**MØTEINNKALLING**

**Plankomitéen har møte i Eiendomsavdelingens møterom, Skoleveien 3**

**07.05.2013 kl. 18:30**

**Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.**

**Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.**

**Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på** [**www.as.kommune.no**](http://www.as.kommune.no)**.**

**Saksliste:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PK-sak 3/13** | 13/723 |  | |
| **ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT - NY BEHANDLING** | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PK-sak 4/13** | 13/1146 |  | |
| **SOLBERG SKOLE - TOTALRENOVERING OG UTBYGGING**  **GODKJENNING AV ROMPROGRAM MED KALKYLE** | | |

**EVENTUELT**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ås, 03.05.13**  **Olav Skage**  **Leder** | **Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 24 43 eller**  **e-post** [**politisk.sekretariat@as.kommune.no**](mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no)**.**  (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed  må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).  **Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.** |

**PK-sak 3/13**

**ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT**

**NY BEHANDLING**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Saksbehandler: | Ole Harald Aarseth | Arkivnr: | 614 | Saksnr.: | | 13/723 |
| **Utvalg** | | **Utv.nr.** | | **Møtedato** | | |
| Plankomitéen | | 1/13 | | | 10.04.2013 | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Formannskapet | 25/13 | 17.04.2013 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Hovedutvalg for helse og sosial | 10/13 | 18.04.2013 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Plankomitéen | 3/13 | 07.05.2013 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Formannskapet | / | 15.05.2013 |

**Rådmannens innstilling:**

1. ÅS DEMENSSENTER prosjekteres og bygges i tråd med W & B Arkitekter AS utarbeidede skisseprosjekt R2 på ca. 4.693 m2 og som viser full utnyttelse av både byggets underetasje og 2.etg.
2. Prosjektets investeringsramme økes til i alt kr. 125 000 000,-.

Rådmannen i Ås, 03.05.2013

Trine Christensen

**FORMANNSKAPETS BEHANDLING OG VEDTAK 17.04.13**

**Rådmannens innstilling:**

1. ÅS DEMENSSENTER prosjekteres og bygges i tråd med W & B Arkitekter AS utarbeidede skisseprosjekt R2 på ca. 4.693 m2 og som viser full utnyttelse av både byggets underetasje og 2.etg.
2. Prosjektets investeringsramme økes til i alt kr. 125 000 000,-.

**Formannskapets behandling 17.04.2013:**

Notat av 12.04.2013 fra rådmannen ble sendt elektronisk til kommunestyre, formannskap og hovedutvalg for helse og sosial 15.04.2013, jf. 13/723-4.

Ås eldreråds uttalelse av 15.04.2013 var sendt elektronisk til formannskapet.

Gro Haug (H) fremmet følgende forslag som alternativ til rådmannens innstilling:

1. Saken sendes tilbake til plankomiteen til de er klare til å gi sin innstilling.
2. Rådmannen bes beregne den økonomiske effekten av kommunens nybygg og rehabiliteringer for årene fremover.

Jorunn Nakken (V) fremmet på vegne av V, A, SV og FrP, forslag om følgende tillegg til H’s forslag:

Det planlegges for at kontorplassene i 2. etasje lett kan konverteres til institusjonsplasser ved framtidig behov.

**Votering:**

H’s forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget ble vedtatt 8-1(H).

**Formannskapets vedtak 17.04.2013:**

1. Saken sendes tilbake til plankomiteen til de er klare til å gi sin innstilling.
2. Det planlegges for at kontorplassene i 2. etasje lett kan konverteres til institusjonsplasser ved framtidig behov.
3. Rådmannen bes beregne den økonomiske effekten av kommunens nybygg og rehabiliteringer for årene fremover.

**NYE MOMENTER TIL FORMANNSKAPETS BEHANDLING 15.04.13**

**Svar på plankomiteens spørsmål i vedtak 10.04.2013, sak 1/13:**

Hva gjelder plankomiteens ønsker om ytterligere redegjørelse for behovet av de ca. 20 kontorarbeidsplassene,

* henvises til vedlagte notat av 12.04.2013 fra rådmannen til kommunestyret, formannskapet og hovedutvalg for helse- og sosial.

**Notatet belyser entydig** at foretatte, over tid, omdisponeringer/omygginger til kontorer i Moer sykehjem av rom som lagerrom, post- og kopirom, labratorierom, arkivrom, 2 stk. møterom, oppdeling av større kontorer i mindre samt samt omgjøre 4 stuer (1 avlastningsstue i hver av de 4 avdelingene) til dokumentasjonsrom/vaktrom, medfører at potensialet i bygget har nådd smertegrensen og er «overbefolket». Dette går ut over produksjonsevnen, og ikke minst arbeidsmiljø.

Videre opplyses at sykehjemmet var for trangt allerede fra det ble tatt i bruk i 2008.

**Deretter har bygget økt med utvidelse av sykehjemmet på flere områder som:**

* Utvidet til egen enhet med 4 sykehjemsavdelinger (3 kontorarbeidsplasser).
* Sykehjemslege i 100 % stilling ( 1 kontorarbeidsplass).
* Innsatsteam (3 kontorarbeidsplasser i kjeller).
* Rus-tjenesten ble flyttet fra NAV til den gang psykisk helse i 2011 (4 kontorarbeidsplasser i kjeller).
* Systemansvarlig for helsenett i forvaltningen (1 kontoprarbeidsplass i kjeller).
* Enhet for folkehelse og frivillighet, med friskliv- og frivillighetssentralen (3 kontorarbeidsplasser).
* Enhet for hjemmebaserte tjenester utvidet til egen enhet med kreftspleie/koordinator og BPA-koordinator (3 kontorarbeidsplasser).
* Demensenheten utvidet til egen enhet med demenskoordinator (2 kontorarbeidsplasser).

I den ene fløyen i byggets kjeller holder forvaltningstjenesten (bestillerkontoret) samt rus og psykisk helse til i den ene fløyen. Disse to tjenester har ansatte med utbredt brukerkontakt / konsultasjoner / behandlinger / møter på kontorene og har derfor behov for ene-kontor, evnt. med god tilgang til møterom og samtalerom. På bakgrunn av dette anser rådmannen det svært hensiktsmessig at rus og psykisk helse flytter ut av kjelleren på Moer og inn i Demenssenterets 2. etasje. Dette er en tjeneste som er vaslet at blir innlemmet i samhandlingsreformen, muligens allerede fra 2014. Da vil ytterligere vekst være meget sannsynlig.

**Hva gjelder plankomiteens ønsker om ytterligere redegørelse** (vedtaketspunkt b) ***om kostnader med alternativ fasadekledning****, mest mulig vedlikeholdsfri, som alternativ til utvendig tegl og trepanelfasader,* henvises til innkallingens vedlegg 2, hvor W & B Arkitekter AS, i utarbeidet skjema av 25.04.2013, redegjør for prissatte alternative utvendige fasadekledninger.

Plankomiteer har tidligere gitt føringer for å benytte mest mulig vedlikeholdsfrie fasadematerialer; føringer som på dette punkt har blitt videre effektuert ved at det i tilbudsbeskrivelsene for større prosjekter de siste 15 årene, bla. har blitt tatt med krav om levering/prising av aluminiumsmantlede vinduer, overdekkede inngangspartier og valg av tegl på utsatte ytterfasader.

* Dersom en ut fra vedlagte skjemaet velger å benytte den semetbaserte vedlikeholdsfrie fasadekledningen «Cembrit Zenit» på arealet der W & B Arkitekter AS har beskrevet rimeligere kledningsbord av trepanel, vil materialprisen totalt sett, øke med ((442 – 130) x 1.055))kr. = kr. 329.160. Uansett, det framkommer av vedlagte skjema, at valg av vedlikeholdsfri fasdekledning framfor vedlikeholdskrevende trepanel, kostnadsmessig er av mindre betydning.

**Hva gjelder plankomiteens ønske om ytterligere redegjørelse** (vedtakets punkt C) om hvordan den overbygde svalegangen over terreng, mellom tunveien 5 og Ås Demenssenter påvirker kostnadene, henvises til etterteksten punkt 1 og 2 på side 4 i protokollen fra plankomitemøtet 10.04.2013, sak 1/13. W & B Arkitekter AS, har i ettertid beregnet kostnadene til den overbygde svalegangen til ca. 0,5 mill. kr.

**Videre utredning til formannskapets vedtak 17.04.2013 sak 25/13 punkt 2:**

* Plankomiteen forutsetter at vedtaket om at *det planlegges for at kontorplassene i 2. etasje lett kan konverteres til institusjonsplasser ved framtidig behov,* ut fra diskusjonen i formannskapet 17.04.2013, her gjelder institusjonsplasser for demente.
* Lov om DEMENSPLAN 2015 anbefaler små pasientenheter på bakkeplan med tilgang til hage. Det var denne anbefaling, samstemt med den erfarte oppfatning kommunens seksjonsleder for DEMENSOMSORGEN meddelte i brukergruppen, og som var var utslagsgivende for i romprogrammene å beskrive beboerenhetene på bakkeplan (1.etg).
* I foreliggende Skisseprosjekt **R2,** er kontorarbeidsplassene det henvises til, inntegnet på 2. etasjeplanet med inntrukne vegger for å kunne gi plass til utvendige svaleganger for lettere kommunikasjonslinjer/rømningsveier, letter vindusvedlikehold og for å kunne unngå en uheldig, høg massiv kontinuerlig veggflate, **men viktigst**, ut fra samstemte ønske om å redusere BTA og dermed redusere byggekostnadene ved at også takflatene framstår mindre og nettere.
* Videre, dersom en skulle, på senere tidspunkt, velge å konvertere de aktuelle kontorarbeidsplassene til sykehjemsplasser, vil en likevel ha behov for, allerede på tegnestadiet, å øke kontorarealene ved å føre disse ut over svalegangene, med den uheldige arkitektoniske løsning dette tidligere er belyst å ville medføre. Ved slik løsning, vil en også få større døareal/fellesareal, ettersom dybden på kontorene fra vidusflatene (hensyn til lysforhold), nødvendigvis blir den samme. **Økonomi.** En ville, ettersom sykehjemsplasser krever kjøkken samt skyllerom og rapportrom, max kunne konvertere kontorpassarealet til 6-8 sykehjemsplasser, hvilket tilsier at antallet ikke egner seg til rasjonell helkontinuerlig drift. Dette var for øvrig det samme agumentet politikerne fremmet, da avdelingene på Moer Sykehjem ble vedtatt anpasset med 2 X 10 sykehjemsplasser, organisert som 2 fløyer med med felles skyllerom.
* De 2 dagsenterene på Ås Demenssenter, er inntegnet på 1. etg. plan primært for tjenligheten med direkte hagetilgang, men også ut fra hensynet til arbeidsaktiviteter som kan oppfattes som støyende. (Denne hensyntagen er helt i tråd med kommunestyrets tidligere vedtak i møtet 20.06.2012 sak 33/12 under punkt 6 b).

Ut fra overnevnte avklaringer, synes ikke regningsvarende og beskrive samt bekoste teknisk og bygningsmessig tilrettelegging for å kunne konvertere kontorarbeidspassene i 2 etg. (R2) til formål som neppe vil bli gjennomført.

**Konklusjon og innstilling:**

Ut fra sakens nå mer grundige redegjørelse, anbefales at vedtak i saken blir fattet i tråd med rådmannens foreliggende innstilling, innstilling som er i tråd med rådmannens tidligere innstilling, før fornyet behandling.

**TIDLIGERE SAKSFREMSTILLING TIL FORMANNSKAPET 17.04.13:**

Plankomiteen 10.4.2013, Plankomiteens vedtak ettersendes.

Økonomi:

* Samlet prosjektavsetning fra og med 2011 til og med 2014, utgjør 63 mill. kr.

Romprogram med kalkyle utarbeidet i samråd med oppnevnt brukergruppe:

* Ble behandlet i plankomiteen i møte 23.05.2012 sak 14/12.
* av formannskapet i møte 20.06.2012 sak 41/12 og stadfestet
* av kommunestyret i møte 20.06.2012 sak 33/12.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken til plankomiteens møte 07.05.2013.**

1. Notat av 12.04.2013 til kommunestyret, formannskapet og hovedutvalg for helse- og sosial fra rådmanne med helse- og sosialsjefen som notatutreder.
2. Skjema av 25.04.2013 fra W & B Arkitekter AS over alternative, prissatte forslag til ytterkledning, som viser prisdifferanser mellom ytterkledning av trepanel kontra vedlikeholdsfrie alternative, fasadebekledninger.

**NB!**

Forutsetter, at plankomiteens medlemmer, siden dette er 2. gangs behandling,

fortsatt innehar de samme vedleggene som fulgte saken ved innkallingen til plankomitemøtet 10.04.2013.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:**

* Samme som følger saken som vedlegg.
* Redegjørelse med kostnadsoverslag over utarbeidede 2 skisseprosjekt – ÅS DEMENSSENTER, MOER, datert 15.03.2013. (Samme vedlegg som fulgte innkallingen til møtet 10.04.2013).
* **Etter Romprogram 1 (R1):** Komplett skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. teg, plan 1. etg. og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 2.980 m2. (Samme vedlegg som fulgte innkallingen til møtet 10.04.2013).
* **Etter Romprogram 2 (R2):** Komplett skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. etg, plan 1. etg og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 4.693 m2. (Samme vedlegg som fulgte innkallingen til møtet 10.04.2013).
* Protokollen fra Plankomiteens møte 10.04.2013.

**Utskrift av saken sendes til:**

W & B Arkitekter AS. Seksjonsleder for Demensomsorgen. Helse- og sosialsjefen.

**SAKSUTREDNING:**

**Rådmannens vurderinger til formannskapets behandling 17.4.2013:**

Det er akutt mangel på kontor og møterom på Moer sykehjem. Ved maksimal utbygging, slik det er vist i romprogram 2, vil dagens kontorbehov være dekket samtidig som det vil være reserve for flere år. Med den forventede befolkningsutviklingen, er det viktig å tenke langsiktig. Den foreslåtte utbyggingen vil tilfredsstille behovet for kontor fram til sykehjemmet er utvidet. Rådmannen vil derfor anbefale at dementsenteret byges som foreslått i romprogram 2.

**Plankomiteens behandling 10.4.2013.**

**Fakta i saken:**

**Kommunestyret fattet i møte 20.06.2012 sak 33/12, følgende vedtak:**

1. *Utbygging og etablering av Ås demenssenter, med til sammen 15 sykehjemsplasser (12 skjermede – og 3 forsterkede plasser), og 12 dagsenterplasser for personer med demens vedtas.*
2. *Denne byggingen frigjør en 6 roms avdeling ved Moer sykehjem, som videreutvikles spesifikt ifht samhandlingsreformen.*
3. *Ås kommune søker husbanktilskudd for bygging av 15 sykehjemsplasser og 12 dagsenterplasser, estimert 13,7 millioner i tilskudd.*
4. *Foreliggende romprogram vedtas med sine redegjorte 2.499 m2.*
5. *Foreliggende kostnadskalkyle fremlagt med tillegg av reserver, marginer og generelle kostnader, vedtas med kostnadsramme kr 63.000 000.*

***Plankomiteens tilleggspunkt tas til etterretning:***

1. *Plankomiteen ber om, på tidspunkt etter at kommunestyrets stadfestede vedtak foreligger, at administrasjonen innhenter tilbud på arkitekt (ARK) med prosjekteringsgruppe (GRU), med mandat, i første omgang å utarbeide skisseprosjekt med kostnadskalkyle for:*
2. *Skisseprosjekt i følge vedtatt Romprogram 1 (R1) med sine 2.499 m2.*
3. *Videre, som alternativ 2, utarbeide skisseprosjekt etter Romprogram 2 (R2) på ca. 4.450 m2 som omfatter fullt utgravd kjeller på ca. 1.482 m2 hvorav integrert romprogram* ***(R1)*** *og i tillegg parkeringsareal m.v. 1. etg. med ca.1.482 m2 som i følge vedtatt romprogram (R1). Videre fult utnyttet 2.etg. på ca. 1.482 m2 integrert romprogram (R1****)****, hvor videre forslag til innredning av arealer ut over romprogram 1, ca. 924 m2, skjer i samråd med ARK/Brukergruppe for utnyttelse av helserelatert aktivitet, som kontorer og lignende, aktiviteter som i minst mulig grad virker forstyrrende på institusjonens beboere og brukere.*

*Skisseprosjektene med kostnadsoverslag, fremlegges for plankomiteen for valg og eller eventuell vurdering av nødvendig videre politisk behandling/vedtak.(Sitat slutt)!*

I tråd med kommunestyrets overnevnte vedtak i sak 33/12, har kontrahert Arkitektfirma, W & B Arkitekter AS, utarbeidet 2 skisseprosjekt i følge Romprogram 1, heretter benevnt som **R1,** og Romprogram 2, heretter benevnt som **R2.**

**R1:** Utgjør2.980 m2 mens opprinnelig romprogram antydet 2.500 m2. Omfatter full utbygging av 1. etasje, delvis utbygd kjeller og delvis utbygd 2. etasje. Utarbeidet kalkyle av ARK m/GRU, viser 80,3 mill. kr. forbundet med realisering av prosjektet etter R1. Ettersom ARK m/GRU her har beregnet kun 5 % sikkerhetsmargin.

Sikkerhetsmarginen bør økes til 20 % ut fra prosjektets stadie. Videre må tas med, intern avlønning på prosjektene, behandlingsgebyrer, anleggsbidrag og kommunale tilknytningsavgifter som ikke er tatt med i ARK m/GRU sin kalkyle. Dette medfører revidert samlet Rammekostnad/Budsjettet = **kr. 93.468.400.** (Beregningsgrunnlaget for revidert rammekostnad, ligger på mappen).

**R2:** Utgjør overnevnte R1 med tillegg av –

* full utbygging av kjeller til parkering og
* full utbygging av 2. etasje tilrettelagt for 24 stk. kontorer for helserelaterte kontorarbeidsplasser som er lokalisert i andre bygg i dag. Samlet BTA = 4.693 m2 hvilket utgjør 247 m2 mer enn opprinnelig Romprogram 2. Utarbeidet kalkyle ved ARK m/GRU, viser 106,4 mill. kr. forbundet med realiseringen av prosjektet etter R2.
* ARK m/GRU her har beregnet kun 5 % sikkerhetsmargin. Denne bør økes til 20 % ut fra prosjektets stadie. Videre må tas med, intern avlønning på prosjektene, behandlingsgebyrer, anleggsbidrag, kommunale tilknytningsavgifter samt utgjøring fra P-kjelleren mot syd/øst, kostnader som ikke er tatt med i ARK m/GRU sin foreliggende kalkyle av 15.03.2013. Dette medfører revidert samlet Rammekostnad/Budsjettet = **kr. 124.962.200.** (Beregningsgrunnlaget for revidert rammekostn., ligger på mappen).

**W & B Arkitekter AS forklaring på økning av areal ut over opprinnelig romprogram 1 og 2:**

*”Vi har hatt 5 brukermøter med konstruktive diskusjoner og gode innspill fra brukerne, innspill som har ført til mange forandringer og bearbeidinger. Dette har resultert i at vi sammen har fått til ett bygg som både fungerer godt sett fra et loggestikksynspunkt og som også vil få arkitektoniske og estetiske kvaliteter. I et demenssenter stilles det krav til vandreareal. Vi har derfor vært litt sjenerøs med fellesareal i de ulike avdelingene, men fellesareal og trafikkareal glir over i hverandre slik at det ikke kan skilles klart mellom disse arealene. Vi har anpasset en del større glassflater mot fellesarealene, ikke bare for å slippe inn nødvendig dagslys, men også for å gi en følelse av å være mer ute enn inne. Dette vil bryte med følelsen av å være på en institusjon, og det gir en opplevelsesforskjell fra å oppholde seg i ett fellesrom kontra privat sone. Det har vært en utfordring å plassere romprogrammet for hovedetasjen på denne tomta. Det er en stor ubalanse i Romprogram 1, fordi hovedetasjen utgjør 70 % av arealet og det betyr at kjeller og 2. etasje blir svært lite utnyttet. Romprogrammene for 1.etg.plan er likt for R1 og R2, og denne utgjør en så stor del av bygget at løsningen blir styrende og helt avgjørende for utformingen av bygget.”*  Sitat slutt.

**Konsekvensutredning over hvilken av skisseprosjektene R1 eller R2 det vil være mest fordelaktig og fremtidsrettet for kommunen, også økonomisk, å velge å gjennomføre prosjektet etter:**

**RI:**

* *Man kan tenke seg R1 med lett tak over 1. etasje der det er tenkt realisering av (ca. 24 stk) eksterne kontorer i 2. teg. Dette vil i så fall umuliggjøre realisering av kontorer senere fordi man må rive av taket for å bygge på ett bygg som er innflyttet.*
* *Man kan tenke seg R1 uten parkeringskjeller, men den lar seg heller ikke bygge senere. Da er toget gått.*
* *Uansett hva som skjer med 2.etg. så mener vi det er fornuftig å bygge ut full kjeller! Det er begrenset plass i området for parkering, og kjellerarealet er det billigste arealet vi kan utnytte. Det er synd hvis man i parklandskapet må presse inn noen parkeringsarealer her og der, kanskje med uheldig tilkomst og uryddig trafikkløsning. Utbygging av R1 med full kjeller antas å utgjøre ett tillegg på ca. 9 Mill kr, totalt (81,3 + 9)mill. kr = 90,3 mill. kr.* (Kalkylen til ARK m/GRU).

**R2:**

* *Dersom noe skal utsettes, så må det bli realisering av eksterne kontorer i 2. teg.*
* *Takflatene kan tekkes som flatt tak med isolering og dette må da tas igjen om man skal bygge kontorene senere.*
* *Kontorene kan realiseres som råbygg. Dekke over 1.etg må da isoleres, og det vil trolig da være fornuftig å legge trykkfast isolasjon (som underlag for siden påstøp) og så legge ut et lag med lett isolasjon, som senere kan flyttes over i yttertak eller yttervegger.*
* *Tekniske installasjoner kan klargjøres for å kompletteres i 2.etg. (Oppstikk for rør / vann / el / data).*
* *Da sitter vi igjen med innredningsarbeider og tekniske installasjoner som kan avvente.*
* *Slik skissert løsning med uinnredet kontordel i 2.etg., antas å kunne gi en midlertidig besparelse på ca. 8,5 mill. kr., slik at gjennomføring av R2 under overnevnte forutsetning vil kunne gjennomføres til ca. 100 mill. kr.* (Kalkylen til ARK m/GRU).

**KONKLUSJON TIL FORDEL FOR FULL UTBYGGING I TRÅD MED R2:**

*Det er helt klart at bygget vil ta seg best ut som fullt utbygd etter R2. Konseptet vil halte mye med delvis utbygd 2.etg. Dette er den arkitektoniske siden av saken. Så må man ta med seg evnt. sjenanse for beboerne ved å starte en ny byggeprosess på ett seinere tidspunkt, med ny opprigging, tilkomst og trafikk m.m. Det vil være en del kostnader ved å ta byggeprosessen opp igjen, prosess som må gjøres to ganger. Det vil koste uforholdsmessig å forlenge heisen mot nord.* Sitat slutt.

Rådmannen er av helse- og sosialsjefen gjort kjent med at det er akutt mangel på kontorarbeidsplasser på Moer sykehjem. Møterom er blitt omdisponert til kontorer bl.a. som følge av krav til økt bemanning som følge av Samhandlingsreformen med dens generert krav til økt pasientbelegg, økning i eksisterende tjenester og etablering og plassering av nye tjenester.

Sykehjemmet har de siste år økt med mange ansatte i kontorarbeidsplasser, samt at blant annet enhet for folkehelse og frivillighet er etablert, og flyttet inn med bl.a. Frivilligsentralen og Frisklivssentralen. Innsatsteam er også etablert og plassert her.

Tjenestene har altså i flere år økt i omfang uten at det har vært lagt til grunn utvidelse av lokaler. Handlingsrommet på sykehjemmet er derfor blitt benyttet til andre områder/enheter enn sykehjemsdrift, og det er nå «overbefolket».

Dagens situasjon er uheldig og går ut over tjenesteproduksjon og arbeidsmiljø. På tross av at kommunen totalt sett har mye administrasjonslokaler, er det ikke slik i helse og sosialetaten. Med den vekst som forventes i Ås kommune befolkningsmessig, og i forhold til den demografiske utvikling, må kommunen planlegge å bygge langsiktig.

Kommunens psykiske helsetjeneste er i vekst. Denne tjenesten må ha en-manns-kontorer med plass til konsultasjon med bruker. Tjenesten forsøker i stor grad å få brukerne til å komme til tjenesten, fremfor å ambulere (kjøre rundt), da dette er mer effektiv bruk av tiden/ressursene. Det nye bygget vil ligge nært opp til Tunveien.1, hvor resten av psykisk helsetjeneste er lokalisert. Dette ansees også som hensiktsmessig.

Kontorene som inngår i R2,s 2.etg.plan, kan umiddelbart etter ferdigstillelse, romme kommunens psykiatriske samtale tjenester, som er etablert i Moer Sykehjems kjeller sammen med forvaltningsenheten (bestillerkontoret), driftsenheten og hjemmetjenesten distrikt sør. Dermed vil 7 stk. kontorarbeidsplasser kunne bli frigjort på sykehjemmet. De resterende vil da få tilstrekkelig plass, og møterom kan reverseres fra kontorer til og igjen bli «sårt trengte» møterom.

Siden dette er det siste helsebygget som det vil være plass til på kommunens regulerte område på Moerjordet, er det viktig at Ås Demenssenter bygges fullt ut i tråd med R2, slik at en slipper å leie ytterligere helserelaterte kontorarbeidsplasser, og som er hensiktsmessig at er plasser på Moer. Videre vil full utbygging av kjelleretasjen med 30 P-plasser hindre muligheten for setninger da denne delen av 1. etg. i så fall må etableres som plate på mark der tiltenkt paringsareal er anpasset på R2. Uavhengig av utfordringen ved å finne erstatning for disse 30 P-plassene over terreng (ca 900 m2), vil opparbeidelseskostnader av disse utgjøre kr. 750.000. I tillegg kommer årlige vinterutgifter til snørydding/strøing samt tid til for personalet til å fjerne snø og is fra bilene. Tiltenkt Byggebyggelig tomt, Brekkeveien 20, kan dersom det bygges P-kjeller, frigjøres for salg med antatt salgsum ca. 1,3 mill kr.

**Ut fra overnevnte redegjørelser samt redegjørelser av 15.03.2013 med tegninger fra W & B arkitekter AS, anbefales at det fattes vedtak i saken i tråd med innstillingen til saken.**

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

På tidspunkt etter kommunestyret har fattet endelig vedtak i saken.

**PK-sak 4/13**

**SOLBERG SKOLE - TOTALRENOVERING OG UTBYGGING**

**GODKJENNING AV ROMPROGRAM MED KALKYLE**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Saksbehandler: | Ole Harald Aarseth | Arkivnr: | 614 &40 | Saksnr.: | | 13/1146 |
| **Utvalg** | | **Utv.nr.** | | **Møtedato** | | |
| Plankomitéen | | 4/13 | | | 07.05.2013 | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Formannskapet | / | 15.05.2013 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kommunestyret | / | 29.05.2013 |

**Rådmannens innstilling:**

1. Foreliggende romprogram med funksjonsanalyse av 03.02.2013 over Solberg skole, godkjennes.
2. Prosjektets investeringsramme økes med om lag 62 mill. kr.
3. Når det er fattet endelig politisk vedtak i saken, innhenter rådmannen tilbud på arkitekt m/gruppe. Aktuelle arkitekter m/gruppe forelegges plankomiteen for endelig valg.

Rådmannen i Ås, 03.05.2013

Trine Christensen.

**Tidligere politisk behandling:**

1. Kommunestyrets vedtak 23.05.2012 sak 20/12 ad behandling av SKOLEBEHOVSPLAN – FRAMTIDIG SKOLESTRUKTUR I ÅS KOMMUNE.
2. Som referatsak i Plankomiteens møte 10.04.2013 under sak Eventuelt.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Plankomiteen hva gjelder innstillings punkt 3.

Kommunestyret hva gjelder innstillings punkt 1 og 2.

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Plankomiteen.
2. Formannskapet.
3. Kommunestyret.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. FUNKSJONSANALYSE OG ROMPROGRAM av 03.02.2013.
2. Kopi av mail av 09.02.2013 fra Siv.ark. Astrid Reikvam hvor realisering av prosjektet, ut fra foreliggende romprogram, er kostnadsestimert. Videre som vedlegg til mailen, ideskisse til hvordan foreliggende romprogram, for eksisterende skole, kan innpasses med minst mulig inngripen i eksisterende planløsning.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

* Samme som følger saken trykt.

**Utskrift av saken sendes til:**

Plankomiteens medlemmer og eventuelt innkalte varamedlemmer. Oppvekst- og kultursjefen.

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

* Kommunestyret fattet, med utgangspunkt i utarbeidet, av Norconsult, SKOLEBEHOVSPLAN, følgende bindende vedtak i møtet 23.05.2012 sak 20/12, punkt 3: *«Solberg skole totalrenoveres og bygges ut, med utgangspunkt i skolebehovsplanens strukturalternativ 0b. Planleggingen igangsettes umiddelbart. Skolekretsene opprettholdes:*
* Skolebehovsplanens strukturalternativ 0b, lyder som følger: «*I dette alternativet er det gjort et grovt kostnadsoverslag over tung rehabilitering av Solberg skole. Slik tung rehabilitering av eksisterende Solberg skole på BTA 2.049 m2, er kostnadsberegnet til 45,1 mill. kr. Tilbygg klasserekke estimert til 1.500 m2, er kostnadsberegnet til 52,5 mill. kr.»* Sitat slutt! *(*Totalt = (97,6 mill. kr.).
* Skolebehovsplanen hadde også redegjort for (strukturalternativ 0a), eventuelt rivning av eksisterende skole og deretter å bygge nytt, kostnadsberegnet til 148 mill. kr. I dette strukturalternativet, har imidlertid Norconsult glemt å inkludere, i kalkylen, rivekostnader, 3,1 mill. kr. Kalkylen inkluderer heller ikke kostnader til oppsett, tilknytninger og leie av midlertidige brakker for å dekke skolens behov i byggeperioden. Forespørsel til firma som leier ut brakker, UCO, estimerer månedlig leiepris ut fra behov for å huse 9 klasserekker, 20 lærere, egen brakke for rektor m/sekretær, studieinspektør og helsesøster samt fasilitetsbrakker, oppmontering og demontering og med 18 måneders leietid, til kr. 4.644.756.
* Når disse bortglemte kostnader implementeres i Norcosult’s opprinnelige kalkyle, tilsvarer kostnadene ved å rive og bygge nytt = (148 + 3,1 + 4,65) mill. kr = 155,75 mill. kr.
* Oppnevnte, i følge rutine, brukerrepresentanter for utarbeidelse av romprogram, avholdt første møtet 12.06.2012. Det ble tidlig i denne prosessen, grunnet brukergruppens mange beheftede oppgaver utenom denne prosessen, behov for å engasjere ekstern bistand med tanke både på resultatet, samt ikke minst, hensynet til framdriften.
* Firma Arkitektformidlingen AS v/Siv.ark. Astrid Reikvam som innehadde omfattende referansebasert dokumentasjon på nisjekunnskap på området Romprogrammering, ble direkte kontrahert, 06.012.2012, etter å ha gitt forutgående fasttilbud av 03.12.2012, tilbud som lå godt innenfor rammen for å kunne hjemle direkte anskaffelse.
* Samlet BTA for foreliggende Romprogram, viser eksisterende skole = 2.049 m2 og nytt tilbygg = (2.505 + 194)m2 = 2.699 m2, sum BTA = 4.748 m2.

Ettersom eksisterende skole mangler, i følge utredet rombehov, areal

tilsvarende 194 m2 i eksisterende skolebygg, inngår dette følgelig i

Romprogrammet for Nybygget.

* Norconsult har i sin utredning ad Skolebehovsplanen, beregnet behovet for nybygg til BTA = 1.500 m2.
* Areal for sammenbinding av eksisterende skole og nybygget, er ikke konkret utredet i romprogrammet. Ved kommende utarbeidelse av skisseprosjekt, etter at ARK m/GRU måtte være kontrahert, vil disses oppgave være å forsøke å redusere noe på Romprogrammets foreliggende areal, i forhold til brukernes fremsatte behov.
* Gjeldende tommelfingerregel for beregning av BTA (bruttoareal) er 12 m2 pr. elev, inklusive aktivitetsbygg. Skolen skal bygges ut til 2-parallell skole + SFO, hvilket tilsier at skolen må dimensjoneres for minst 392 elever, hvilket ut fra overnevnte dimensjonerende norm, skulle tilsi ett nybygg på 4.704 m2.
* Eksisterende skole ble oppført i 1978 av Block Watne Bygg as. I 1997 ble oppført tilbygg på BTA = 165 m2. Samtidig ble det foretatt lettere rehabilitering av eksisterende skole med bla. oppgradering av ventilasjonsanlegget; ventilasjonsanlegg som i ettertid ikke har fungert som forventet. Skolen har egen Gymsal. Tilhørende garderober til gymsalen, er i tillat sambruk med bomberommet/tilfluktsrommet.
* Kommunen søkte i brev av 29.08.2012 Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap om samtykke til å kunne slette/fristille bomberommet for benyttelse til skolelokaler, men fikk i påfølgende svarbrev av 17.09.2012, begrunnet avslag på søknaden.

**Økonomi:**

* I følge kommunestyrets vedtak i møtet 12.12.2012 ad «handlingsprogram med økonomiplanfor 2013 – 2016 under post investeringer,» **utgjør samlet** **prosjektavsetning 80 mill. kr.,** fordelt på 10 mill. kr. i 2013, 30 mill. kr. i 2014 og 40 mill. kr. i 2015.
* Norconsult har beregnet kostnadene, april 2012, ved rehabilitering av eksisterende skole ut fra BTA = 2.049 m2 og nybygg med BTA = 1.500 m2, til 97,6 mill. kr**.** Korrigerte kostnader, ut fra Norconsults prisparametere, med her utarbeidede romprogram, vil nå tilsvarende utgjøre ((97.600.000) + (2.699 – 1500) x 35.000))kr. = kr. 139.000.000.
* Arkitektformidlingen As v/siv.ark. Astrid Reikvam, har estimert kostnadene, i mail til kommunen av 10.02.2013, ut fra foreliggende Romprogram, til 150 mill. kr.

**Vurdering av saken:**

Foreliggende romprogram inkludert utvidelse av eksisterende skole, må kunne sies å ha et nøkternt samlet bruttoareal. Dette vurdert ut fra gjeldende arealnorm for nybygg samt det forhold at det er mer krevende, på en rasjonell måte, å anpasse omarbeidet romprogram i en eksisterende skole. Når kommunestyret tidligere har vedtatt å totalrenovere eksisterende skole fram for å rive og bygge nytt, har dette en antatt miljømessig gevinst, da den totale energimengde til framstilling av behov for nye byggematerialer blir mindre, også ressurser til borttransportering og deponering av rivematerialer.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Det forholder seg ofte slik, at ved fastsetting av rammen for prosjektene som grunnlag for opprinnelig vedtatt budsjett, er parameterne, på dette stadium, naturlig nok svært mangelfulle. Det er først når en deretter har utarbeider romprogram og påfølgende skisseprosjekt, at prosjektets mer reelle budsjettrammer kan fastsettes. Ved kommunestyret vedtatte investeringer, slik fram til nå praktisert, er også samtidig dette er signal til administrasjonen, samt i dette tilfellet også plankomiteen, om å ta til med prosjekteringsarbeidene, hvilket framdriftsmessig er en fordel. Det er derfor grunn til å anta, at ved å legge mer ressurser i å fremskaffe sikrere og dermed mer omfattende parametere som nødvendig grunnlag for påfølgende budsjettavsetninger, vil framdriften bli forsinket, og det vil heller neppe påvirke i betydelig grad, størrelsen på den investering/prosjektavsetning kommunen til slutt må ta stilling til.

Slik kommunen ofte har erfart, etter innhenting av entreprisetilbud, er det ikke uvanlig med betydelige avvik på de innkomne tilbud som blir framlagt for politisk rangering og påfølgende valg.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Romprogrammet godkjennes og som en konsekvens av økt romprogram, utvides lånerammen med 62 mill. kroner.

**Kan vedtaket påklages?**

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

På tidspunkt kommunestyret har fattet endelig vedtak i saken.