

ÞINGEYJASKÓLI - HÚSNÆÐI

HAFRALÆKJARSKÓLI

HELSTU STÆRÐIR

| | Flatarmál | |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunnflötur | 1232 m ² | |
| Kjallari | 1210 m ² | |
| Fyrsta hæð | 1230 m ² | |
| Önnur hæð | 540 m ² | 2980 m ² |

NÚVERANDI NOTKUN

KJALLARI

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Tónlistarstofa | 24 m ² |
| Búningsklefar og geymslur | 240 m ² |
| Verkleg kennsla | 378 m ² |
| Geymslur | 106 m ² |
| Kennslustofur, | 190 m ² |
| Þvottur og geymslur | 133 m ² |
| Geymslur fyrir íbúðir o.fl. | 139 m ² |

FYRSTA HÆÐ

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Kennslurými | 692 m ² |
| Matsalur og eldhús | 253 m ² |
| Húsvörður og íbúð (Leikskóli) | 149 m ² |
| Íbúð | 138 m ² |

ÖNNUR HÆÐ

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Heimavist | 406 m ² |
| Íbúð | 134 m ² |
| Sundlaug 6x12,5m og umhverfi | 230 m ² |

Kennslurýmið í kennsluálmum Hafralækjarskóla er samtals um 1070 m² og er því nægilegt fyrir allt að 100 nemendur skv. viðmiðunarreglum Reykjavíkur. Flytja mætti nemendur Litlulaugaskóla í Hafralæk án verulegra breytinga.

ÁSTAND HÚSNÆÐIS

Hafralækjarskóli er byggður nánast án steypra innveggja nema í kjallara kennsluálmum. Þetta hefur það í för með sér að auðvelt er að breyta innra skipulagi vegna breyttrar notkunar húsnæðisins. Húsið er þrjár hæði, hálfniðurgrafinn kjallari, fyrsta og önnur hæð. Engin lyfta er í húsinu. Húsið er byggt árið 1969 og er nú komið í verulega viðhaldspörf. Það er illa einangrað miðað við nútíma kröfur, 1“ frauðplast

og 2“ glerull, og allar veggklæðningar, bæði innra borð ómúraðra útveggja og innveggir, eru spónaplötur, þ.e. klæðning í flokki 2. Þar af leiðandi er eldvörnum ábótavant. Töluverðar rakaskemmdir eru í húsinu, mest í kennsluálmum, vegna leka. Lekann tekst vonandi að gera við nú í haust með nýjum þakdúk í stað þakpappa og viðgerð á þakniðurföll. Í húsinu er stórt aflagt loftræstikerfi og er húsið nú hitað með þilofnum og tengt hitaveitu frá borholu á staðnum. Húsið er nýlega málað að utan og lítur þokkalega út. Þrjár stórar fellihurðir milli kennslustofa eru ónýtar. Síkar hurðir eru dýrar og er valkostur að byggja léttu vegg milli kennslustofa í þeirra stað. Matsalur og eldhús eru í þokkalegu ástandi. Gluggar í steiptum veggjum hafa verið þéttir að utan, gler og glerlistar endurnýjaðir að mestu leyti. Nokkrar rúður eru með raka á milli glerja og flestar rúður í þjónusturými sundlaugarinnar eru ónýtar. Útveggir efri hæðar kennsluálmum eru glerjaðir og spjaldlokaðir gluggakarmar. Ástand glers og pósta er þokkalegt. Þetta eru veikbyggðir og illa einangraðir veggir sem erfitt er að halda vatnsþéttum enda eru rakaskemmdir víða. Við suðurenda kennsluálmum er sundlaug sem er nánast ónýt.

ENDURBÆTUR

Til skamms tíma er hægt að flytja núverandi skólastarf á Litlulaugum í Hafralækjarskóla án mikilla breytinga því plássíð er yfirdrifið. Það er að því tilskyldu að það takist að koma í veg fyrir þau lekavandamál sem hafa verið til staðar með þeim viðgerðum sem nú standa yfir.

Eftirfarandi er gróf áætlun um viðhaldskostnað. **Viðhald nú** er áætlun um kostnað við lágmarksviðhald á því húsnæði sem skólinn þarf til skólahalds fyrir nemendur Hafralækjar- og Litlulaugaskóla. **Viðhald síðar** er áætlun um að ljúka viðhaldi og endurbótum á húsinu í heild að frátöldum íbúðum í norðvesturenda hússins.

Kostnaðaráætlun þessi er byggð á lauslegri skoðun og er því ónákvæm.

Húsnæðiseiningar.

| | Viðhald nú. | Viðhald síðar. |
|---|-------------------------|--------------------------|
| 1. Tónlistarstofa -24 m ² | Kr. 0,- | Kr. 2.000.000,- |
| 2. Þjónusturými sundlaugar -240 m ² | Kr. 0,- | Kr. 25.000.000,- |
| 3. Verklek kennsla í kjallara -362 m ² | Kr. 3.600.000,- | Kr. 54.000.000,- |
| 4. Geymslur -106 m ² | Kr. 0,- | Kr. 8.000.000,- |
| 5. Kennslustofur í kjallara -190 m ² | Kr. 0,- | Kr. 28.000.000,- |
| 6. Þvottahús og geymslur -133 m ² | Kr. 0,- | Kr. 10.000.000,- |
| 7. Geymslur fyrir íbúðir -139 m ² | Kr. 0,- | Kr. 0,- |
| 8. Kennslurými 1. hæð -692 m ² | Kr. 10.000.000,- | Kr. 120.000.000,- |
| 9. Matsalur og eldhús -283 m ² | Kr. 3.000.000,- | Kr. 45.000.000,- |
| 10. Leikskóli (Húsvörður/íbúð)-149 m ² | Kr. 0,- | Kr. 35.000.000,- |
| 11. Íbúð 1. hæð -138 m ² | Kr. 0,- | Kr. 0,- |
| 12. Heimavist 2. hæð -406 m ² | Kr. 0,- | Kr. 100.000.000,- |
| 13. Íbúð 2. hæð -134 m ² | Kr. 0,- | Kr. 0,- |
| 14. Sundlaug og hreinsibúnaður | Kr. 0,- | Kr. 50.000.000,- |
| Áætlaður heildarkostnaður | Kr. 16.600.000,- | Kr. 477.000.000,- |

Viðhald nú:

3. Viðgerð á rakaskemmdum, málun og minniháttar viðhald
8. Þrír léttir hljóðeinangrandi veggir milli kennslustofa í stað ónýtra fellihurða, lágmarks viðgerð á rakaskemmdum, málun og minniháttar viðhald.
9. Bónleysing og endurbónun á gólfduík, viðgerð á rakaskemmdum, málun og minniháttar viðhald.

Viðhald síðar:

Helstu forsendur þessarar kostnaðaráætlunar eru eftirfarandi:

Loftræstikerfi verði endurvakið með nýrri loftræstisamstæðu og stýribúnaði. Allar veggja- og loftaklæðningar í flokki 2 verði fjarlægðar ásamt frauðplasteinangrun, veggir og loft einangruð með steinull í samræmi við nógildandi hitataps- og hljóðeinangrunarkröfur og nýjar klæðningar verði í flokki 1. Lagnakerfi verði yfirfarin og endurnýjuð eftir þörfum og lýsing endurnýjuð. Eldvarnir og önnur öryggismál færð til samræmis við nógildandi lög og reglugerðir. Sundlaug verði endurnýjuð ásamt hreinsibúnaði. Sú skipting húsnæðisins sem kostnaðaráætlunin miðast við er sýnd á grunnmyndum A090, A091 og A092.

1. Endurnýja einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Endurnýja gólfefni, ljós og lagfæra loftræstingu. Gera við rakaskemmdir
2. Endurnýja gler í gluggum, einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja gólfefni, ljós og lagfæra loftræstingu og önnur lagnakerfi.
3. Þessar stofur eru í hálfniðurgröfnum kjallara með fullri lofthæð. Þær uppfylla því ekki lágmarksgildi nógildandi laga og reglugerða. Endurnýja nokkrar rúður, einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja gólfefni að hluta, ljós og lagfæra loftræstingu og önnur lagnakerfi.
4. Endurnýja einangrun og klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti, heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja ljós og lagfæra loftræstingu og önnur lagnakerfi.
5. Þessar stofur eru í hálfniðurgröfnum kjallara þar sem lofthæð 2,42m og loftið er að hluta tekið niður í 2,3m sennilega vegna lagna. Þær uppfylla því ekki lágmarksgildi nógildandi laga og reglugerða. Endurnýja einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja gólfefni að hluta, ljós og lagfæra loftræstingu og önnur lagnakerfi.
6. Endurnýja einangrun og klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti, heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja ljós og lagfæra loftræstingu, önnur lagnakerfi og annan búnað.
7. Tilheyrir íbúðum sem ekki voru skoðaðar og eru skólahúsnæðinu óviðkomandi.

8. Endurnýja 14 útveggjaeiningar. Endurnýja einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja gólfefni, ljós og lagfæra loftræstingu og önnur lagnakerfi.
9. Koma fyrir lyftu milli hæða í forstofu. Endurnýja einangrun, klæðningu ómúraðra veggja, klæðningu í lofti og heilmála. Gera við rakaskemmdir. Endurnýja gólfefni að hluta, ljós og lagfæra loftræstingu, önnur lagnakerfi og annan búnað.
10. Rífa allt innan úr rýminu og endurhanna og endurbyggja fyrir leikskóla.
11. Íbúð ekki skoðuð og er skólahúsnæðinu óviðkomandi.
12. Húsnæðið skólahúsnæðinu óviðkomandi. Þarf að rífa allt innan úr rýminu endurhanna og endurbyggja sem íbúðir eða hótélherbergi með baði.
13. Íbúð ekki skoðuð og er skólahúsnæðinu óviðkomandi.
14. Miðað er við að fjarlægja núverandi sundlaug og byggja nýja 12,5x8m stállaug með hreinsi- og öryggisbúnaði.

Sundurliðun kostnaðaráætlunar eftir notkun húsnæðis:

Kennslurými:

| | | |
|---|-------------------|--------------------------|
| Tónlistarstofa í kjallara – 24 m ² | kr. 2.000.000,- | |
| Verkleg kennsla í kjallara – 362 m ² | kr. 54.000.000,- | |
| Kennslustofur í kjallara – 190 m ² | kr. 28.000.000,- | |
| Kennslustofur á 1. hæð – 692 m ² | kr. 120.000.000,- | |
| Matsalur og eldhús – 283 m ² | kr. 45.000.000,- | Kr. 249.000.000,- |

Aðrar framkvæmdir sem koma til álita:

Geymslur og þvottahús, endurbætur:

| | | |
|--|------------------|-------------------------|
| Geymslur – 106 m ² | kr. 8.000.000,- | |
| Þvottahús og geymslur – 133 m ² | kr. 10.000.000,- | Kr. 18.000.000,- |

Leikskóli:

| | | |
|--|------------------|-------------------------|
| Leikskóli (Húsvörður/íbúðir) – 149 m ² | kr. 35.000.000,- | Kr. 35.000.000,- |
|--|------------------|-------------------------|

Önnur hæð:

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Heimavist 2. hæð – 406 m ² | kr. 100.000.000,- | Kr. 100.000.000,- |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|

Sundlaug:

| | | |
|--|------------------|-------------------------|
| Þjónusturými sundlaugar – 240 m ² | kr. 25.000.000,- | |
| Sundlaug með hreinsibúnaði | kr. 50.000.000,- | Kr. 75.000.000,- |

Viðgerðir og endurnýjun á einangrun og ytra byrðis á þökum er ekki inni í þessari kostnaðaráætlun, en reiknað er með að því verki ljúki í haust á viðunandi hátt.

LITLULAUGASKÓLI

HELSTU STÆRÐIR

| | Flatarmál | |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Grunnflötur | 251 m ² | |
| Kjallari | 251 m ² | |
| Fyrsta hæð | 251 m ² | |
| Önnur hæð | 251 m ² | 753 m ² |

Húsnæði Litlulaugaskóla er samtals um 753 m² og dugir því fyrir allt að 68 nemendur skv. viðmiðunarreglum Reykjavíkur. Byggja þarf við húsnæðið ef nemendur sem nú eru í Hafralækjarskóla verða fluttir að Litlulaugum. Almennar kennslustofur í húsinu eru 5, þar af tvær í hálfniðurgröfnum kjallara með 2,3m lofthæð. Þær uppfylla því ekki lágmarksgildi núgildandi laga og reglugerða. Núverandi notkun hússins er sýnd á teikningu PL1001.

ÁSTAND HÚSNÆÐIS

Litlulaugaskóli er byggður árið 1969 og er í góðu ástandi og vel við haldið. Húsið er þrjár hæðir, hálfniðurgrafinn kjallari, fyrsta og önnur hæð. Lofthæð í kjallara hússins er 2,3 m sem uppfyllir ekki núverandi skilyrði byggingarreglugerðar um skólahúsnæði, þó það sé notað í dag án vandræða. Tvö stigahús eru í húsinu. Gengið er inn á fyrstu hæð hússins upp átta tröppur á tveimur stöðum og bakdyrainngangur er í kjallara. Upphaflega hefur upphitun hússins verið með loftræstikerfi. Það hefur nú verið aflagt og er húsið hitað með þilofnum og tengt hitaveitu staðarins. Engin lyfta er í húsinu. Af þessari lýsingu má sjá að húsið hentar ekki vel sem skólahúsnæði m.a. vegna aðgengismál, en hentar hinsvegar nokkuð vel til að breyta því í íbúðir.

VIÐBYGGING OG ENDURBÆTUR

Ef núverandi skólastarf á Hafralæk væri flutt í Litlulaugaskóla þarf stærra húsnæði en núverandi skólahús. Hér er litið á tvær mögulegar útfærslur á viðbyggingu við skólahúsið og hefur hvor sýna kosti og galla.

Valkostur 1 er að byggja tengibyggingu milli núverandi skólahúss og leikskóla og þriggja hæða viðbyggingu norðan og austan við skólahúsið. Aðal ávinningurinn við þessa útfærslu er að tengja skólahúsin saman og ná þannig hagræðingu í rekstri. Það gerir þessa lausn flókna og eykur kostnað, að gólfhæðir í núverandi húsum eru mismunandi. Þarna er heldur ekki einfalt að leysa aðgengismál á fullnægjandi hátt. Eftir viðbyggingu á þessum stað yrði heildarflatarmál grunnskólans um 1200 m².

Valkostur 2 er að byggja þriggja hæða viðbyggingu við suðurenda núverandi skólahúss með fullri lofthæð á neðstu hæðinni (Gólf neðar en í núverandi kjallara),

gengið þar inn af jafnsléttu og lyfta í nýbyggingunni. Brúttó flatamál á hverri hæð er 130 m², heildar flatarmál viðbyggingarinnar eru 390 m² og heildarflatarmál grunnskólans 1143 m². Aðal ávinningurinn við þessa útfærslu er að aðgengismál eru vel leyst og hún er ódýrari er valkostur 1. Ókosturinn er hinsvegar sá að tengja ekki saman núverandi skólahús. Tillaga að grunmyndum af valkosti 2 og afstöðumynd með báðum valkostunum er sýnd á teikningu ÞL1003.

KOSTNAÐARÁÆTLUN

Kostnaður við nýbyggingu fyrir grunnskóla er áætlaður kr. 450.000,- pr. m².

Áætlaður kostnaður við valkost 2:

| | |
|--|--------------------------|
| Viðbygging á þremur hæðum við suðurenda 390 m ² | Kr. 175.500.000,- |
| Breytingar og endurbætur á eldra húsnæði, áætlað | Kr. 31.000.000,- |
| Hönnun og ófyrirséð, um 20% | Kr. 41.500.000,- |
| Samtals | Kr. 248.000.000,- |

Áætlaður viðbótarkostnaður við valkost 1:

| | |
|--|-------------------------|
| Tengibygging 53 m ² | Kr. 23.850.000,- |
| Breytingar og endurbætur á eldra húsnæði, áætlað | Kr. 20.000.000,- |
| Hönnun og ófyrirséð, um 20% | Kr. 8.150.000,- |
| Samtals | Kr. 52.000.000,- |

Áætlaður heildarkostnaður er því af stærðargráðunni 250 - 300 m.kr.

Með slíkri viðbyggingu yrði nægilegt húsnæði fyrir nemendur Hafralækjarskóla og Litlulaugaskóla á Litlulaugum.

HUGMYND

Til lengri tíma litið er eftirfarandi ferli umhugsunarvert.

1. Flytja starfsemi Litlulaugaskóla í Hafralæk án mikilla breytinga.
2. Breyta skólahúsinu á Litlulaugum í fjórar til sex íbúðir. Mér skilst að það vanti leiguíbúðir í sveitarfélaginu.
3. Selja Hafralækjarskóla og byggja nýjan grunnskóla á Laugum fyrir alla nemendur í sveitarfélaginu.

Stærðargráða kostnaðar við að byggja nýtt 1700 m² skólahús fyrir 150 nemendur er um 765 m.kr. Þá er miðað við byggingarkostnað við nýbyggingu grunnskóla sé kr. 450.000,- á m² í Þingeyjarsveit.

Hvammstanga, 22. október 2014.

Bjarni Þór Einarsson,
byggingartæknifræðingur.