



KVÆFJORD UNGDOMSSENTER

Heimlyveien 5, Borkenes

Nybygg

Ferdigmelding nr. 690/2010
Prosjektnr. 11543

INNHOLD

Statsbygg	3
Historikk	4
Byggesakens gang	6
Bygningsmessig beskrivelse	8
VVS-tekniske anlegg	14
Elektrotekniske anlegg	16
Prosjektadministrasjon.....	19

FAKTA OM PROSJEKTET

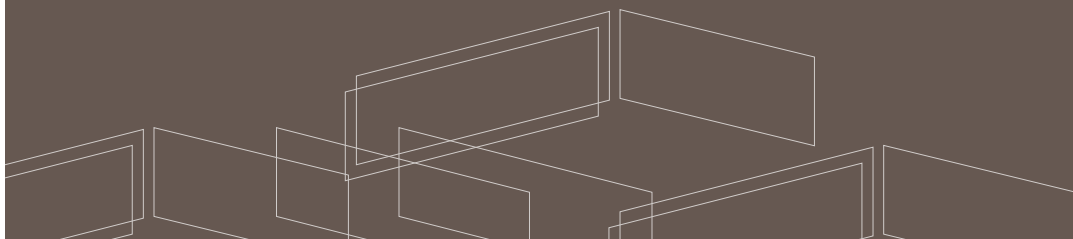
Kostnadsramme: 50,9 mill. kr

Bruttoareal 1560 m² BTA

SHA OG YTRE MILJØ

Prosjektet ble gjennomført uten skader som medførte fravær utover skadedagen.

Avfall ble sortert og levert til godkjent avfallsdeponi. Det ble ikke registrert skader på ytre miljø.





STATSBYGG

Statsbygg er statens sentrale rådgiver i bygge- og eiendomssaker, byggherre, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler. Statsbygg er en forvaltningsbedrift underlagt Fornyings- og administrasjonsdepartementet, og organisert med et hoved-kontor i Oslo og regionkontorer i Oslo, Porsgrunn, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Statsbygg yter departementer og andre sivile statlige organer bistand når de har endrede eller nye behov for lokaler. Lokalbehovene skal dekkes på en kostnadseffektiv måte. I Statsbyggs virksomhet er hensynet til statens totale interesser overordnet egne forretningsmessige interesser. Statsbygg skal være et aktivt redskap for å gjennomføre politiske målsettinger innenfor miljø, arkitektur, estetikk, nyskapende brukertiløsninger og helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplasser, med bakgrunn i departementenes prioriteringer.

Rådgivning og byggherrevirksomhet

Statens behov for lokaler kan dekkes ved innleie, kjøp eller nybygg. Statsbygg gir råd til statlige etater ved innleie i det private markedet, eller tilbyr leie i Statsbyggs egne lokaler. I de tilfeller lokalbehovet krever nybygg er Statsbygg rådgiver overfor statlige leietakere når byggene reises i privat regi, eller utøvende byggherre for departementene når staten selv skal eie nybygget.

Eiendomsforvaltning

Totalt forvalter Statsbygg ca. to millioner kvadratmeter i inn- og utland. Eiendomsmassen består av sentrale kontorbygninger, høyskoler, spesialbygninger og nasjonaleiendommer over hele landet,

samt ambassader og boliger i utlandet. Statsbyggs eiendomsforvaltning skal bidra til at våre brukere til enhver tid har funksjonelle lokaler tilpasset sine behov. Statsbygg legger vekt på å bevare bygningenes verdi gjennom et høyt vedlikeholds nivå. Samtidig skal Statsbygg bevare de historiske bygningenes kulturelle særpreg og arkitektoniske verdi.

Utviklingsprosjekter

Statsbygg skal spille en aktiv rolle i samordningen av statlige interesser innen eiendomsutvikling og byplanlegging. Avklaring av statlige premisser skal legge til rette for et godt samspill med lokale myndigheter i slike saker. Arbeidet omfatter planlegging for ny bruk av statlige eiendommer som fraflyttes. For å nå de miljøpolitiske målene skal Statsbygg drive en omfattende innsats innen forskning og utvikling (FoU). FOU-virksomheten omfatter også prosjekter som har til hensikt å forbedre gjeldende standarder, forskrifter og regelverk i bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen.



HISTORIKK

I år 2002 etablerte Lamokollektivet (Inå Lamo Ungdomssenter) ved leder Venke Giske en underavdeling i Harstad; avdeling Naustveien. Avdelingen hadde to plasser, og var underlagt ledelsen ved Lamokollektivet, men hadde avdelingsleder Stian Presteng som daglig leder.

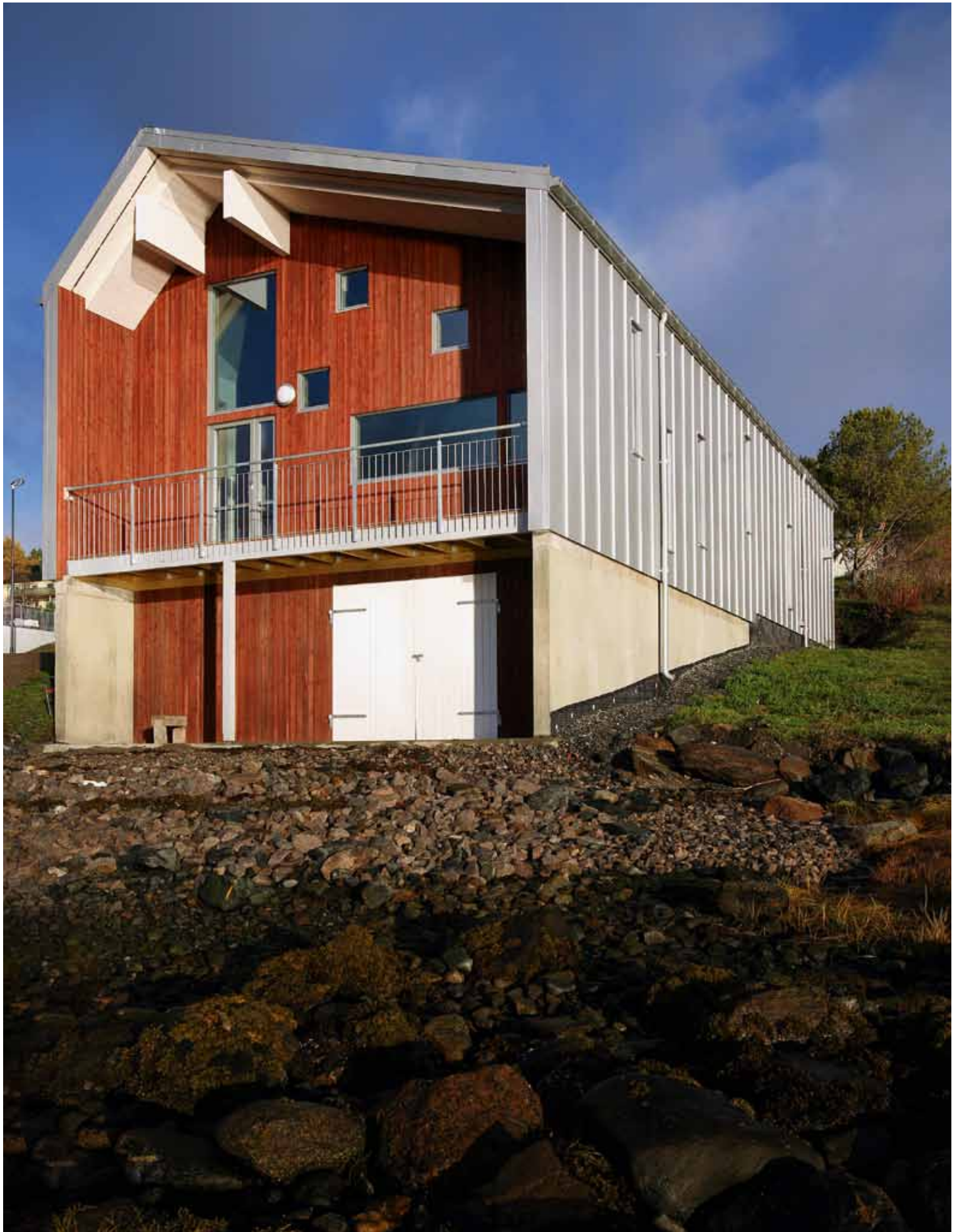
Avdelingen ble i mai 2004 flyttet over i nye lokaler på Åsby i Harstad samtidig som staten overtok institusjonsdriften fra fylkeskommunen. Parallelt med dette ble avdeling Naustveien etablert som selvstendig tiltak, og institusjonen fikk navnet Harstad Ungdomshjem. Harstad Ungdomshjem utvidet i forbindelse med flyttingen kapasiteten til fire plasser.

Institusjonen ble etablert i et bolighus som i utgangspunktet bare var regulert til boligformål, og behovet for renovering og utbygging meldte seg fort. Dette viste seg å bli vanskelig og tanken om å bygge nytt meldte seg. Bufetat avgjorde at området var i behov av et større tiltak og det gikk ut forespørsel til Kvæfjord og Harstad kommune om passende tomt regulert til formålet. I tilbudene som kom ble tilbudet fra Kvæfjord kommune vurdert som det mest hensiktsmessige i forhold til behovet. Tomten er sjønær og har en fantastisk beliggenhet sentralt i kommunen. Arbeidet med byggingen fra planleggingsstadiet til innflytting var ca. to år.

Tiltaket byttet igjen navn til Kvæfjord Ungdomssenter. Bygningsmassen består av to institusjonsavdelinger i felles hus, adskilt familieavdeling med to leiligheter, samt et aktivitetshus med naust og verksted.

Flyttingen startet med at Familie- og nettverksavdelingen flyttet inn i sine lokaler 22. juni og institusjonsavdelingen flyttet inn 29. juni. Det har vært normal drift i flytteperioden, og institusjonsavdelingen utvider i løpet av høsten 2010 til syv plasser.

Bufetat region nord
Kvæfjord ungdomssenter
daglig leder
Kristin Presteng





BYGGESAKENS GANG

Statsbygg ble i januar 2008 orientert om at Bufetat hadde inngått avtale med Kvæfjord kommune om gratis tomt. Bufetat opplyste videre om at de hadde vedtatt å bygge en institusjon på denne tomten. De ønsket derfor at prosjektering ble igangsatt snarest.

28. januar 2008 mottok Statsbygg formell bestilling fra Bufetat på oppstart prosjektering. Oppgaven med forprosjekt / utarbeidelse av totalentreprisgrunnlag ble utlyst som nasjonal konkurranse i februar 2008. Prosjekteringsgruppe ble antatt i mars. Ferdig prosjektmateriale forelå juni 2008 etter en meget kort og hektisk prosjekteringsperiode.

Parallelt med prosjekteringen klargjorde Kvæfjord kommune tomtens mht. plan- og reguleringsmessige forhold. I denne forbindelsen var både Fylkesmann og antikvariske myndigheter involvert.

Tilbudsforespørsel for utførelse i totalentreprise ble sendt ut primo august 2008 med tilbudsfrist 15. september. Det kom inn fire tilbud. Oppdraget gikk til Nilsen og Haukland AS, Harstad.

13. oktober 2008 mottok Statsbygg aksept på en kostnadsramme på maks 52 mill. kr. Fordi kostnadene overskred 50 mill. kr tok det tid før finansieringen var på plass. Kontrahering av entreprenør/byggestart skjedde derfor først i januar 2009. Byggearbeidene sto ferdig til overtakelse iht. kontrakt i mai 2010. Utomhusarbeider ble ferdigstilt i juli 2010.





BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Kvæfjord ungdomssenter er plassert i Kvæfjord kommune på eiendommen "Heimen", et naturskjønt område like i utkanten av Borkenes sentrum. Området grenser til boligbebyggelse i vest, til riksveien i nord, til jordbruksareal i øst og til sjøen i sør. Den idylliske sjøutsikten gir området en spesiell kvalitet og gjør det meget velegnet til sitt bruk.

Intensjonen har vært å utvikle et prosjekt hvor ungdom med adferdsvansker kan finne seg til rette i en enkel og trygg, men likevel egenartet bygningsstruktur der ulike bo- og aktivitetstilbud er samlet i et oversiktlig anlegg. Tomten skråner jevnt ned fra hovedveien inn til Borkenes sentrum som gir bilatkomst til anlegget, og videre helt ned til sjølinjen med sin naturlige strandlinje av rullesteiner. Den diagonale atkomstveien forbinder de ulike bygningene og parkeringsarealet som bevisst er oppdelt i små "lommer" langs atkomstveien. Det som var av verdifull trevegetasjon i området er bevart.

Arkitektur

Ungdomssenteret er bevisst søkt tilpasset den lineære strukturen som preger både eksisterende nabobebyggelse og eksisterende topografi. Anlegget dannes av et markert hovedhus som sammen med to underordnede bygninger utgjør et samlet senter. Bygningene er forbundet til en helhet via en diagonal atkomstvei som løper fra hovedveien i nord og ned til et atkomststun for besøkende i sydøst. Dette besøkstunet er anleggets "hovedtun" og forbinder aktivitetshuset med administrasjonsetasjen i hovedhuset. Anlegget viderefører og underordner seg den eksisterende boligstrukturen langs sjøen både gjennom sin posisjonering og gjennom bevisst bruk av form og materialer med gjenkjennerverdi i nær nabobebyggelse. Takformen er utviklet spesielt med henblikk på dette.

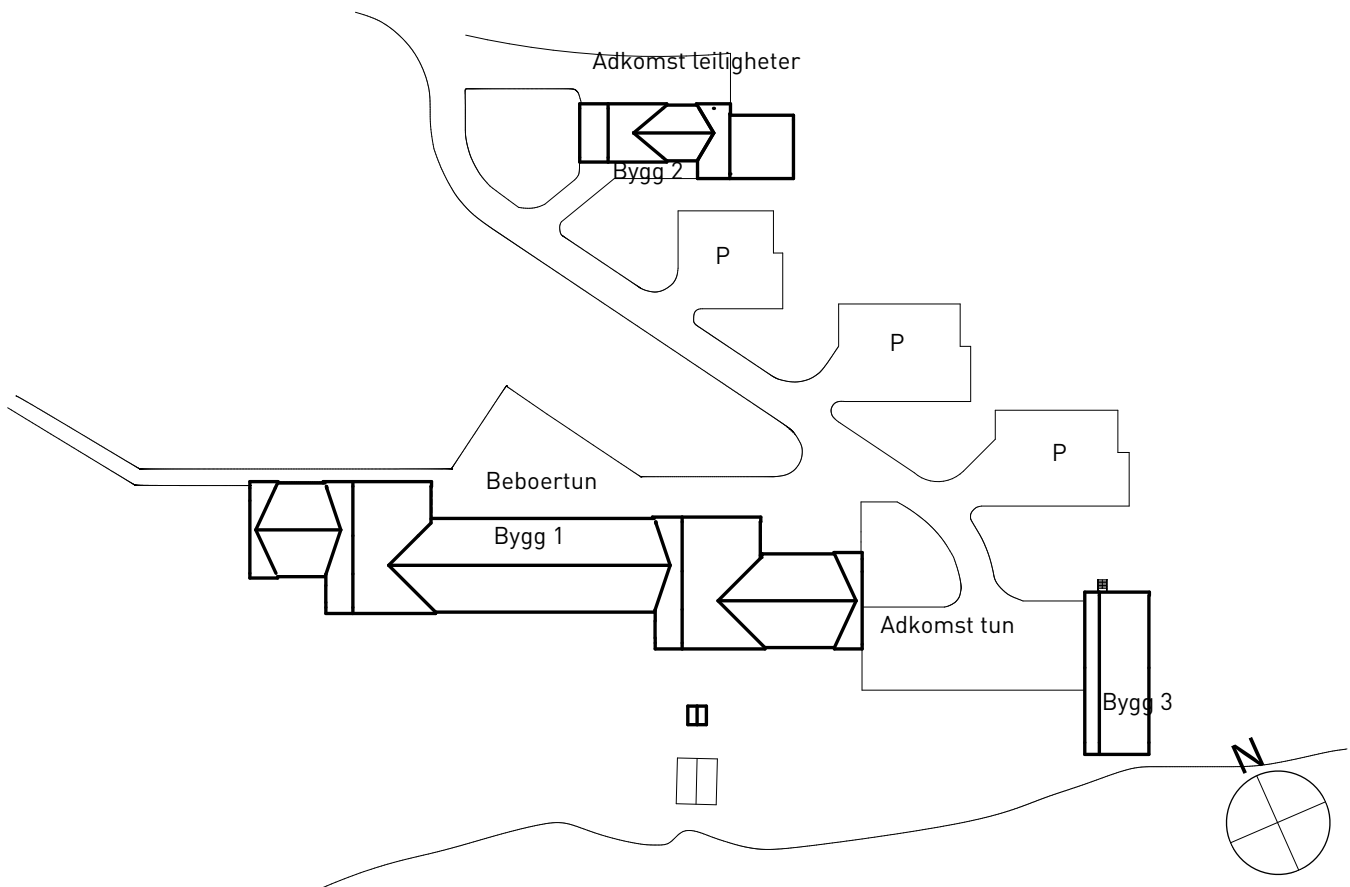
Organisering

Anlegget består av en hovedbygning; bygg 1, samt to sekundære bygninger i form av et leilighetsbygg; bygg 2, og et aktivitetshus m/garasje i bygg 3. Hovedhuset har to etasjer. Første etasje rommer boligdelen og har beboelsesrom for 11 ungdommer fordelt på to avdelinger (7 + 4). Det er etablert felles bad for annet hvert rom. I hver boligavdeling er det dessuten stue, kjøkken, spiserom og arbeidsrom til beboerne, samt soverom til nattevakt.

Avdelingene har sitt eget atkomst-/beboertun avgrenset mot landskapet på øvre side av huset. Avdelingene er planløst slik at de kan overlappes hverandre og slik muliggjøre endringer på størrelsen av disse. For eksempel fra 7 + 4 til 6 + 5 eller 9+2. Denne fleksibiliteten gir en driftsmessig fordel i forhold til å imøtekomme stor variasjon i antall og sammensetning av beboere. Underetasjen rommer en administrasjonsavdeling, foruten garderobeskap for ansatte og tekniske rom. Leilighetsbygget er plassert helt opp ved hovedatkomsten i nord og har sitt eget lille atkomststun. Det er innredet med to leiligheter, hver med sin egen inngang samt eget kjøkken og oppholdsrom. Aktivitetshuset har eget treningsrom og garderobeskap som beboerne disponerer. Garasje/verksted er også en del av aktivitetshuset og her har beboerne mulighet til å arbeide på egne prosjekter. Huset ligger helt ned mot sjøkanten og er gitt en form







som kan assosieres med et båtnaust. Det er satt av plass i underetasjen for lagring av båt og det er et eget båtøpptrekk her.

Alle bygningene er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Konstruksjon og materialbruk

Alle tre bygninger er gitt et sterkt visuelt slektskap i både form- og materiallikhet og samler med dette anlegget til et helhetlig uttrykk. Et av de mest karakteristiske og enhetlige trekkene ved bygningene er takformen. Et rikt samspill mellom forskutte saltak, saltak og pulttak bryter visuelt ned og reduserer bygningsmassen som volum og gir sammen med et formmessig slektskap god tilpassing til eksisterende boligstrukturer. Takene er kledd med stålplater og består av en kombinasjon av sperre og takstoler. Taksperrere er anvendt for å gi større romhøyde og gjenkjennelse av takformen som en del av interiøret. Takstolene hviler på bærende yttervegger av bindingsverk i kombinasjon med murte sokkeltasjer.

Bindingsverket er kledd utvendig med impregnert låvepanel og er oppbygd med 15 cm isolasjon med dampsperre og innvendig påføring på 5 cm og kledd med gips i kombinasjon med ferdigmalte plater. Innvendige vegger i oppholdsarealer og soverom består også av en kombinasjon av ferdigmalte plater og gips og er gjennomgående malt hvite. Samtlige bad er fliskeledd både på gulv og vegger med enkelte kontrastvegger i sterke farger. Det er anvendt en del innvendige glassfelt for å øke den visuelle kontakten og derav kontrollen på tvers av oppholdsarealer. Alle tak i boligdelen har fast gipshimling, mens kontordelene har fått demonterbar T-profilhimling. Dørene er utført i høytrykkslaminat.

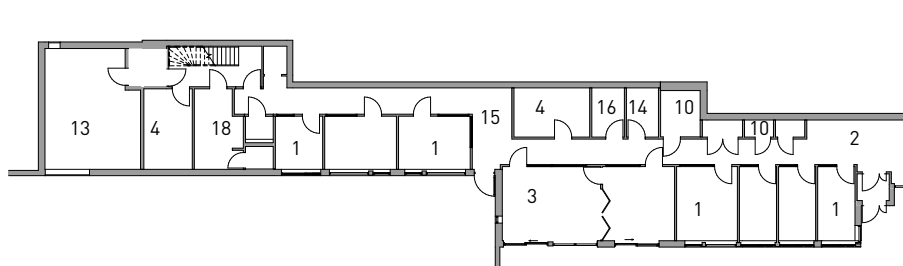
Det er anvendt linoleum på gulv i kombinasjon med vinyl i områder med risiko for vannbelastning. Gulvene er brukt som virkemiddel til å bringe farger og variasjon inn i interiøret og bidrar med dette til å gi interiøret et mer uhyttelig, lekent og ungdommelig tilsnitt.

TEGNINGER: PW Arkitekter

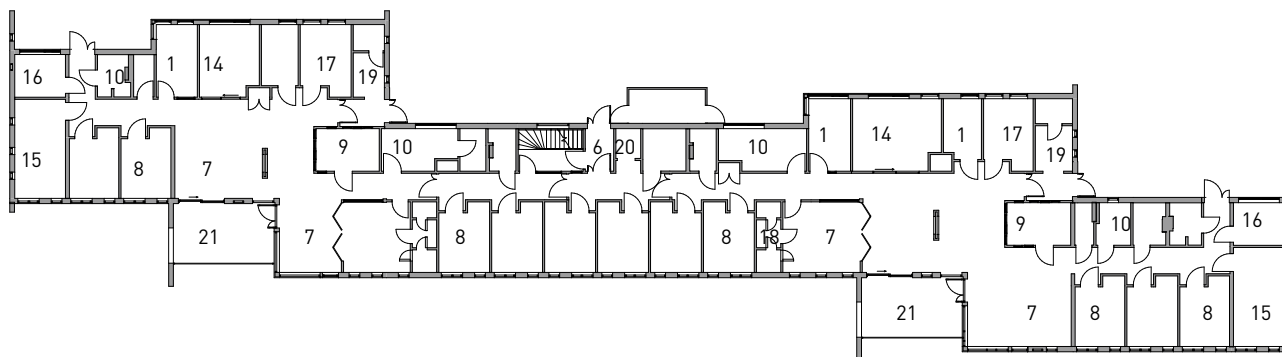
MÅLESTOKK: 10 meter 



Plan underetasje, bygg 1



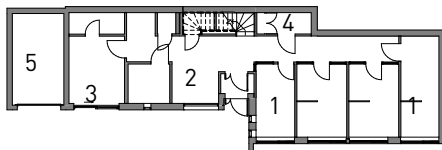
Plan 1. etasje, bygg 1



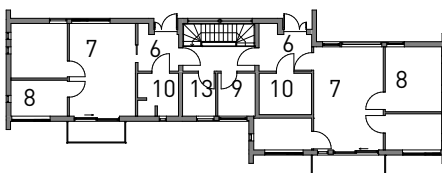
- 1 Kontor
- 2 Vente-/møterom
- 3 Møterom/spiserom
- 4 Data/kopi/arkiv/lager
- 5 Garasje
- 6 Vindfang/gang
- 7 Stue/kjøkken/spiserom
- 8 Soverom
- 9 Arbeidsrom
- 10 WC
- 11 Badstu
- 12 Aktivitetsrom
- 13 Teknisk rom
- 14 TV-stue
- 15 Studie/Art
- 16 Samtalerom
- 17 Skjermingsrom
- 18 Tørr/kjøl/frys
- 19 Skift/avkledning
- 20 Heis
- 21 Balkong



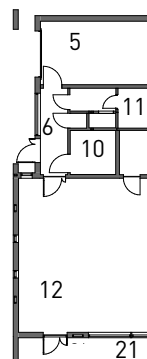
Plan underetasje, bygg 2



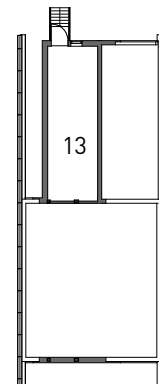
Plan 1. etasje, bygg 2



Plan 1. etasje, bygg 3



Plan loft, bygg 3





VVS-TEKNISKE ANLEGG

Sanitæranlegg

Bunnledningen er lagt av PP plastrør. Avløpsrør over gulv er monterte MA støpejernsrør. Tappevannsystemet som er benyttet er et vannskadesikkert rør-i-rør system som er fordelt ut fra fordelingskap. Synlige fordelingsledninger er lagt av CU-rør.

Sanitærutstyret er av standard porselen med ettgreps armatur. I alle HC-rom er det benyttet HC-utstyr. Hver bygning har sin egen varmtvannsbereder. I bygning 1 og 2 benyttes varmtvann fra varmeanlegget som oppvarming. I bygning 3 er oppvarming av berederen elektrisk.

Varmeanlegg

Energikilden til varmeanlegget er varmepumpe og elektrokjel som fører varmt vann fram til varmtvannsbereder for forbruksvann, og et vannbåret gulvvarmesystem som sørger for oppvarming av lokalene. Gulvvarmesystemet er bygd opp slik at hvert rom har sin egen kurs fra et fordelerskap som har et termoelektrisk element koblet opp til en romtermostat. Denne regulerer temperaturen i

hvert rom. Varmeanlegget er kun montert i bygning 1 og 2. Bygning 3 er oppvarmet elektrisk, uten et vannbåret system.

Brannsløkkeanlegg

I alle fellesområder er det montert brannskap med brannslanger. I leilighetene i bygning 2 er det montert CO₂-slokkere.

Ventilasjonsanlegg

I hovedhuset er det installert et ventilasjonsanlegg som betjener både boligdelen og administrasjonen. Ventilasjonsanlegget er trykkstyrt og går døgnkontinuerlig. Administrasjonen i underetasjen har egne kanalstrekk som åpner og stenger spjeld ut fra kontortiden. Driftstiden er programmert på SD-anlegget. Aggregatet girer seg da opp og ned når spjeldene åpner og stenger. Ventilasjonsaggregatet består av inntaks- og avtrekkspjeld, inntaks- og avtrekksfilter, roterende varmegjenvinner, vannbåret ettervarmebatteri, tillufts- og avtrekksvifte. Møterom i 1. etasje er utstyrt med VAV-spjeld styrt fra CO₂/temperatur-regulator i rommene.



I bygning 2 er det installert et ventilasjonsanlegg for kontorene i underetasjen. Dette driftes i kontortiden. I første etasje er det to leiligheter. Disse er betjent med hvert sitt boligventilasjonsaggregat. Ventilasjonsaggregatet for underetasjen består av inntaks- og avtrekkspjeld, inntaks- og avtrekksfilter, roterende varmegjenvinner, vannbårent ettervarmebatteri, tillufts- og avtrekksvifte. Leilighetsaggregatene har tilsvarende komponenter bortsett fra ettervarmebatteriet som er elektrisk.

I bygning 3 er det installert et ventilasjonsanlegg som betjener aktivitetssal, garderobe osv. Normalt er dette anlegget avslått. Anlegget starter på bevegelsessensor montert i gangen utenfor aktivitetssalen. Anlegget starter da med minimal luftmengde. Luftmengden øker ut fra aktiviteten i salen (CO_2 /temperatur-sensor) ved at VAV-spjeld åpner til maks. luftmengde. Aggregatet er trykkstyrt. Ved ingen aktivitet i salen vil anlegget stoppe etter en tid. Ventilasjonsaggregatet for underetasjen består av inntaks- og avtrekkspjeld, inntaks- og avtrekksfilter, roterende varmegjenvinner, elektrisk ettervarmebatteri, tillufts- og avtrekksvifte. Det er

også installert et sveiseavsug (fleksibel arm og vifte) i garasjen i bygning 3.

Automatikk og SD-anlegg

Ventilasjonsaggregatene har ferdig internt koblet automatikk fra fabrikk. Varme- og sanitæranlegg styres fra separate automatikk-skap montert i tekniske rom i hver av bygningene. Alle anlegg overvåkes og driftes fra Høgskolen i Harstads driftssentral via et web-basert SD-anlegg. Det er i tillegg en egen PC for overvåking av anleggene plassert i hovedhuset.



ELEKTROTEKNISKE ANLEGG

Inntaks- og stigeledninger

Spenningssystemet er 400V TN-S. Fra utvendig trafo er det lagt kabel til KV-skap på yttervegg av hovedhuset, derfra går de til hovedfordelingen i hovedhuset. Fra hovedfordeling går det stigerkabler til bygning 2 og 3 og til underfordelinger i hovedhuset. Det er også lagt opp stigerkabler til VVS.

Bæresystemer

For framføring av kraft og teletekniske kabler er det benyttet kabelbroer over himling i underetasjen i bygning 1 og 2, på kontorer er det benyttet brystningskanaler.

Generell installasjon

Kursopplegg for lys og driftstekniske anlegg er i hovedsak utført som skjult anlegg.

Belysningsanlegg

Belysningsanlegget er levert og montert i tråd med retningslinjene for "Selskapet for lyskultur". Det er benyttet HF armaturer med lysrør type T5 og lavenergi lyskilder. Nødløslanlegget er desentralisert, adresserbart og med touch panel.

Driftstekniske anlegg

Det er lagt opp åpent anlegg til elkjeler, varmepumper, SD-anlegg og VVS.

Tele/data

Det er montert et 19" gulvskap i hver bygning, mellom bygningene er det trukket fiberkabel. Inntak kommer i hovedhusets underetasje. Spredenettet er cat. 6 nett.

Brannalarmanlegg

Brannsentral er montert i teleteknisk rom i underetasjen i hovedhuset. Derfra går det videre til to brannpaneler i 1. etasje og videre til bygning 2 og 3. Det er benyttet adresserbare detektorer. På beboelsesrom er det benyttet sokkelsirener.

Ringeanlegg

Det er montert trådløst ringeanlegg i hovedhuset og bygning 2.

Antenneanlegg

Det er montert antenne på hovedhuset og bygning 2 for RiksTV. Herfra fordeler det seg ut til antennekontakter.

Utendørs

Det er montert utelys på hver inngangsdør og balkong, veilys og parkarmatur, samt pullerter på nedsiden av hovedhuset. Lysene er styrt av felles fotocelle over SD-anlegget. Det er også montert stikkontakter utvendig på hver bygning.

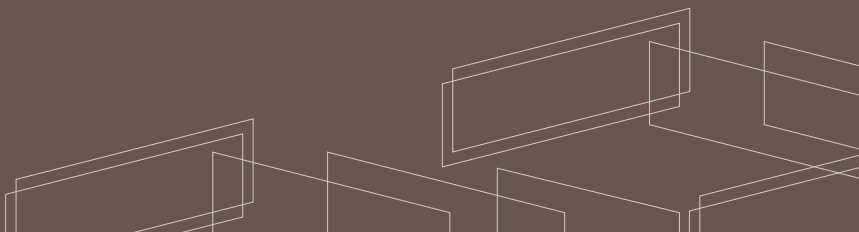




PROSJEKTADMINISTRASJON

- **Oppdragsgiver**
Bufetat, region nord
- **Byggherre**
Statsbygg, region nord
- **Kontaktgruppe**
Bufetat, region nord
regiondirektør Ulf Størmer
Bufetat, region nord
regiondirektør
Pål Chr. Bergstrøm
Statsbygg, region nord
regiondirektør
Ole Solnørdal
- **Prosjektgruppe Statsbygg**
Prosjektleder
Jens Petter Seppola
Prosjektleder
Jens-Arne Lindrupsen
- **Forprosjekt / totalentreprisegrunnlag**
Arkitekt
PW-Arkitekter AS, Harstad

Rådgivende ingeniører i:
 - **Byggeteknikk**
Pro-Nor AS, Harstad
 - **VVS-teknikk**
Solhaug AS, Harstad
 - **Elektroteknikk**
Ing. Kjell A. Nilsen,
Harstad
- **Totalentreprenør**
Nilsen og Haukland AS,
Harstad
- **Underentreprenører**
Luftbehandlingsanlegg
GK Norge AS, Sortland
Røranlegg
YIT AS, Harstad
Elanlegg
El-Service AS, Harstad
Haneseth AS, Harstad
Grunn / utomhus
Brødrene Killi AS, Harstad



Tlf.: 815 55 045
www.statsbygg.no