

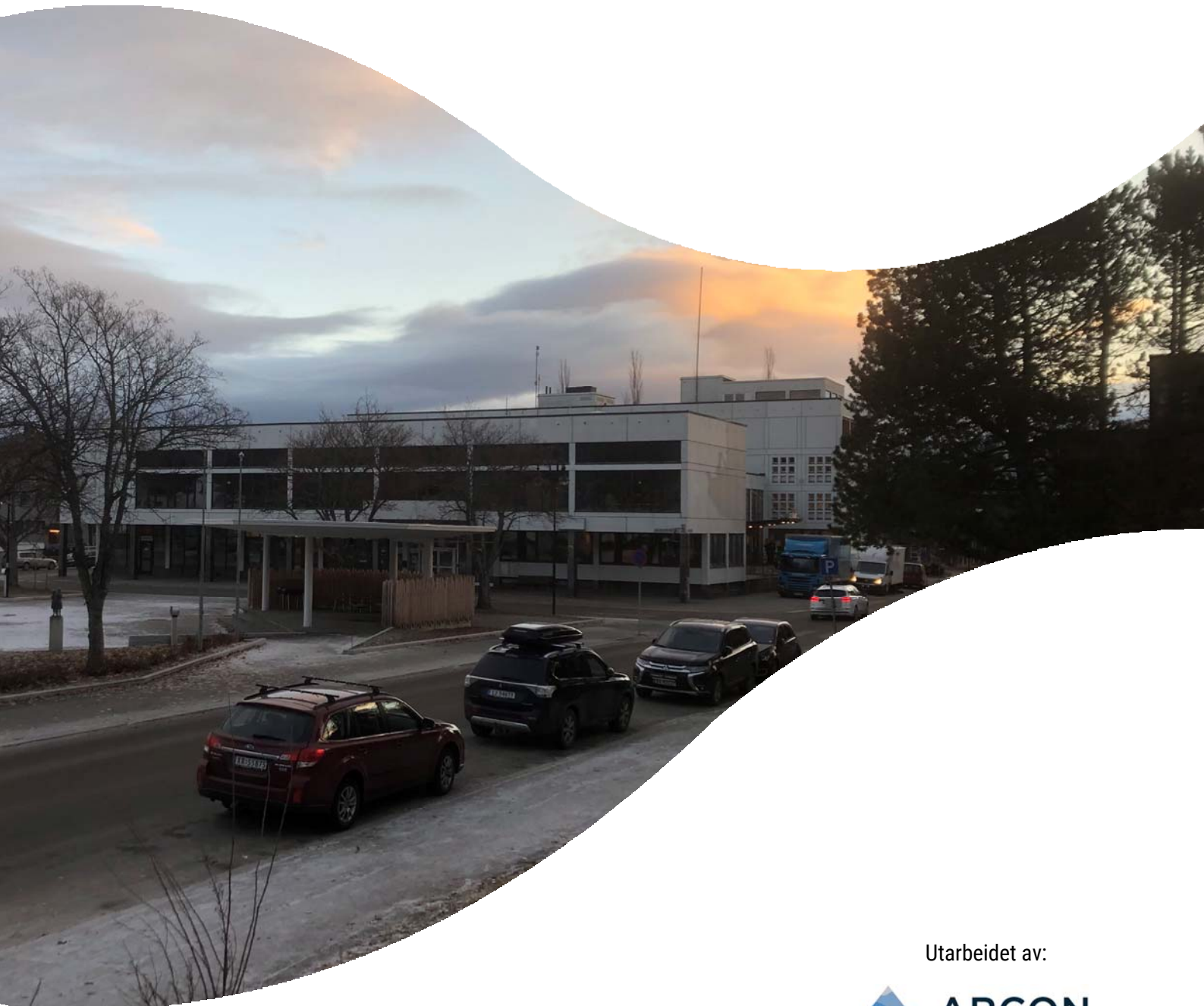


Namsos Kommune

Utredning for nytt Rådhus i Namsos
Ombygging av Samfunnshuset med nytt tilbygg

Rapport

22.11.2019



Utarbeidet av:



INNHOLD

- 01 Utredningens bakgrunn og omfang
- 02 Utredningens formål
- 03 Samfunnshusets historikk
- 04 Nytt rådhus
- 05 Konsept
- 06 Universell utforming
- 07 Kontorplasser i samfunnshuset
- 08 Tilstandsvurdering og oppgradering av samfunnshuset
- 09 Nytt bygg
- 10 Konklusjoner
- 11 Kostnadskalkyle
- 12 Tegninger

01 UTREDNINGENS BAKGRUNN OG OMFANG

Namsos kommune har som målsetting å samlokalisere flest mulig enheter i et «nytt» Rådhus. En av flere muligheter er å rehabilitere Namsos Samfunnshus slik at bygningen kan ivareta en stor del av samlokaliseringen.

Samfunnshuset har en sentral og riktig plassering i Namsos for å kunne ivareta rådhusfunksjonen, men bygget bærer etter hvert omfattende preg av forfall og utdaterte og ikke funksjonelle romløsninger. Arcon Prosjekt har derfor fått i oppgave å se på hvordan huset kan benyttes etter en rehabilitering/ombygging og hva dette vil koste. Videre skal det også sees på en overordnet løsning for et tilbygg for de funksjonene som ikke kan inngå i rammene for et rehabilitert Samfunnshus.

Denne rapporten er en videreføring av en tilsvarende rapport/skisseprosjekt som ble utarbeidet og sist revidert i 2011. Deler av teksten i den nye rapporten er direkte hentet fra den forrige da innholdet fortsatt er relevant og aktuelt i denne. Den forrige rapporten går mer i detaljer på bevaring og er fortsatt aktuell som sådan.

Prosjektet har vært styrt av avdelingen Eierskap og utbygging i Namsos v/ Frank Ueberfuhr og Ivar Oskar Skage.

02 UTREDNINGENS FORMÅL

Formålet med utredningen er å skissere en løsning for kommunens arealbehov i forbindelse med samlokalisering av kommunens administrative enheter. Skissen tar utgangspunkt i en kontoroversikt/liste som kommunen har utarbeidet i tillegg til alle andre romfunksjoner som naturlig hører med til et rådhus. Blant annet skal rådhuset ha kommunestyresal med tilhørende gruppe/møterom, kantine, sosiale rom, møteplasser og ikke minst en representativ og funksjonell adkomst for besøkende og publikum.

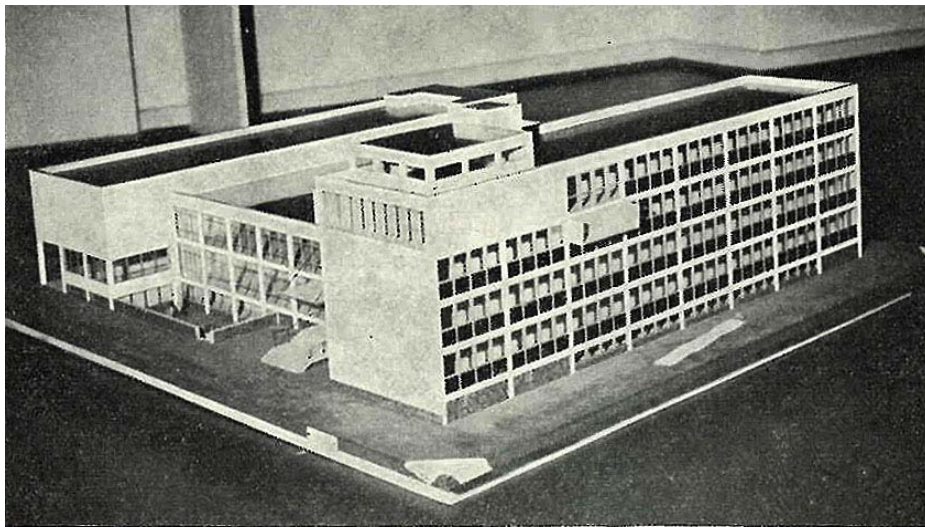
Utredningen omfatter planskisser, beskrivelser og kostnadsoppstilling av en tenkt, men realistisk utnyttelse av samfunnshuset og nødvendige tiltak som følge av dette. Dokumentasjonen vil gi kommunen en nærmere oppfattelse av hva rehabiliteringsplanene kan medføre slik at de får et bedre grunnlag for å gjøre fornuftige valg i prosessen med å bygge nytt rådhus.

Et overordnet mål i planleggingen har vært å utvikle et bygg som skaper en god fysisk ramme for alle. Utformingen av et moderne arbeidsmiljø, tilrettelagt for ny teknikk og med vekt på at det fysiske miljøet skal være åpent, trivelig og innbydende. Stadig raskere omskiftninger stiller krav til fleksibilitet som bør reflekteres i de fysiske omgivelsene i moderne bygg. Ved å legge til rette for fleksible løsninger blir det enklere å ta i bruk nye arbeidsformer og metoder.

Videre har det vært et overordnet mål å tilrettelegge bygget ikke bare for ansatte og deres funksjoner, men også tilretteleggelse for brukere/publikum.

03 SAMFUNNSHUSETS HISTORIKK

I 1954 kunne man se konturene av gjenreisningsbyen etter den andre verdenskrig, men byen var langt ifra komplett. Ordfører Olfred Hojem uttalte "Vi har mange oppgaver å løse enda, jeg tror vi skal klare å løse dem. Her skal reises industri, anlegges idrettsplass, og utbygging av den elektriske kraft skal fortsette. Kirke og samfunnshus skal reises, den høyere skole skal bygges og byen få permanente gatedekker. Vi skal videre på det sosiale og kulturelle felt. Det er gjort stor innsatts både i bedriftslivet og boligbyggingen. Vi har flittige folk i denne byen, og med flid skal vi makte oppgavene i årene framover." *side 418, Namsos 1914-1954 av Sigurd Krekling.* Da samfunnshuset ble tatt i bruk i 1961 kan dette sees som en av sluttsteinene i gjenreisningen av Namsos by.



Modell av Namsos Samfunnshus.

side 417, Namsos 1914-1954 av Sigurd Krekling.

Namsos samfunnshus ble tegnet med stor fagkunnskap av to kompetente arkitekter: Herman Krag, Trondheim og Arne Aursand, Namsos. "Krags arkitektkontor fikk 1952-82 reist et betydelig antall prosjekter ... eneboliger, rekkehus, større boligområder, forretningsbygg, kulturbygg og institusjoner... Krag hadde bakgrunn i funksjonalismen og sans for det håndverksmessige. ... Hensynet til stedet og terrenget var av stor betydning, videre den detaljerte gjennomtegnning og utrettelig søken etter gode håndverksmessige løsninger. Slik sett representerte Krag den tradisjonelle arkitektrollen med ansvar for hele byggeprosessen; han skulle samordne de tekniske, funksjonelle, økonomiske og kunstneriske hensyn. ... Arkitektonisk stod Krag de nordiske arkitektene Alvar Aalto, Gunnar Asplund og Sigurd Lewerentz nær(e)". www.snl.no/nbl_biografi/Herman_Krag/utdypning Samfunnshuset ble tegnet med sterk oppmerksomhet fra helhet og ned til de minste detaljer.

04 NYTT RÅDHUS

I det nye rådhuset planlegges å plassere ordfører og rådmann med sine 7 etater og flere virksomheter (noen er lokalisert i begge bygg):

EKSISTERENDE BYGG (Samfunnshuset)

- Rådmannen
- Strategi og samfunnsutvikling
- Personal og organisasjon
- Økonomi
- Oppvekst og opplæring (ledelse)
- Helse og velferd (ledelse, adm)
- Kultur og inkludering (ledelse, adm)
- Samfunnssikkerhet og teknisk drift

NYTT BYGG

- Oppvekst og opplæring
- PPT
- NAV
- Helsestasjon
- Helse og velferd
- Kultur og inkludering

05 KONSEPT

I skissene som er vedlagt denne rapporten er det tatt utgangspunkt i at et rehabilitert og ombygd samfunnshus primært skal ha plass til minimum 110 kontorplasser, mens et nytt tilbygg skal gi plass til rådhusets resterende behov for kontorplasser. Til sammen skal begge byggene romme ca. 265 kontorplasser. I tillegg må bygningene ivareta alle andre funksjoner som hører med til et moderne kontorbygg, så som en representativ resepsjon, sosiale rom og møteplasser, kantine, grupperom, stillerom (tilknyttet åpne landskap) etc.

Kommunestyresalen skal ligge i rådhuset. Kommunens ledelse skal primært ha kontorer i eksisterende bygg og da er det naturlig at også kommunestyresalen fortsatt skal ligge her. Kommunestyresalen ønskes i en mer framskutt og representativ plassering enn den har i dag, nærmere bestemt i samfunnshusets festsal, med kontakt ut mot byens torg og festplass. Videre ønskes også rådhusets hovedinngang for publikum og besøkende flyttet til vestfasaden ut mot torget. Da vil bygningens «loggia» fungere som en utesone under tak foran hovedinngangen.

I nytt tilbygg ønskes egne desentraliserte innganger for publikum som har møteavtaler direkte med rådgivere/etater i rådhuset (NAV, PPT osv.).

I konseptet skal det også planlegges for kjellerparkering i nytt tilbygg.

SITUASJON/UTOMHUS

I skrivende stund ligger det ute til høring en ny reguleringsplan for Namsos sentrum. I planforslaget forlenges kvartalsstrukturen i sentrum videre østover. I denne rapporten vurderes tomten for nytt bygg i tråd med forslått regulering. Dvs. at Herlaugs gate og Bråholmgata forlenges ut til en ny tverrgate nord sør. Den nye tverrgaten antas å bli plassert langsetter ytterveggen på den tidligere fabrikkbygningen til Nexans (som i planene saneres til fordel for videre kvartalsstruktur østover).

I denne rapporten vurderes ikke hvordan den trafikale løsningen bør være tilknyttet nytt rådhus annet enn at offentlig befordring med buss fortsatt kan ha holde plass foran Samfunnshuset mot torget som i dag. Adkomst med personbil for ansatte til parkeringskjeller antas best løst med nedkjøring på østsiden av nyanlagt tomt/kvartal for rådhusstilbygget.

SAMFUNNSHUSET

Samfunnshuset ble bygget for å betjene funksjoner som delvis har falt bort i årenes løp. Særsilt ble midtfløyen tilpasset spesielle funksjoner. Rommene brukes nå på annen måte enn de opprinnelig var tiltenkt med ulik grad av egnethet. Løsningene var skreddersydd til behovene med tunge konstruksjoner i betong som avgrensende rammer til romstrukturen. Likeledes fikk gulvnivåene i 1. etasje ulike høyder som en dramatisering av byggets funksjoner, romforløp og romopplevelse. Datidens arkitektur prioriterte dette framfor å utvikle bygninger med større fokus på fleksibilitet og generalitet slik det gjøres i dag. Tilpassinger av bygget til dagens behov og krav vil medføre store ombygginger i midtfløyen.

KONSTRUKSJONER

I utarbeidelsen av skisseforslaget er det forsøkt å finne en gulvhøyde for 1. etasje som er funksjonell, men også tar hensyn til eksisterende gulvhøyder slik at vi ikke trenger rive mer enn nødvendig. Gulvet er også tilpasset slik at man får en akseptabel etasjehøyde opp til eksisterende 2. etasje, og slik at himlingshøyden i kjellerrommene mot sør kan beholdes. Valgt høyde har også sammenheng med tilsluttende gulvhøyder mot fløy øst og fløy vest som i dag har ulik høyde inn mot midtfløyen i 1 etasje.

I fløy vest har vi foreslått at gulvet heves i høyde med dagens kantine (tidligere restaurant) langs hele fasaden ut mot torget. Lengst nord er fløyen åpnet opp i 1. etasje slik at det dannes en naturlig hovedinngang til bygget. Høydedifferansene på gulvene i 1. etasje tas i hovedsak opp med skråramper i ganglinjene. I 2. etasje er etasjehøydene i de tre fløyene like.

Det er også foreslått store endringer i dekkekonstruksjonene blant annet for å sørge for dagslysnedslipp til de indre kontorarealene. Vi har her skissert et indre gårdsrom som enten kan være et uterom eller være en klimatisert sone med glasstak over.

For å utnytte 2. etasje i midtfløyen bedre er det foreslått en utvidelse av gulvet inn over der kinosalen er i dag. Gulvet avsluttes et stykke fra yttervegg slik at rommet i 1. etasje (resepsjonen) blir et åpent lokale over to etasjer. Foreslåtte løsninger betinger at takkonstruksjonen (grove betongbjelker) for kinosalen må rives for at nødvendig himlingshøyde skal oppnås i de delene av bygget. I tillegg åpnes veggen mot nord med vinduer. Disse konstruktive tiltakene vurderes som nødvendige, og kanskje som et minimum, for å få byggets dype lokaler til å bli lyse (dagslys) og trivelige og dermed kunne gi et tilfredsstillende, flott arbeidsmiljø. Lokalene får på denne måten også en mer moderne karakter som kan svare til folks forventning om et nytt rådhus i Namsos.

PLANLØSNING

Som nevnt over er ny hovedinngang for rådhuset lagt til den nordvestre enden av samfunnshuset med retning ut mot torget.



Ny hovedinngang til Rådhuset foreslås i nordvestre hjørne av Samfunnshuset

Herfra kommer man inn til et romslig og lyst resepsjonslokale. Fra ventesonen kan man se langt innover i bygget og det vil være mulig med gjennomlys i bygget fra sør om kontorarealene får glassvegger eller er åpne lokaler slik det foreslås. Bak resepsjonen etableres gangsystemer videre innover til kontorer i 1. etasje.

Sentralt kan kontorene vende ut mot lysgården, mens i vestfløyen etableres nye kontorer i det som var Cafe/restaurant i sør og videre langs fasaden ut mot Abel Meyers gate opp til hovedinngangen.

Ny hovedtrapp og heis etableres sentralt opp til 2. etasje. I andre etasje er det direkte tilgang til det som blir ny kommunestyresal (kombinert med festsal). I andre etasje foreslås kontorer til Ordfører og Rådmann med stab, med nær forbindelse til Kommunestyresalen enten der dagens scene ligger eller i nyetablerte kontorer i midtfløyen mot sør. Det siste alternativet er kanskje å foretrekke da scenen i en oppusset versjon kan gi kommunestyresalen/festsalen bredere bruksegenskaper.

Resepsjonen har også direkte forbindelse til den sentrale korridoren i den østre kontorfløyen. Den østre kontorfløyen beholder sin typologi med en midtgang som har kontorer på østsiden og sosiale soner mot vest. Med en ny lysgård sentralt i bygget vil det også være egnede lokaler for kontor på denne siden av gangen hvis det skulle bli behov.

Også i østfløyen etableres ny heis og trapp slik at dimensjonene blir i hht. dagens krav og forventning.

I forslaget etableres innglasset bro over til nytt tilbygg i 2. etasje. I 3. og 4. etasje i østfløyen er det rene kontoretasjer, men det er også vist en løsning med kantine i en av disse etasjene. Kantinen blir liggende sentralt med kort vei fra både eksisterende og nytt bygg og ha plass til omtrent 170 personer. Skissen viser forslag til uteterrasse på tak over midtfløyen.

Etasjehøyden i Østfløyen er lav (2,8 meter). Dette medfører at det vil være umulig å få til ideel himlingshøyde i kontorrommene og eventuell kantine (dekketykkelsen varierer, men er ca 18 cm, i tillegg kommer akustisk demping/himlingsplater). Man må regne med at himling i kontorene her blir i underkant av 2,6 meter. Dette forutsetter at distribusjon av friskluft ikke reduserer himlingshøyden ytterligere. For kantinen er det, om den plasseres i 4. etasje (øverste etasje) mulig å heve taket (nytt tak). På taket av østfløyen er det for øvrig også vurdert nytt rom for ventilasjonsaggregat.

Samfunnshuset har i dag hovedinngang fra sør. Her er mellombygget trukket tilbake og det dannes en lun og sørvendt sone. Et hevet ute-/pauseareal med trinnfri utgang fra 1. etasje og trapp-/rampeadkomst fra gaten vil gi bygningen et mer levende og tiltalende fasadeuttrykk.

TEKNISKE ROM I SAMFUNNSHUSET

Eksisterende arealer i kjeller vil gi plass til hovedtavlerom elkraft, fjernvarmesentral, sprinklersentral (hvis nødvendig) etc. Ventilasjonsaggregater forventes å kunne fordeles som rom/hus på tak som i dag. For Østfløyen vil distribusjon av tilluft og avtrekk være en utfordring med tanke på lav etasjehøyde (ca. 2,8 meter). Hovedkanalføringer i østfløyen kan sannsynligvis løses med flere vertikale sjakter og en mer findimensjonert lokal fordeling til kontorene.

TILFLUKTSROM

I samfunnshuset er det i dag flere tilfluktsrom i kjelleren. Disse kan i prinsippet opprettholdes, men vil begrense muligheten til endring av gulvnivå i 1. etasje. Det er ikke usannsynlig at tilfluktsrommene kan saneres om dette ønskes, alderen tatt i betraktning, men dette må omsøkes i hvert tilfelle. Det kan tenkes at det blir satt krav til bygging av nye tilfluktsrom som erstatning for arealer som saneres. For nytt bygg vil det også måtte søkes om dispensasjon fra kravet til bygging av tilfluktsrom om kommunen ikke ønsker å bygge dette. For senere byggesaker tilknyttet tomten kan det videre bli aktuelt å gjenopprette plikten til å bygge tilfluktsrom for hele eiendommen når eventuelle nye forskrifter blir iverksatt.

06 UNIVERSELL UTFORMING

Det forutsettes at ombygde arealer og nytt bygg tilrettelegger for høy standard mht. universell utforming. Alle plan må være tilgjengelig for bevegelsehemmede uten terskler eller trinn. Bygget må planlegges med fargesetting, taktile overflater, ledelinjer, lyssetting osv. i hht. lovverk og anbefalinger.

07 KONTORPLASSER I SAMFUNNSHUSET

I oversikten nedenfor er det vurdert en arbeidsplass i hvert enkeltkontor. Større kontorlokaler kan være vurdert med 2 eller flere kontorplasser alt etter egnethet og behov for adkomst/gangarealer etc. Det er ikke gått i detalj for hvor de enkelte etater skal lokaliseres innenfor hvert hus, men antallet kontorplasser man ønsker i et ombygd og oppgradert samfunnshus er i tråd med kommunens forutsetninger på 110.

Tabell over estimert antatt kontorplasser i eksisterende bygg. Antall kontor inkludert i kontorlandskap i parentes:

SAMFUNNSHUSET	Vestfløy	Midtfløy	Østfløy	Totalt
1. etasje	20 (20)	14 (10)	22 (8)	56 (38)
2. etasje	3 kontorer evt. i sceneareal	24 (20)	23 (9)	50 (29)
3. etasje	--	--	20 (8)	20 (8)
4. etasje	--	--	20 (8)	20 (8)
SUM	23 (20)	38 (30)	85 (33)	146 (83)

Oppstillingen viser et antatt makstall for antall kontorplasser hvor det til sammen er 83 plasser i kontorlandskap. I kommunens kontoroversikt for nytt rådhus er det oppsatt 15 kontorplasser i kontorlandskap, hvorav 13 i samfunnshuset. Hvis alle kontorlandskap omgjøres til enkeltkontorer vil totalt antall kontorplasser falle til 111. Omgjøring fra dobbeltkontor til enkeltkontor vil i denne sammenheng gi ganske store enkeltkontor noen steder, men disse kontorene kan eventuelt passe for arbeidstakere med større behov for å benytte kontoret i møtesammenheng.

Noen steder bør noen kontorer utgå til fordel for sosiale soner/pausearealer. Dette gjelder spesielt for østfløyens 3. og 4. etasje.

Hvis man velger å gå for kantinedrift i Samfunnshuset vil dette redusere antall kontorplasser. Ved å ta en hel etasje i østfløyen til kantine, slik alternativet i skissene viser, faller 20 kontorplasser bort.

08 TILSTANDSVURDERING OG OPPGRADERING AV SAMFUNNSHUSET

Ved en hovedombygging av samfunnshuset må det foretas en meget omfattende tilstandsvurdering av hele bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det forutsettes at huset renskes for alt av teknisk utstyr og installasjoner for å rehabilitere huset til dagens standard. Dette medfører i sin tur til at store deler av vegg- og takoverflatene innvendig får rivingskader. I denne rapporten tas det høyde for utskifting og oppussing av alle innvendige overflater i tillegg til nybygde gulv, vegger og tak. Grunnet lave etasjehøyder i østfløyen og manglende plass kan det ikke brukes vanlig horisontale tekniske systemer. Et alternativ kan være vertikale hovedstammer vor ventilasjon.

BETONGKONSTRUKSJONEN / FASADER

Betongkonstruksjonene må få spesiell oppmerksomhet. Her må en påregne store kostnader i forbindelse med oppgraderingen, både med tanke på bærende betong og betong i forblending av fasadene.



Løse partier i fasaden faller ut. Nødvendlikehold med påmonterte stålblater.

Man stiller i dag helt andre krav til bygningenes konstruksjoner enn man gjorde for 60 år siden. Snølastfaktoren er bortimot tredoblet, vesentlig høyere krav til vindavstivning og nye krav i forbindelse med jordskjelvpåvirkning er noen av belastningene man må ta høyde for etter dagens forskrifter.

Kommunen utfører årlig nødvedlikehold av bl.a. fasadepussen hvor utfall av betongfragmenter skaper farlig situasjoner for folk på fortau og i gaten.



Skiferheller har over lengre tid løsnet og er blitt festet på nytt med bolter som nå delvis er rustet bort.

FUNDAMENT

Byggets fundamenter består av stålpeleer til fjell. I skrivende stund vet vi kun at 300 stk. jernbaneskiner med til sammen 4200 meter lengde ble brukt. Jernbaneskinners vekt er beskrevet med 25, 30 og 35 kg /m, og avstanden til fjell er angitt med fra 4 til 18 meter. Stålprofilpeleer er betydelig korrosjonsutsatt dersom de ikke beskyttes, særlig i fyllmasser og sjø. Normalt forventer man minste korrosjon av ubehandlet stål under vann på 0,1 mm, og tilsvarende 0,3 mm/år i flomålet. Det er antatt at sjøvann trenger inn under bygget ved flo sjø. Det betyr at skinnene teoretisk er svært korrodert. Det anbefales at man tar stikkprøver, dvs. graver opp peleer, for en nærmere vurdering. Pelene må vurderes med tanke på at bygget ved en bevaring skal stå i 80-100 år til. Kostnadene ved en utskifting/oppgradering av pælene er såpass store at dette bør avklares før man går videre i prosessen for vurdering av om bygget skal bevares.

ENERGIFORBRUK VED BEVARING

For å få et normalisert energiforbruk for bygningen må man varmeisolere omsluttende konstruksjoner. Taket er for så vidt enkelt å ivareta. Fasadene og gulvet er vanskeligere. Beslutningen om hvordan fasadene skal isoleres avgjøres bl.a. av hvordan veggene er isolert i dag. Den beste løsningen, rent teknisk, er oftest å isolere på utsiden med ny kledning og nye vinduer. Med ny kledning forsvinner sannsynligvis mye av identiteten til bygget og dermed hensikten med bevaring. Her kan det finnes spesialløsninger som kan være et kompromiss og som bør utredes før man tar et endelig valg. Her henvises det til at byggets bærekonstruksjoner ble prosjektert på slutten av 50-tallet, med den tidens standarder for isolasjon og vekt. Økte isolasjonskrav gir mest sannsynlig økte laster og dette må kompenseres med forsterking av konstruksjonene eller-/også andre mer innovative, lettere isolasjonsløsninger.

Etterisolering av gulv utføres enten ved at eksisterende gulv fjernes og bygges opp på nytt, eller man isolerer på eksisterende gulv og støper nytt gulv på isolasjonen. Det siste krever god takhøyde noe vi ikke har i disse kjellerne. Kuldebroer i fundamenter kan til en viss grad avhjelpes med grunnmur- og markisolasjon. I kostnads kalkylen er det foretatt en vurdering med tradisjonell utførelse av isoleringsarbeidene med en oppjustert faktor for spesielle løsninger.

09 NYTT BYGG

I nytt bygg er det satt en antatt arealgrense på maksimalt 23 m² (brutto) per kontorplass basert på statens egne normkrav for arealkrevende kontorer i framtidige statlige byggeprosjekter. Bygget skal etter planen få nærmere 155 kontor plasser og totalt bruttoareal for nytt bygg er derfor stipulert til 3600 m².

Arealvurderingen i dette prosjektet antas å være nøktern, men det foreligger per nå ikke noe helhetlig romprogram for tilbygget og det er dermed ikke avklart om det blir behov for funksjoner utover dette. Bygget tenkes som et slags «Helse – og Velferdsbygg». Her skal det være lokaler for NAV, PPT, Barnevern mm, og disse funksjonene har tradisjonelt behov for arealer utover normale kontorarealer. Hvordan bygget skal formes for framtidens drift av slike funksjoner er vanskelig å spå. Trenden er at stadig flere tjenester skjer digitalt over nett for å effektivisere driften og dermed behovet for kontorarealer. Programmeringen av det nye bygget blir etter alt å dømme en utfordrende oppgave som vi ikke går nærmere inn på i dette dokumentet.

UTFORMING

Byggets utforming og plassering er ikke utførlig drøftet i denne rapporten, men den påpeker noen overordnede faktorer som kan bli styrende i en videreutvikling av prosjektet.

I den nye reguleringsplanen for Namsos sentrum (tidligere omtalt) vil kvartalsstrukturen videreføres øst for Samfunnshuset. Dette betinger at «Rondobygget» fjernes slik at Carl Gulbrandsens gate kan gjenåpnes. Nytt tilbygg vil da bli liggende i det nye kvartalet mellom Samfunnshuset og Nexansbygget.

For å gi kortest mulig gangavstand mellom Samfunnshuset og nytt tilbygg tar denne rapporten utgangspunkt i at tilbygget plasseres nærmest mulig Samfunnshuset. For en så sentral tomt bør det bygges relativt kompakt, slik at man får en høy utnyttelsesgrad. Kvartalets størrelse/lengde, byggets etterspurte arealstørrelse og innhold tilsier at en lamellform i fire etasjer kan være hensiktsmessig. Dette

er omtrent like høyt som østfløyen i Samfunnshuset og nytt bygg vil dermed få et formalt slektskap med det bestående huset som kan gi et godt utgangspunkt for videre utforming.

Den skjematiske skissen for nytt bygg viser at prosjektet kan gjennomføres uten at eksisterende gatestruktur må endres.



Loggia – Ny hovedinngang

Det vil videre være naturlig å lage en innendørs forbindelse mellom byggene. Dette kan være en innglasset gangbro f.eks. i 2. etasje. Om ikke gatenivået heves vil det sannsynligvis bli høyde nok under broen for normale kjøretøyer.

Nytt bygg skal, i tråd med den nye reguleringsplanen, ha parkeringskjeller. En tenkt kulvertforbindelse/tunnel mellom byggene under gatenivå vil bli svært krevende og dyrt å etablere, men er mulig (ikke medtatt i kostnadsoppsett).

I forslaget er hele kvartalet tatt i bruk til parkeringskjeller med unntak for areal til nedkjøring. Dette gir et areal på omtrent 2500 m², eller plass til ca 100 personbiler. Det bør også avsettes plass til sykkelparkering i kjelleren. Gulv i parkeringskjeller bør ikke komme særlig under flomålet om kostnadene skal ligge på et moderat nivå. Det medfører at 1. etasjes plan i nytt bygg vil bli liggende en drøy meter over gatenivået og det må derfor utformes et uteareal/gårdsrom som tar opp høydeforskjellen opp til Inngangsdøren på en trinnfri måte.



Nordfasaden. Mellombyggets tette betongvegg mot nord byttes ut med vindusfasade.

10 KONKLUSJONER

Samfunnshuset er kommunedemokratiets ansikt utad. Dette gir bygningen en vekt og en symbolverdi som bør fremheves. Åpenhet, tilgjengelighet og transparens er stikkord som bør understrekes i bygningen, og i byrommet rundt omkring bygningen. Bygningen må, etter 60-års bruk, moderniseres gjennomgripende.

Bygningen er historisk interessant og er et godt eksempel på sen funksjonalisme. En eventuell ombygging med bruksendring og endring i fasade bør gjennomføres i samråd med Fylkeskonservator. Det er viktig å understreke at samfunnshuset ikke "kun" er et kontorbygg. Arkitektur, tekniske løsninger og materialbruk må vurderes nøye selv om bygget ikke er et fredet bygg. Livssyklus kostnader og miljøhensyn bør ligge til grunn for alle investeringer som gjøres. Ved en rehabilitering bør det inntilliggende gaterommet/gategulvet oppgraderes.

Uavhengig av om prosjektet blir realisert i sin helhet eller ikke er det betydelige kostnader som vil komme bl.a. pga. modernisering av lovverket. Samfunnshuset er en offentlig bygning, men er i dag ikke universelt utformet og oppfyller derved ikke dagens lover og regler. Alle samfunnsborgere må gis tilgjengelighet til kommunedemokratiet.

Samfunnshuset har et meget stort behov for bygningsmessig og teknisk rehabilitering. Et rehabilitert bygg må tilfredsstillende byggestandarder som er radikalt endret i løpet av 60 år.

Inneklimaet oppfyller ikke krav i dagens arbeidsmiljølovverk. Det dårlige inneklimaet har negative konsekvenser for de ansattes produktivitet og helse. Det må påregnes kostnader for omfattende enøktiltak, utskifting av tekniske anlegg og overflateoppussing. Bygget står på 60 år gamle og ikke tilgjengelige jernbaneskiner tilpasset og dimensjonert for datidens konstruksjonskrav.

Det er mulig å skape et moderne arbeidsmiljø i Samfunnshuset. Det er også mulig å tilrettelegge tilgjengeligheten for brukere/publikum. Det er frigjort mye areal i Samfunnshuset som det er mulig å omforme til kontorarbeidsplasser og serviceformål. Totalt kan bygningen gi rom for 100 til 150 kontorarbeidsplasser, alt etter hvilken tetthet man ønsker og eventuelt hvilke tilleggsfunksjoner som ønskes integrert. Med et nytt tilbygg som ivaretar øvrige kontorfunksjoner som ønskes inn i Rådhuset, vil en samlokalisering forbedre kommunens tilgjengelighet ovenfor innbyggerne. Det vil også gi administrative og økonomiske fordeler.

I en planleggingsprosess forut for en rehabilitering må det utføres omfattende undersøkelser av byggets tilstand. Rådhus bygges med høyere kvalitet enn bygninger ellers og det er normalt å se slike bygninger i minst et 100 års perspektiv. Dette må også gjelde for en oppgradering av samfunnshusbygningen. Foreløpig er det knyttet store usikkerheter til byggets restkvaliteter, herunder fundamentering/peling, bærekonstruksjoner og fasade, og dermed også en høy risiko for uforutsette kostbare utbedringstiltak. Undersøkelsene kan være tidkrevende og må sees i sammenheng med forventet framdrift av byggesaken. Sett i et miljøperspektiv må man også ta i betraktning at forslaget til rehabilitering og tilbygg legger beslag på relativt store tomtearealer. Et nytt Rådhus bygget som ett bygg kunne fått en langt mer kompakt og effektiv planløsning og dermed ikke lagt beslag på mer enn ett enkelt bykvartal. Ut fra samlet behovet for kontorplasser i Rådhuset ville et enkeltstående nytt bygg bli i størrelsesorden 7000 m² (265kontor x 23m²/kontor + 1000m² antatt tilleggsfunksjoner) – Samfunnshusets fotavtrykk på bakken er til sammenligning på ca. 1800 m².

Det anbefales at det i det videre arbeidet utføres en livssyklusanalyse i tillegg til en beregning av CO₂ regnskapet slik at konsekvensene ved bevarig kontra riving av samfunnshuset framkommer.

11 KOSTNADSKALKYLE

Kostnadene nedenfor viser hovedtallene for kostnadsvurderingen. Bakenforliggende tall er ikke medtatt her da dette kan medføre uklarheter og vurderes derfor som nødvendig informasjon i denne fasen.

BYGGNINGSDEL	Bruttoareal m2	Kr/m2	Budsjettkostnad inkl. mva.
Ombygging og oppgradering av Samfunnshuset	5110	36000	184 mill
Nytt tilbygg	3600	45000	162 mill
Parkeringskjeller under nytt tilbygg	2500	18900	47 mill
Totalkostnad for nytt Rådhus			393 mill

Som grunnlag for kalkylen er Norsk Prisbok pr dags dato benyttet med lokale tilpassinger etter byggeriets størrelse og omfang.

I kostnadskalkylen er det medtatt en usikkerhetsfaktor på 10% for nytt bygg med kjellerparkering, og 15% for rehabilitering av Samfunnshuset.


Det inngår ikke kostnader for omlegging av infrastruktur som veier, gater, og VA-anlegg og andre tekniske installasjoner i grunnen pga. av omregulering og anlegging av bygning på ny tomt.

Det er ikke medtatt refundamentering av eksisterende bygninger fløy øst og vest hvis det etter kontroll av eksisterende stålpelel viser seg nødvendig.

12 TEGNINGSLISTE

Tegning	Samfunnshuset	Filnavn		Målestokk
A10-01	Situasjon - prinsipp	A10-01.pdf	A3	1:500
A20-00	Plan kjeller	A20-01.pdf	A3	1:250
A20-01	Plan 1.etasje	A20-02.pdf	A3	1:250
A20-02-1	Plan 2.etasje (kontorlandskap)	A20-02-1.pdf	A3	1:250
A20-02-2	Plan 2. etasje (enkeltkontor)	A20-02-2.pdf	A3	1:250
A20-03	Plan 3. og 4. etasje	A20-03.pdf	A3	1:250
A20-04	Plan 4.etasje - Kantine	A20-04.pdf	A3	1:250



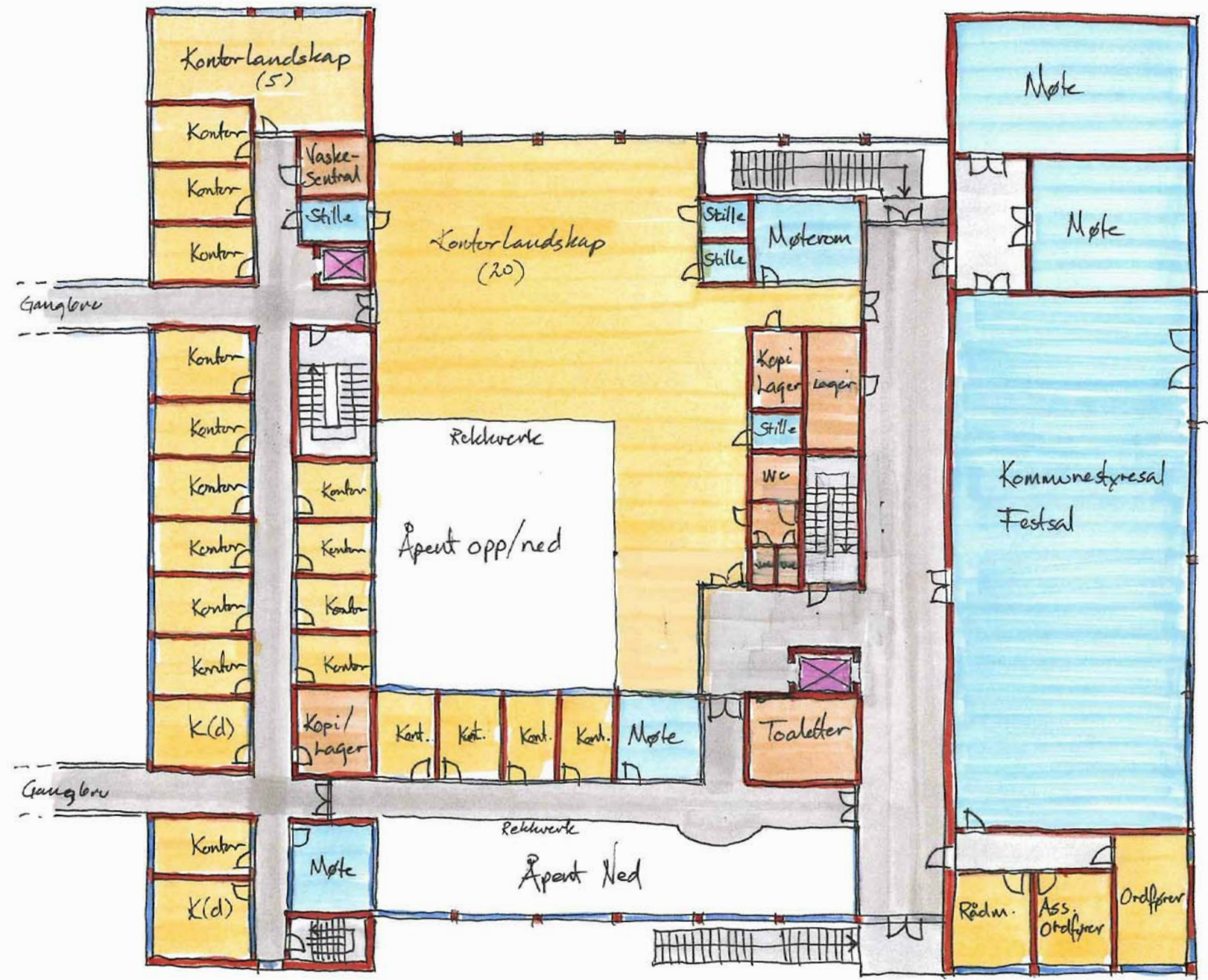
Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:	
 <small>ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no</small>	Oppdragsgiver: Namsos kommune	Prosj.ansv: JW			
	Prosjekt: Namsos Rådhus	Tegn: EM			
	Tegningstittel: Kjeller	Kontr: .	Godkj: .	Dato: 15.11.19	
	Prosjektnr: 3969	Tegn.nr: A20-00	Rev:	Format: A3	Målestokk: 1 : 250
15.11.2019 12:55:05					




Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
Oppdragsgiver: Namsos kommune		Prosj.ansv: JW		
Prosjekt: Namsos Rådhus		Tegn: EM		
Tegningstittel: Plan 1. etasje		Kontr:	Godkj:	
		Dato: 15.11.19		
Prosjektnr: 3969	Tegn.nr: A20-01	Rev:	Format: A3	Målestokk: 1 : 250
15.11.2019 13:05:02				




ARKITEKTER OG
RÅDGIVENDE INGENIØRER
NAMSOS | VERDAL | TRONDHEIM
Telefon: 74 21 65 65
E-post: arcon@arcon.no
Web: www.arcon.no




Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
		Oppdragsgiver: Namsos kommune	Prosj.ansv: JW	
		Prosjekt: Namsos Rådhus	Tegn: EM	
		Tegningstittel: Plan 2. etasje Kontorlandskap	Kontr:	Godkj:
			Dato:	15.11.19
Prosjektnr: 3969	Tegn.nr: A20-02-1	Rev:	Format: A3	Målestokk: 1 : 250
15.11.2019 12:43:31				

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

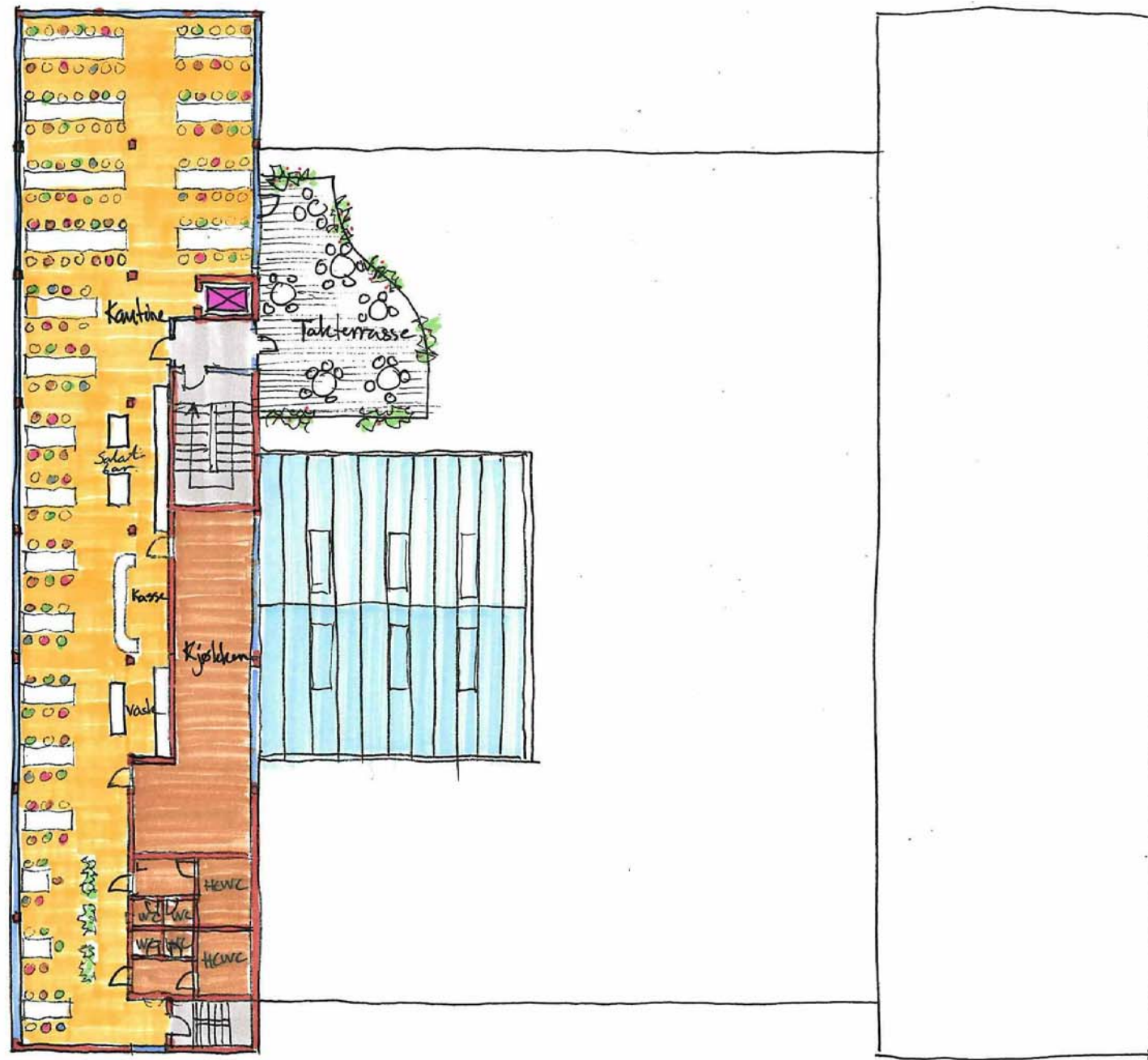



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
		Oppdragsgiver: Namsos kommune	Prosj.ansv: JW	
		Prosjekt: Namsos Rådhus	Tegn: EM	
		Tegningstittel: Plan 2. Etasje Cellekontor	Kontr: .	Godkj: .
		Prosjektnr: 3969	Tegn.nr: A20-02-2	Dato: 06.11.19
		Rev: .	Format: A3	Målestokk: 1 : 250
		15.11.2019 12:58:04		



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
 ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no	Oppdragsgiver:	Namsos kommune		Prosj.ansv: JW
	Prosjekt:	Namsos Rådhus		Tegn: EM
	Tegningstittel:	Plan 3. og 4. etasje		Kontr: . Godkj: .
				Dato: 15.11.19
Prosjektnr:	Tegn.nr:	Rev:	Format:	Målestokk:
3969	A20-03		A3	1 : 250
15.11.2019 13:00:41				

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



Revisjon:		Retting:		Dato:		Sign.:		Ktr.:			
 ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMSOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no		Oppdragsgiver: Namsos kommune				Prosj.ansv: JW					
		Prosjekt: Namsos Rådhus				Tegn: EM					
		Tegningstittel: 4. Etasje Kantine				Kontr: .		Godkj: .		Dato: 15.11.19	
		Prosjektnr: 3969		Tegn.nr: A20-04		Rev:		Format: A3		Målestokk: 1 : 250	
15.11.2019 12:59:26											

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE