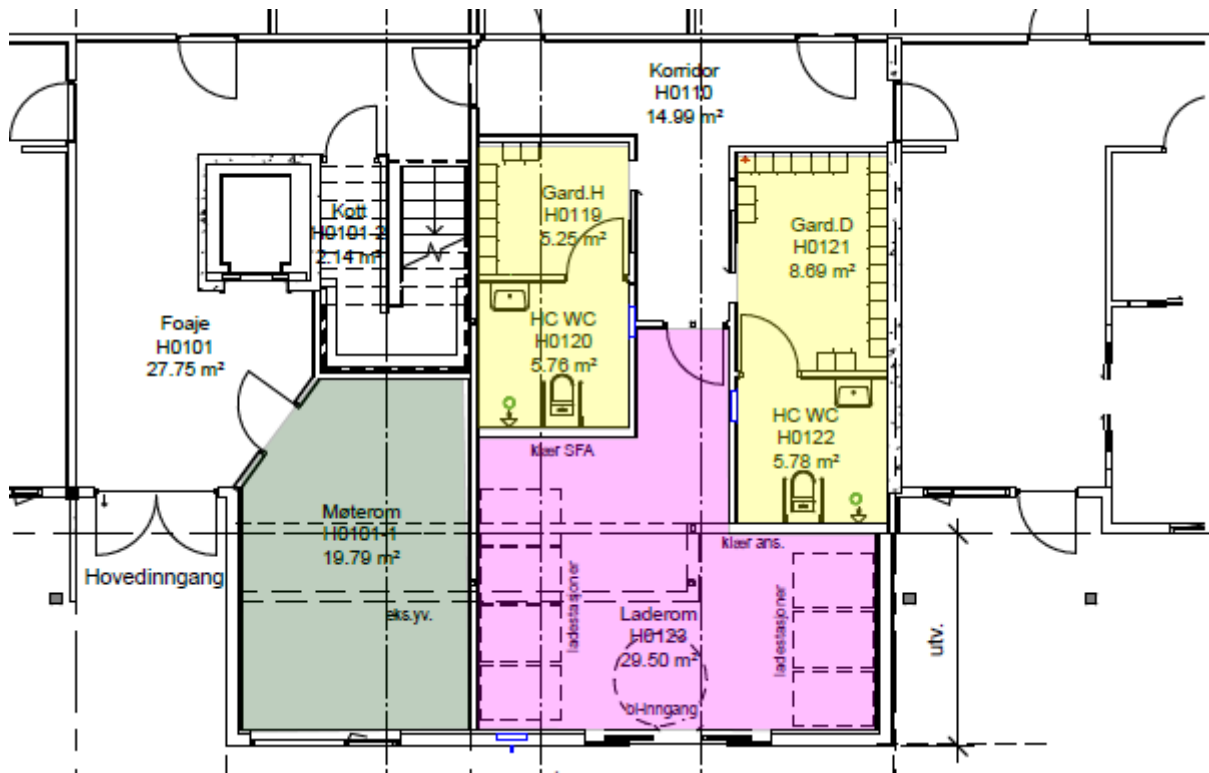


Tiltakets behov for omplassering 2.etasje (grønt er berørt eksisterende areal)



Beskrivelse av endringer 1.etasje

Tiltakets planløsning 1 etasje:



Arbeidene har 2 hovedprioriteringer .

- Kravet til brannsikring av PU Langelandsmoen.
- Behovet for ladestasjon og plassering av utstyr som krever lading, tørking og mellomlagring.

Beskrivelse av ombygningsplanene, rom for rom :

Generelt.

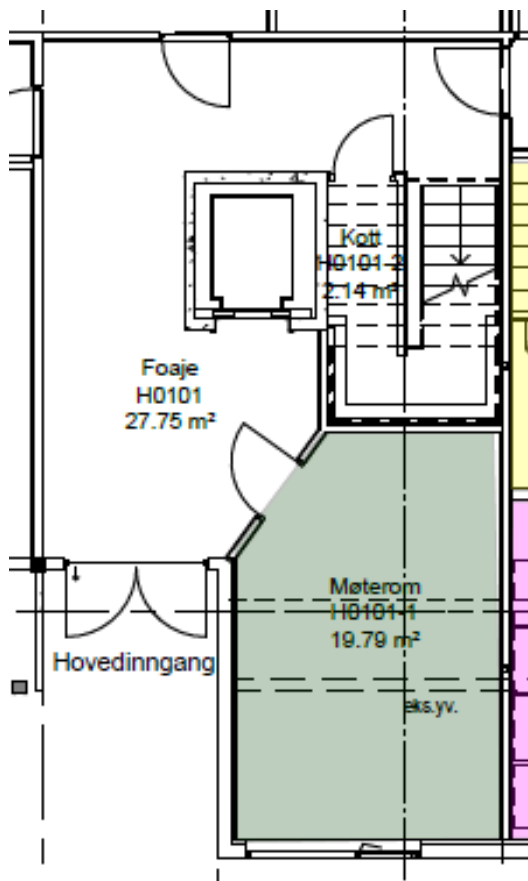
Branntilsynet har i en årrekke påpekt faren med å benytte hovedinngang til lagring og lading av brukerstyr. Risikofaktorene er faren for brann ved lading – batteripakker i tillegg til blokkering av rømningsveier.

Omsorgsboligen har døgndrift. Bygget er arbeidsplass for ca. 70 ansatte på hel- og deltid. Det er 14 leiligheter med begrenset lagringsplass, over 2 plan.

I dag er det fysisk krevende for ansatte å hjelpe tunge brukere med å komme seg ut. Dette fordi dagens løfteutstyr krever plass, og det mangler areal som gir enkel atkomst ut og inn av bygget. For ansatte og brukere er det ikke mulig å lagre brukerstyr forskriftsmessig. Dette på grunn av byggets planløsning.

Tiltaket berører en del eksisterende bærende konstruksjoner i form av søyler og bærevegger. Foruten sprinkleranlegget, brannalarm, ventilasjon og belysning.

Planlagt endring av hovedinngang: H0101 (nye rom H0101-1 og H0101-2)



H0101 Hovedinngang. Arealet er i dag åpent, hvor trapp opp til 2 etasje og heissjakt er del av rommet.

Ny situasjon avgrensner hovedinngangen med en skråvegg med dør inn til nytt møterom H0101-1. Det settes også opp vegg mellom trapp og det nye møterommet. Skråhimling og andre kvaliteter beholdes uendret i Hovedinngangen.

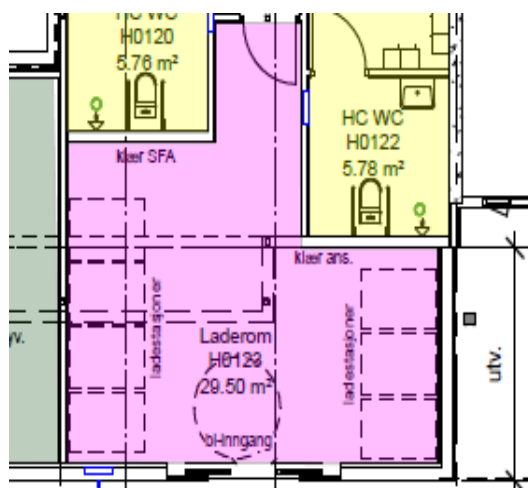
Under trappa lages det et lite lagerrom H0101-2. Dette gjøres med enkel innbygging og sprinkling. I dag brukes arealet til mellomlagring. Tiltaket fjerner faren for rømningsblokkering og brannfare.

Eksisterende areal til bruk som nytt møterom H0-0101-1 mangler full takhøyde. Innvendig skråtak mot yttervegg er ca 1,8m høyt. Arealet er for lite som fullgod erstatning for møterom H0113.

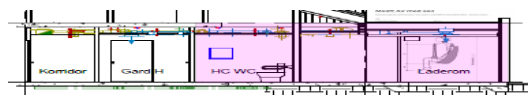
Tilbygget utvides 2,3 m. Himlingshøyden blir gjennomgående 2,6 m. Det etableres med ny systemhimling som ivaretar ventilasjon, belysning, akustikk og brannsikkerhet. Yttervegg mot hovedinngang kles tett.

Tiltaket fjerner en vesentlig brannfare og dagens rømningsblokkeringer.

Planlagt endring av Bi-inngang / Laderom : H0123 (eks rom H0109, H0110, H0113)



Snitt laderom – bi-inngang H0123



Arealet ivaretas i dag av personalgarderober og et møterom / kontor, rom H0109, H0110, H0113

Bi-inngangen gir brukerne og ansatte direkte atkomst til og fra leilighetene via laderommet.

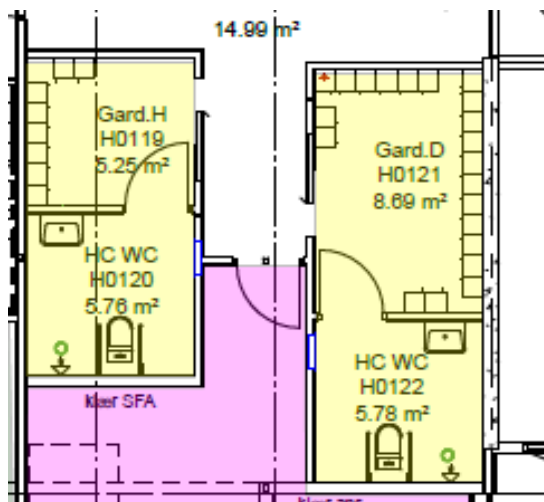
Den innvendige døra, med åpne mekanisme, vil brannsikre mot korridor H0110.

Rommet bygges opp som et våtrom. Med EL-golvvarme i hele arealet, for tørking av klær og utstyr. Rommet innredes med utslagsvask for rens og skylling av klær og utstyr.

Skinnegående takheis etableres i himling. Dette frigjør golvareal som annet løfteutstyr krever.

Det etableres skyvedør for trinnfri atkomst ut og inn av bygget.

Planlagt endring av personalgarderober: H0119 – H0122



Arealet ivaretas i dag av personalgraderobene, ett BK, ett HCWC, sprinklersentral, hovedvanninntaket og en del av korridorarealet.

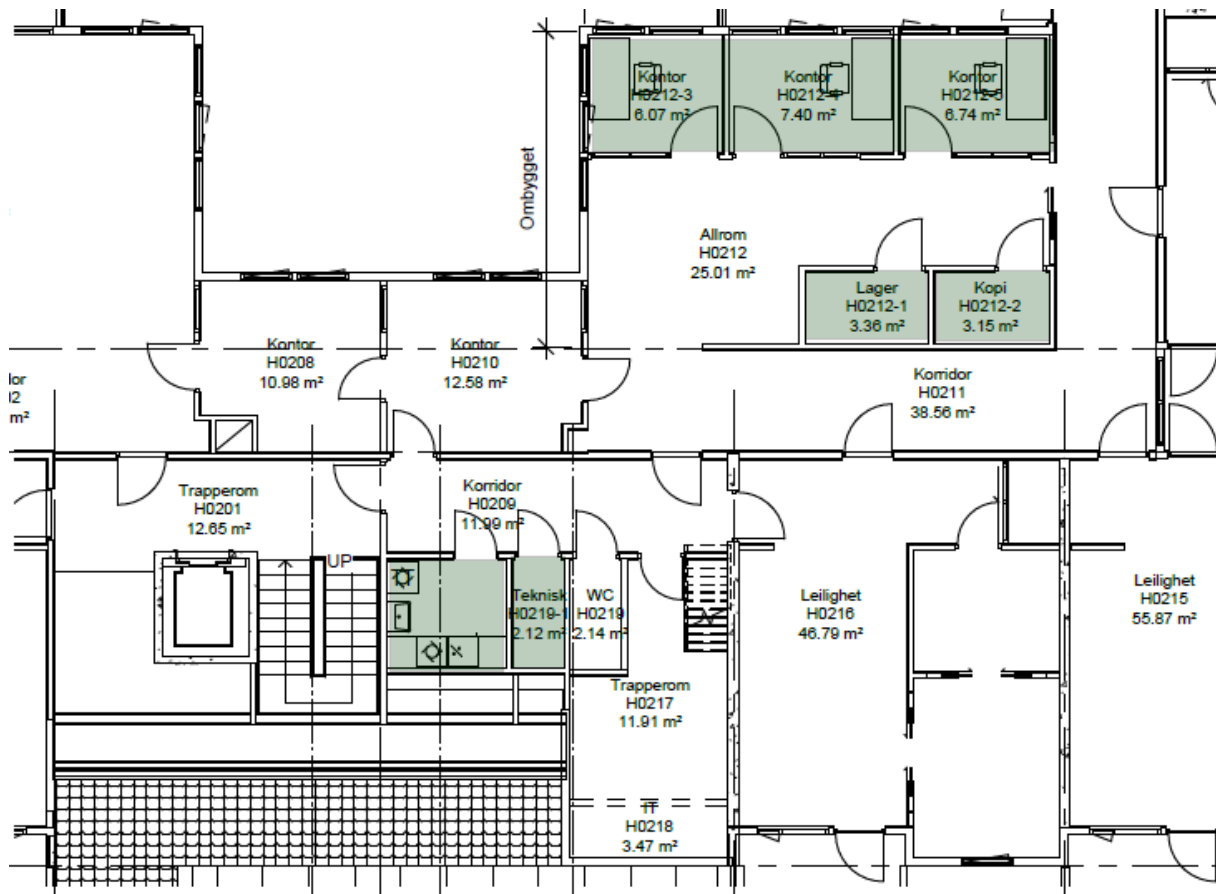
Ny situasjon hensyntar TEK 17, Husbanken og AML sine krav til kjønnsdelte universelt utforma garderober med dusj og toalett.

Rommene bygges opp som våtrom. Med EL-golv varme i hele arealet. For å kunne tørke klær og sko.

Innredningen vil bestå av verdibokser, benker og knagger. Håndvasker med speil over.

Badet utformes som kombinert Bad-HCWC hvor behovet for dusjing og skjermet omkledding ivaretas

Planlagt endring 2 etasje : H0219 – H0212 rom 1-5



Endringen i 2 etasje kommer som konsekvens av endringer i tekniske anlegg i 1 etasje. I tillegg må personalrom som fjernes i 1 etasje erstattes.

Ombyggingen endrer bruken av allrom 212 vesentlig. Rommet benyttes i dag til lagring av brukerutstyr, og er tilgjengelig for interne arrangement. Endringen er som følge av brukerne og ansattes bidrag til prosjekteringen.

Eksisterende vaskerom reduseres for å gi plass til byggets sprinklersentral, hovedvann-inntak og legionellasikringsanlegg. Endringen er gjort i samråd med renholdsleder.

Rom H0219-1 blir nytt teknisk rom. Begrunnelsen er behov for et teknisk våtrom.

Rom H0212-1 blir nytt lager. Lageret skal erstatte de lagringsmuligheter som fjernes i allrommet, (H0212).

Kopirom H0212-2. Etableres fordi kopimaskinen ønskes i eget rom.

Kontorene H0212-3, H0212-4, H0212-5. Er til erstatning for arbeidsplasser som fjernes i 1.etasje.(H0113).

Rådmannen anbefaler alternativ A

Forslag til vedtak:

Alternativ A:

De forelagte planer og beskrivelser godkjennes.

JØRPELAND 16.05.2022