

SAKSHAUG SKOLE.

Vurdering av bruk og teknisk tilstand

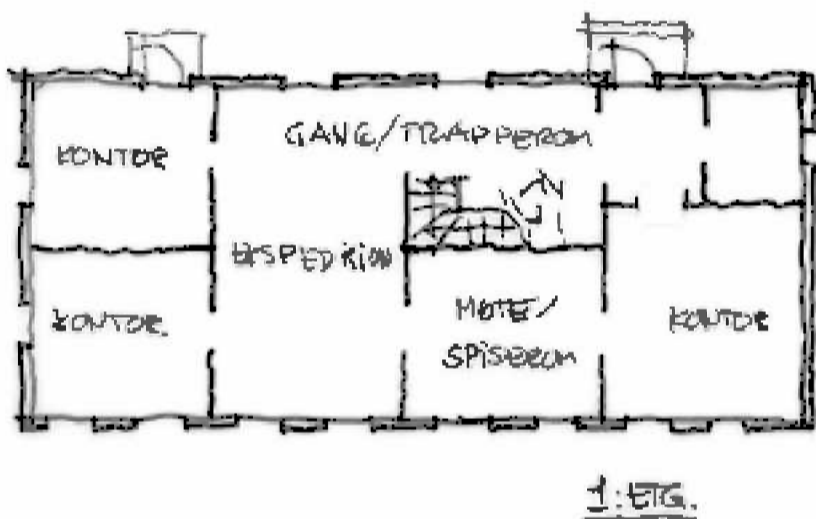


Generelt

Sakshaug Gamle Skole har i dag lokaler for den pedagogisk psykologiske tjenesten i Inderøy Kommune. Denne funksjonen skal samlokaliseres med øvrige kommunale tjenester, og arbeidsplassene blir flyttet til rådhuset i nær fremtid.

Bygningen blir da stående tom.

Bygningen er en trebygning i to etasjer med saltak. Det er kjeller under hele bygningen. Den har både innvendig og utvendig adkomst. Råbygget er en laftet tømmerkonstruksjon kledd med stående trepanel. Taket er tekt med bølgeeternit.



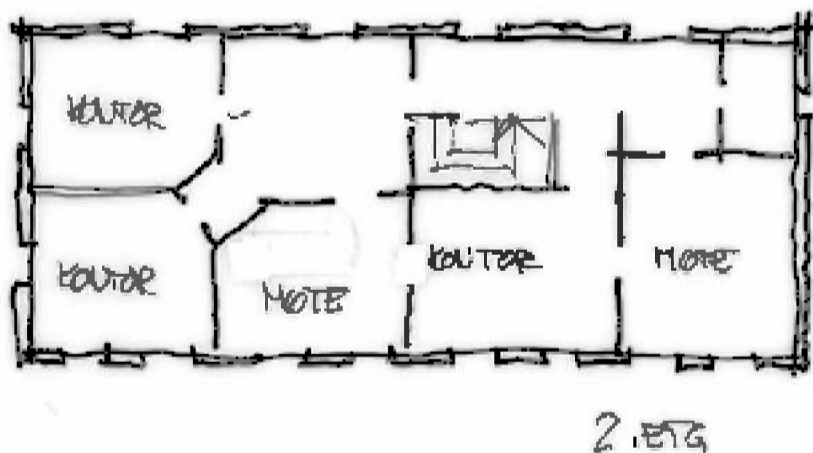
Bygningen er 7,4m bred og 17m lang. Grunnflateareal er 123m². Begge etasjer har nettohøyde på ca. 255 cm.

I nåværende planløsning er det følgende funksjoner:

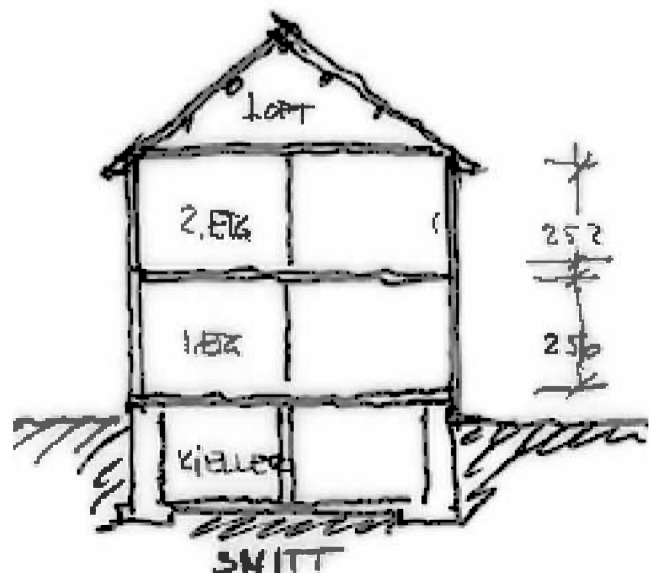
Kjeller:

- Lager og boder
- 1 våtrom med WC

- 1. etg. 3 kontorer (ca 14-16 m²)
- Ekspedisjonslokale ca 30 m²
- Spiserom
- Våtrom med WC
- Gang / Trapperom



- 2. etg. 3 kontorer (ca 14-16 m²)
- 2 møterom á ca 16 m²
- Våtrom med WC
- Gang / Trapperom



Det ble målt etasjehøyder på omkring 255 cm, hvilket er gode mål for en bygning så gammel. Etasjehøydene er noe lavere enn minstekravene til arbeidsrom etter dagens forskrifter, men over kravene til en evt. bruk til boligrom.



Historikk

Bygningen ble bygd som skolebygning allerede i 1841-42, på Folkvang på Sakshaug-Venna ca 250m fra nåværende lokalisering.

Den ble i 1875 flyttet til nåværende plassering. Den gang var det skole og fjøs i første etasje og leilighet for førstelærer med familie i 2. etg. Bygningen tjente som skolebygning frem til 1821, da den ble avløst av den nye barneskolen som ble bygd ved siden av.

Etter det ble den utleid til boligformål, og fra 1977 holdt den kontorlokaler for den pedagogisk psykologiske tjenesten i Inderøy Kommune.

Teknisk tilstand



Innvendig fremstår bygningen som bra vedlikeholdt, med hele og gode overflater. Materialbruk generelt er som vanlig fra midt på 90-talet, med ferdigmalte takplater, malt panel og vinyl golvbelegg. Alle rommene fremstår som skadefrie og kan tas i bruk i ny funksjon uten nødvendige reparasjoner eller utskiftninger. Evt. arbeider som bør gjøres er å oppgradere bygningen med ventilasjonsanlegg, og evt. installere en form for varmepumpe. Bygningen er i dag oppvarmet med elektriske varmeovner, og generell dårlig isolasjonsverdi i konstruksjonene gir høyt strømforbruk.

Kjeller er tørr og med unntak av noe saltutslag på ytterveggene fremstår den som av god standard. Pga bruk av bla toalett, er kjelleren oppvarmet med elektriske panelovner. Trekonstruksjoner i etasjeskiller mot kjeller har flere ganger vært behandlet mot stokkmaur, sist i i 2007, men etter det er det ikke tegn til flere maurangrep.



Utvendig bærer bygningen preg av manglende vedlikehold. Bordkledning, syllstokker og delvis også vinduskarmer har råteangrep og bør skiftes. Vindskier, takrenner med nedløp og takteking bør også skiftes. Taktekkingen med plater av bølgeeternit inneholder asbest og bør saneres av den grunn.

En evt. utvendig rehabilitering bør i tillegg til ovenstående omfatte tilleggsisolering, vindtetting og utskifting av dører og vinduer. Vinduene har ikke originalt utseende og bør tilbakeføres til opprinnelige slagvinduer med 8-delning av glasset i hver karm.





Fremtidig bruk og lokalisering

Når nåværende funksjoner flytter til rådhuset, blir bygningen stående tom og ubrukt. Dette medfører ofte at bygningen forfaller raskere enn om den er i bruk. Bygningen med sin historie en bygningshistorisk verdi og sin tekniske standard er for god til at den uten videre skal rives. Det kan være at de planer som er under utvikling på skoleområdet, tilsier at en har mer bruk for tomtearealet fremfor bygningen, men da kan flytting vurderes fremfor riving.

Ny bruk av bygningen der den står vil være den enkleste og minst kostnadskrevende løsningen. Da kan de tiltak nevnt ovenfor gjennomføres og en får en bygning av en god standard i mange år fremover. Avhengig av hvilken type ny funksjon, så vil en fortsatt ha tilgjengelighetsproblemer i forhold til adkomst, toaletter, dørbredder og terskler som må løses, og om kan medføre ekstra kostnader og tilpasninger.

Velges flytting av bygningen til en ny lokalisering, vil samme funksjonskrav til tilgjengelighet stilles. Fremtidig bruk vil kunne påvirke bygningens planløsning, men en kan også se for seg at nåværende planløsning tas i bruk på ny lokalisering.

En flytting vil i tillegg medføre følgende ekstratiltak:

- Selve flytteoperasjonen kan være krevende mht. tilrigging for løfting, lasting på transportvogn og selve transporten. Bygningen er ikke beregnet for slike mekaniske påkjenninger og en kan forvente noe skader som skyldes vridninger, risting eller tilsvarende.
- Det må påregnes nye fundamenter. → Trenger ikke bygge ny kjeller, men kan forenkle fundamenteringen.
- To piper må rives før flytting → Muring av nye piper eller innvendige reparasjoner må påregnes.
- Frakobling av tekniske anlegg → Det må beregnes nye rør- og elanlegg opplagt etter nye forskrifter om våtrom og installasjoner.
- Transportskader under flytting → Det må forventes oppretting og reparasjoner etter vridninger og risting under flytting.
- Vinduer og dører bør demonteres før flytting

Kostnadsvurderinger



For Inderøy Museums- og Historielag kan det være aktuelt å flytte bygningen til museumsområdet ved Sakshaug Gamle Kirke. Det er ikke hensikt å tilbakeføre den som skolebygning/ museumsbygning, men å ta den i bruk som kontor og lager i hovedsak med den planløsning som er i dag. Det vil være behov for å fundamenterer den på kjeller, da denne kan lages og brukes som branntrygt magasin for museet.

De største kostnadene forbundet med dette vil være grave- og fundamenteringsarbeider inkl. ferdig kjeller. I tillegg må en, som tidligere beskrevet, påregne kostnader forbundet med å sette i stand trebygget etter at det er flyttet.

Flytting, grunn og fundamenter inkl. kjeller. (Estimat er utarbeidd eksternt.)	kr. 700.000,-
Oppgradering av selve trebygningen som beskrevet ovenfor, ut fra areal:	kr. 740.000,-
Nye elanlegg, inkl. tilførsel.	kr. 160.000,-
Nye sanitæranlegg inkl. tilkobling vann/avløp.	kr. 250.000,-
Div kostnader forbundet med planlegging, Administrasjon, byggeledelse, gebyrer, forsikringer etc.....	kr. 150.000,-
<u>Merverdiavgift</u>	<u>kr. 500.000,-</u>
Rammekostnad uten marginer og reserver:	kr. 2.500.000,-

Endelige kostnader vil være avhengig av hvilket ambisjonsnivå som legges for det ferdige resultatet. I ovenstående er det beregnet oppgradering av teknisk standard, samme planløsning og tilbakeføring av fasader til opprinnelig uttrykk med korrekte vinduer. Bygningen er oppgradert med ENØK tiltak og blitt enmer driftsvennlig bygning mht. bla. oppvarming.

Verdal 20.03.2013

Kåre Herstad