



## Utflytting av kommunale virksomheter lokalisert i Rådhusplassen 29. Endret løsning

Saksbehandler: Leif Klemetrud

Saksnr.: 17/02589-12

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

---

**Møtedato**

---

Plan- og byggekomiteen  
Formannskapet  
Kommunestyret  
Arbeidsmiljøutvalget 2018

25.04.2018

### Rådmannens innstilling:

1. Det etableres et nytt modulbygg på hangartomta i Brekkeveien 10. Bygget plasseres fortrinnsvis så langt sør på tomten som mulig. Søknad om dispensasjon fra reguleringsformålet behandles på ordinær måte.
2. Dagsenteret flyttes fra Moerveien 10 til administrasjonsbygget på Bjørnebekk.
3. Rådmannen får fullmakt til å plassere berørte enheter i modulen og Tannklinikken ut i fra en best mulig utnyttelse av bygningsmassen og den enkelte enhets tjenesteproduksjon. Følgende enheter blir berørt i første omgang: Ås helsestasjon, Helsestasjon for ungdom, Familieteamet, PPS, Stab Oppvekst og kultur, Økonomi og Organisasjon & personal.
4. Eksisterende hangarbygg rives og virksomheten som i dag er i hangaren flyttes til nytt lagerbygg på Bjørnebekk.
5. Modulbygget kan kjøpes dersom det viser seg å være det økonomisk sett mest fordelaktige alternativet.
6. Eventuelt behov for tilleggsfinansiering etter anbudskonkurranse fremmes i forbindelse med 1. tertial reguleringen.

Ås, 16.04.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**  
Plan- og byggekomiteen  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg:**  
Planløsning - 2 etasjer

# Ås kommune

## Tidligere politisk behandling:

Sak 9/17, Arbeidsmiljøutvalget, 26.09.2017

Sak 63/17, HTM, 28.09.2017

Sak 13/17, Administrasjonsutvalget, 11.10.2017

Sak F-61/17, 11.10.2017

Sak K-53/17, 25.10.2017

Sak PBK-1/18, 24.01.2018. Romprogram

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 25.10.2017, Sak K-53/17, at kommunale virksomheter lokalisert i Rådhusplassen 29 flyttes til et nytt midlertidig modulbygg på «hangartomten» i Brekkeveien 10. Det ble videre vedtatt at eksisterende hangarbygg rives og virksomheten som i dag er i hangaren flyttes til nytt lagerbygg i Myrveien 16.

### Fakta i saken:

Rådmannen har med bakgrunn i kommunestyrets vedtak gjennomført en tilbudskonkurranse for anskaffelse av et nytt modulbygg i fire etasjer på hangartomta i Brekkeveien 10. Innen tilbudsfristens utløp ble det mottatt kun ett tilbud. Tilbudssummen lå betydelig høyere enn de avsatte økonomiske rammene for prosjektet. Med bakgrunn i manglende konkurranse og for høye kostnader, ble konkurransen avlyst med hjemmel i anskaffelsesforskriften § 25-4 (1).

Følgende enheter var forutsatt lokalisert i nytt modulbygg:

- Ås helsestasjon, Helsestasjon for ungdom og Familieteamet
- Psykologisk pedagogisk senter (PPS)
- Friskliv og folkehelse
- Frivillighetssentralen
- Økonomi
- Organisasjon & personal

I den videre utredningen og i tråd med planene for omstillingsprosjektet ble det besluttet at barnevernet flyttes til modulbygget, og at økonomi og organisasjon & personal lokaliseres i barnevernets lokaler i Moerveien 10. I tillegg ble det besluttet å flytte stab for oppvekst og kultur til modulbygget. Disse endringene lå til grunn i PBKs behandling av romprogrammet (PBK-Sak 1/18).

I den videre planleggingen er det blitt avklart at et erstatningslager for «hangaren» bør etableres på Bjørnebekk og ikke i Myrveien 16. Myrveien 16 inngår i områdereguleringen av sentrum og fremtidig disponering er uvis. Bjørnebekk har allerede lager og lokaler for kommunal virksomhet og antas å være en mer langsiktig plassering av et nytt lager.

Rådmannen har utredet ulike alternativer for å redusere kostandene knyttet til et nytt modulbygg.

# Ås kommune

## **Vurdering:**

### Tiltak for å redusere kostnadene i prosjektet

Følgende forhold er gjennomgått med henblikk på å redusere kostnadene for et nytt modulbygg:

- Leie eller kjøp: Enkelte modulleverandører tilbyr ikke utleie, noe som begrenser antall potensielle leverandører. I ny konkurranse vil det derfor bli lagt inn en opsjon på kjøp av modulbygget.
- Antall etasjer: Modulbygget etableres med to etasjer, og ikke fire som i avholdt konkurranse. Det antas at fire etasjer har begrenset antall potensielle leverandører.
- Areal: Romprogrammet er gjennomgått på nytt mhp å kunne redusere arealet.
- Bruk av ledig kapasitet i kommunale bygg: Eksisterende bygg på Bjørnebekk og Tannklinikken er vurdert for enkelte enheter.

### Eksisterende bygg på Bjørnebekk

Dagsenteret anbefales flyttet til eksisterende bygg på Bjørnebekk. Dette frigjør plass slik at økonomi og organisasjon & personal kan flytte til dagsenterets lokaler i Moerveien 10, og at barnevernet kan forbli i sine lokaler. Dette innebærer at 1/4 av arealet i modulbygget utgår. Dagsenteret ser positivt på de mulighetene som Bjørnebekk kan tilføre deres driftsform.

### Tannklinikken

Følgende enheter er vurdert flyttet til Tannklinikken:

- Helsestasjon for ungdom
- Familieteamet
- Friskliv og folkehelse/frivillighetssentralen

Alle enhetene kan hver for seg få plass i Tannklinikken med nødvendige tilpasninger. Det er ønskelig at helsestasjon for ungdom og familieteamet samlokaliseres med Ås helsestasjon, da dette gir en enklere daglig drift for virksomheten og samlet sett gir mindre areal. Det vurderes derfor som mest aktuelt å flytte friskliv og folkehelse/frivillighetssentralen til Tannklinikken.

### Plassering av modulbygget på tomten

Modulbygget er planlagt plassert så langt sør på tomten som mulig, slik at bygget i så liten grad som mulig blir til hinder for en ev. framtidig utnyttelse av tomta. Det er mottatt dispensasjon fra BaneNor til å plassere bygget inntil 20 meter fra jernbanesporet. Arealet på modulbygget er imidlertid såpass stort at ikke hele bygget får plass 90° på dagens hangarbygg med avstandskravet til jernbanen. Bygget må derfor utformes i en L-form. En slik plassering vil kreve dispensasjon ift. arealformålet i gjeldende reguleringsplan, da bygget delvis vil bli plassert på areal som er regulert til parkeringsformål.

Alternativ kan bygget plasseres der dagens hangar står i dag. Bygget kan da få en rektangulær grunnflate, og slipper dispensasjon ift. arealformålet i reguleringsplanen.

Se vedlagte skisser.

# Ås kommune

## Anbefalt lokalisering

Følgende lokalisering anbefales ut i fra dagens situasjon:

- Barnevernet forblir i Moerveien 10
- Dagsenteret flyttes fra Moerveien 10 til administrasjonsbygget på Bjørnebekk
- Økonomi og organisasjon & personal flytter inn i dagsenterets lokaler i Moerveien 10
- Friskliv og folkehelse/Frivillighetssentralen flyttes til Tannklinikken
- Ås helsestasjon, Helsestasjon for ungdom, Familieteamet, PPS, samt Stab Oppvekst og kultur flyttes til nytt modulbygg i Brekkeveien 10

Avhengig av hvilken leverandør som tildeles kontrakten og hva de kan tilby av standard løsninger, vil det kunne være behov for endringer i endelig plassering av de ulike virksomhetene. Det anbefales derfor at rådmannen får fullmakt til å avgjøre endelig plassering.

## **Framdrift:**

Etter som konkurransen for nytt modulbygg må omarbeides og sendes ut på ny tilbudskonkurranse, vil modulbygget først kunne stå klart for innflytting ved årsskiftet 2018/19. Ny konkurranse planlegges sendt ut i uke 16.

## **Økonomiske konsekvenser:**

### Bjørnebekk

Nødvendige tilpasninger for Dagsenteret på Bjørnebekk er kostnadsberegnet til ca. 1,3 mill. kr.

### Dagsenteret

Nødvendige tilpasninger for økonomi og personell i Dagsenterets lokaler i Moerveien 10 er kostnadsberegnet til ca. 0,5 mill. kr.

### Tannklinikken

Nødvendige tilpasninger for Friskliv- og folkehelse/Frivillighetssentralen i Tannklinikken er kostnadsberegnet til ca. 0,5 mill. kr.

### Modulbygg

Leie: Basert på mottatt tilbudspris er leiepris for et redusert areal på modulbygget estimert til ca. 8 mill. kr/år. I tillegg tilkommer grunnarbeider på ca. 1,5 mill. kr og nedrigging på ca. 5 mill. kr. Samlet kostnad for en leietid på 4 år er estimert til ca. 38,5 mill. kr.

Kjøp: Et kjøp av modulbygget har en estimert kostnad på 26,5 mill. kr.

Grunnarbeidene er tilsvarende som ved et leiealternativ (ca. 1,5 mill. kr), men nedriggingskostnadene vurderes som lavere. Hvis modulene ikke kan selges, kan de enten gjenbrukes av kommunen eller i ytterste konsekvens rives. En ev. rivekostnad er vurdert som lavere enn nedriggingskostnadene i leiealternativet. Samlet kostnad for en brukstid på 4 år er estimert til ca. 31,0 mill. kr.

Samlet for alle tiltakene er kostnaden beregnet til 33,3 mill. kr med kjøp av modulen og 40,8 mill. kr. ved leie.

# Ås kommune

Det er i HP 2018-21 bevilget 22 mill. kr. til prosjektet (A3). I tillegg er det forutsatt at leie av modulene finansieres med leiebeløpet som frigjøres ved avslutning av leieforholdet i Rådhusplassen 29 (ca. 3 mill. kr. + felleskostnader på 0,7 mill. kr. årlig).

## **Alternativer:**

Det står noen ledige lokaler i Ås sentrum. Disse kunne, etter en tilpasning, sannsynligvis fungert for enkelte av virksomhetene. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig med ledige arealer til å dekke hele behovet. Det vil dermed uansett være behov for en modulløsning.

Et alternativ kan være å opprettholde løsningen med tjenestesammensetningen slik den ble vedtatt i PBK-Sak 1/18. Tilbudte løsning utgjør i underkant av 70 mill. kr. totalt over 4 år. Dette er et kostnadsnivå som det er vanskelig å forsvare sett opp i mot et permanent bygg i sentrum.

Rådmannen har vurdert en rekke ulike alternativer, men finner ikke, med dagens situasjon og kritiske tidslinje, at det foreligger andre tilfredsstillende løsninger.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Arbeidsmiljøet i Rådhusplassen 29 er utfordrende og det oppleves som kritisk for de ansatte og for tjenesteproduksjonen at det kommer på plass en alternativ løsning så raskt som mulig. En midlertidig modul er ikke en ideell løsning, og med innkommet prisnivå blir det et økonomisk krevende tiltak. Ved bruk av en redusert modul mistes noe av den muligheten som det var lagt opp til med samlokalisering av tjenester i tråd med omstillingsprosjektet.

Ås kommune som arbeidsgiver er imidlertid forpliktet til å gi tilfredsstillende arbeidsforhold og arbeidsmiljø til sine ansatte og rådmannen ser ikke at dette, på nåværende tidspunkt, kan løses på noen annen måte enn med en midlertidig modul.

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart