

Mail af januar 2021 afsendt fra Bygningsafdelingen til klubleder og kontraktholder ved Skovbyskolen.

Hej Pauli og Kim

Den 11/1-2021 havde vi et møde med henblik på at udvide fritidsklubbens lokaler ind i tagetagen af bygning 3 der i stueplan huser motorcross klub og MC-klub.

Fritidsklubben benytter pt. den ønskede arealudvidelse som uopvarmet loftrum og depot og ønsker at omdanne et areal på ca. 40 etagekvadratmeter til opvarmet klublokale med en personbelastning på op til 25 personer.

For at kunne opfylde dette ønske skal der foretages beregninger og undersøgelser på lysindfald, statik, energi, brand, ventilation og tilgængelighed. Da arealet ikke er godkendt til person ophold, skal der ansøges om ændring af anvendelse hos de kommunale myndigheder. Der må påregnes krav, svarende til BR18.

Det må forventes at denne ombygning vil koste mellem kr. 700.000,- og 800.000,-

Overslagstallene fordeler sig således:

Håndværker	kr. 550.000
Uforudsete omkostn. 15%	kr. 82.500
Rådgivning Arkitekt 4%	kr. 26.000
Rådgivning Ingeniør 10%	kr. 65.000
Rådgivning Brand ca. 9%	kr. 50.000
Inventar mv.	kr. 0
Estimeret	kr. 773.500

Der tages forbehold for statiske beregninger på tag og etagedæk. Hvis de eksisterende konstruktioner skal ændres, vil det betyde ekstra udgifter der skal lægges til den ovenstående beregning.

Det er meget vigtigt at henlede opmærksomheden på den øvrige del af bygningens stueplan, der i dag benyttes af MC-klub og cross-klub. MC-klubbens mødelokaler i den nordlige ende af bygningen er ikke besigtiget men der er umiddelbart de brandflugtveje som er påkrævet. Motorcross klubbens lokaler som er placeret under de tiltænkte klublokaler, dækker et areal på ca. 150 m² med en central placeret adgangsdør. Her forefindes hverken flugtvejsdør eller redningsåbninger ud over denne. Rummet er beklædt med store mængder træmateriale på vægge og loft. Der opbevares brandbare væsker og arbejdes med skærende værktøj i stål, i ukendte mængder. Derfor må der indgå en brandstrategi for bygningen som uden tvivl vil betyde en væsentlig investering i ejendommen. Sammen med de nedenfor oplyste udfordringer skal der, såfremt man anlægger klublokaler i tagetagen til kr. 700.000, påregnes en forventet investering i bygningen på mellem 1,5 og 2 millioner over de næste 5 år. Det vil langt fra gøre bygningen tidssvarende, men blot sikre den ønskede investering i klublokaler mod at forsvinde, over en lignende årrække på 5 år. Bygningen vil stadig være utidssvarende mht. energi og tæthedskrav.

Bygningens tilstand.

Bygningen er en oprindelig staldbygning på 230 kvadratmeter opført år 1900.

1. Den er funderet på tilhuggede kampesten med åbne fuger, der har forårsaget massiv vandindtrængning i stueetage og facadevægge. Funderingsdybde er ukendt. Terrændæk er oprindelig uisoleret beton uden radonsikring.
2. Facade vægge er massive teglvægge som dobbeltsten uden fugtspærre mod fundament. Murværk og fuger er derfor i dårlig stand. Indvendig er der isoleret med træfiberplade på træstimmel og mineraluld. Denne metode er ikke anerkendt som efterisolering, da den medfører ophobning af fugt i den massive teglkonstruktion, der kan medføre råd og skimmelsvamp.
3. Tagkonstruktion er udført af A-spær af oprindelig rundtømmer uden statistisk dokumentation. Her på ligger der B6 bølgeeternit plader som er med synlige huller og som er forvitrede. Hanebånd er tidligere udskiftet og der er en frihøjde til gulv på ca. 207 cm. Etagedækkets kerne består af ukendt beton/mur materiale uden nogen kendt værdi for statistisk- eller branddokumentation. På undersiden er det isoleret med ukendt tykkelse mineraluld på træstimmel og beklædt med rustikbrædder. Der er udlagt gulv af spånplader i loftrummet. Underkonstruktion er ukendt.

Konklusionen på bygningsgennemgangen er, at vi fra Kommunale Bygninger ikke kan anbefale at bruge penge på istandsættelse og modernisering af omtalte bygning, fordi bygningen aldrig har været påtænkt brugt til personophold. Desuden er den nedslidt og utidssvarende som en staldbygning fra år 1900 må forventes at være.

Derfor anbefales det i stedet, at bygningen nedrives og der opføres en ny tidssvarende bygning på stedet som tilpasses i størrelse til de interessegrupper som man ønsker der skal have ophold. Et estimat over et nybyggeri som i underetagen er værksted, uden velfærds faciliteter og inventar ud over toiletter, i nødvendigt omfang og en udnyttet overetage vil kunne opføres for mellem 13.000 og 15.000 kr. pr. m². Ny bygning behøver ikke nødvendigvis at være 1:1 i størrelse med eksisterende bygning, men afhængig af brugernes reelle behov.

Vi anbefaler ligeledes, at der opstilles midlertidig modulbygning der opfylder fritidsklubbens øjeblikkelige pladsbehov indtil en ny bygning står færdig. Ca. 40 m² kontormodul kan lejes hos Dalsgaard, til en pris af ca. kr. 4.000 pr måned. Her ud over betales der et fast beløb for opsætning og nedtagning.

Ovenstående forudsætter naturligvis, at der bevilliges midler til projektet.

Jeg har til orientering, tilladt mig at sætte Hans Lindemann på som CC, i sin egenskab af talsmand for fritidsbrugerne i bebyggelsen.

Med venlig hilsen

[Teknik & Miljø](#)

[Kommunale Bygninger](#)