

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Plankomitéen har møte i Eiendomsavdelingen

02.12.2010 kl. 1800

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 30/10 10/3592  
GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE PLANKOMITEMØTE 21.09.2010

PK-sak 31/10 10/3420 offl. § 23  
BOLIGER I FJELLVEIEN FASE 1 - VALG PÅ TOTALENTREPRENØR

PK-sak 32/10 10/3419  
TO LEILIGHETER I LJUNGBYVEIEN 17  
GODKJENNING AV TOTALENTREPRISEBESKRIVELSE MED KOSTNADSOVERSLAG

PK-sak 33/10 10/3593  
EVENTUELT

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Ås, 22.11.2010                 | Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Marianne Hoff, tlf. 64 96 24 10 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). |
| Odd Rønningen<br>Leder (sign.) | Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.  |

**PK-sak 30/10**  
**GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE PLANKOMITEMØTE 21.09.2010**

|                              |                |                 |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| Saksbehandler: Terje Smestad | Arkivnr: 033   | Saknr.: 10/3592 |
| <b>Utvalg</b>                | <b>Sak nr.</b> | <b>Møtedato</b> |
| Plankomitéen                 | 30/10          | 02.12.2010      |

**Innstilling:**

Protokollen fra plankomitemøtet 21.09.10 ble godkjent.

Leder Eiendomsavdelingen i Ås, 22.11.10

Terje Smestad

**PK-sak 31/10**  
**BOLIGER I FJELLVEIEN**  
**FASE 1 - VALG PÅ TOTALENTREPRENØR**  
**offentlighet**

unntatt

|                                   |                    |                 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Saksbehandler: Ole Harald Aarseth | Arkivnr: GB 73/276 | Saknr.: 10/3420 |
| <b>Utvalg</b>                     | <b>Sak nr.</b>     | <b>Møtedato</b> |
| Plankomiteén                      | 31/10              | 02.12.2010      |

**PK-sak 32/10**  
**TO LEILIGHETER I LJUNGBYVEIEN 17**  
**GODKJENNING AV TOTALENTREPRISEBESKRIVELSE MED**  
**KOSTNADSOVERSLAG**

|                                   |                    |                 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Saksbehandler: Ole Harald Aarseth | Arkivnr: GB 73/276 | Saknr.: 10/3419 |
| <b>Utvalg</b>                     | <b>Sak nr.</b>     | <b>Møtedato</b> |
| Plankomiteén                      | 32/10              | 02.12.2010      |

Formannskapet

/

**Innstilling:**

1. Plankomiteen godkjenner foreliggende utredninger, tegninger og kalkyler ved **a2**arkitekter **AS** av 08.11.2010 som grunnlag for videre utarbeidelse, ved ARK, av totalentreprisebeskrivelse samt Bok 0, egnet for innhenting av tilbud som totalentreprise, på tidspunkt etter at prosjektet måtte være fullfinansiert etter vedtak om dette i formannskapet/kommunestyret.
2. Plankomiteen innstiller til formannskapet/kommunestyret om å styrke prosjektavsetningen for Lungbyveien 17, konto nr. 0618 med om lag 3,6 mill kr. ved kommende behandling av HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN FOR 2011 – 2014.

Leder Eiendomsavdelingen i Ås, 22.11.2010

Terje Smestad

**Tidligere politisk behandling:**

- Kommunestyrets behandling i møtet 09.12.2009 ad HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN FOR 210-2013.
- Plankomiteens behandling i møtet 25.03.2010 sak 11/10 hvor plankomiteen gav føringer for den videre gjennomføring av prosjektet.
- Plankomiteens behandling i møtet 20.05.2010 ad valg på Arkitektfirma for nødvendig arkitektfaglig bistand.

**Avgjørelsesmyndighet:**

1. Plankomiteen hva gjelder foreliggende innstilling punkt 1.
2. Formannskapet hva gjelder foreliggende innstilling punkt 2.

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Plankomiteen
2. Formannskapet.
3. Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Følgesbrev fra a2arkitekter as av 08.11.2010 vedlagt:

- Kostnadskalkyle (6 sider).
- 4 ARK-tegninger av 08.11.2010 bestående av 1 stk situasjonsplan i M=1:500, 1 stk. situasjonsplan i M= 1:250, 1 stk fasadetegning i M=1:125 samt 1 stk plantegning i M=1:100.
- Dialog mellom ARK og Husbanken (4 sider) som ledd i å framskaffe, på forhånd, Husbankens aksept for prosjektet.
- Utredning branntekniske forhold/krav av 26.10.2010 (14 sider + 6 sider med tegninger) fra Brannkonsult AS v/Arne Østby.
- Kalkyle over VVS-installasjoner av 05.11.2010 (3 sider) fra Steinar Haukanes. **NB!** Her er ikke boligsprinkling rullet tatt med i kalkylen.
- Kalkyle (3 sider) av 08.11.2010 over Elektrotekniske installasjoner fra SWECO Norge AS v/Bjørn Ødemark.

**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 samt gruppeledere.

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

- **Økonomi:** Prosjektavsetningen, 2,5 mill kr., ble vedtatt av kommunestyret i dets møte 09.12.2009 under posten investeringer i rullerende handlingsprogram for

perioden 1010-2013. I saksutredningen under punkt 3.5.2 er anført side 22, at *det foreslås bygget to leiligheter i Ljungbyveien for personer med som mottar tjenester fra barneboligen. Leilighetene bygges på samme tomt som barneboligene slik at man unngår kostnader til tomt, vann, vei og kloakk. Det er lagt til grunn en utbygging av to leiligheter på 50 m<sup>2</sup> hver samt bodareal. Det antas at kommunen vil motta statstilskudd på 20 % til denne boligen.*

- Sak vedrørende videre effektivering av prosjektet, ble fremmet som egen sak etter ønske om dette fra teknisk sjef samt helse- og sosialsjefen, til plankomitemøtet berammet til 25.03.2010
- Plankomiteen vedtok på bakgrunn av innkomne tilbud, valg på ARK i dets møte 20.05.2010 sak 17/10.
- I brev av 31.05.2010, ble ARK-firmaene som hadde inngitt tilbud, underrettet om plankomiteens valg/vedtak. Samme dag, 31.05.2010, ble sendt bestillingsbrev på oppdraget til a2arkitekter AS.
- 08.06.2010 ble avholdt møte med ARK m/GRU, brukerne, prosjektleder, leder av plankomiteen, Anne Odenmarck og to representanter fra helse- og sosialsjefen for å kartlegge behov for teknisk føringer som måtte inngå i totalentreprisebeskrivelsen.
- Etter videre dialog med ARK, og før prosjekteringen tok til, ble avholdt møte 22.06 sammen med ARK og byggets brukere for å videre konkretisere ønsker/premisser for den videre prosjekteringen.
- I mail fra ARK av 09.07.2010 til brukerne samt prosjektleder, underrettes om at ARK har tatt til med arbeidet med å utarbeide skisser og at ARK vil ta initiativ til møte med brukerne samt prosjektleder, etter sommerferien.
- 22.09.2010 ble avholdt møte med ARK, brukerne, fungerende plankomiteleder Odd Rønningen og prosjektleder hvor ARK la fram planskisser av 14.09.2010 med 3 alternative løsninger. Under møtet ble samstemt valgt alternativ 2 og samtidig gitt ARK føringer om å arbeide videre med dette alternativet med de tilføyelser som ble protokollført under møtet.
- 18.10.2010 oversendte ARK reviderte plantegninger, alternativ A og B, tegninger som pr. mail ble videre oversendt til plankomiteen for tilbakemelding om endelig valg på alternativ.
- I slutten av oktober mnd. då., gav plankomiteen i svarmail til eiendomssjefen, samstemt samtykke til valg på planløsning Alternativ B, videre her benevnt som byggetrinn 1.
- Foreliggende tegninger og kalkyler som inngår som vedlegg til saksutredningen her til plankomiteen, bygger såldes på ARK sin plantegning med tilhørende utomhustegning av 18.10.2010 benevnt som Alternativ B. Samlet BTA nybygg byggetrinn 1, utgjør 195 m<sup>2</sup>. I tillegg er inntegnet carport/garasje med 2 stk. sportsboder som utgjør BTA = 32 m<sup>2</sup>, slik at samlet BTA for byggetrinn 1, utgjør 227 m<sup>2</sup>. Videre er også mandatet fyllestgjort ved at det er vist mulig videre maksimal utnyttning av tomten med ytterligere 2 byggetrinn hver på henholdsvis 125 m<sup>2</sup> og 158 m<sup>2</sup>.
- Grundig brannteknisk utredning av Brannkonsult AS av 26.10.2010, konkluderer med at så vel eksisterende bygg (373 m<sup>2</sup>) samt nybygg (195 m<sup>2</sup>) må fullsprinkles.
- I foreliggende samlede kostnadskalkyle fra ARK, kr. 5.813.610, er opplyst at reserver og marginer, beregnet til kr. 269.880 ikke er ført til samlet sum i kalkylen. Videre er opplyst at det ikke var rullet å innhente pris på fullsprinkling

- av bygget, men er likevel tatt med i kalkylen under post 33 med kr. 177.885 eks. mva hvilket rimer bra ut fra beregnet enhetspris tilsvarende 335 kr/m2 eks. mva.
- Ut fra overnevnte redegjørelse, vil samlede kostnader ført til sum i kostnadskalkylen ved ARK, utgjøre om lag kr. 6.100.000 og tilsvarende, bare for nybygget, inklusive utomhusarbeider og garasje/carport/sportsboder, utgjøre om lag 26.250 kr/m2 inkl. mva.
  - I mail av 05.11.2010 til ARK, opplyser saksbehandler i Husbanken, "at tilsendte tegninger er i tråd med Husbankens anbefaling for denne målgruppen. De to leilighetene er utformet og dimensjonert slik at de gir mulighet for bruk av hjelpemidler (rullestol) og utstyr samt at det er planlagt med nødvendig plass for hjelpere ved badefunksjoner og seng (i pleiestilling). Når dere får kostnadene på plass, anbefaler vi at kommunen tar kontakt med oss (Husbanken) i forbindelse med finansiering." Sitat slutt.

### Vurdering av saken:

Kommunestyrets vedtatte, 09.12.2009, prosjektavsetning 2,5 mill. kr. tok utgangspunkt i utvidelse av Ljungbyveien 17 med 2 leiligheter a 50 m2. Det framkom først etter at prosjekteringen hadde tatt til og brukerne hadde fått tid til å kartlegge sitt behov og de hensyn som nødvendigvis måtte inngå i prosjektet ut fra tiltenkte beboeres adferd (krever to ansatte i leiligheten samtidig) samt Husbankens krav til tilgjengelighet, at prosjektets omfang klart framkom. Uansett, opprinnelig vedtatt prosjektavsetning ble innarbeidet på et tidspunkt forutsetningene for prosjektet var lite kartlagt.

### Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Slik framkommet i foreliggende saksutredning utgjør manglende finansiering (6.100.000 – 2.500.000)kr. = kr. 3.600.000.

### Konklusjon med begrunnelse:

Ettersom kommunen har stort registrert behov for leilighetene for tiltenkte beboere, anbefales at så vel plankomiteen samt påfølgende formannskapet, fatter vedtak i tråd med innstillingen.

### Ikrafttredelse av vedtaket:

På tidspunkt det måtte være fattet vedtak i tråd med her foreliggende innstillinger.

### PK-sak 33/10 EVENTUELT

Saksbehandler: Terje Smestad

Arkivnr: 033

Saknr.: 10/3593

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Plankomiteén

33/10

02.12.2010

**EVENTUELT**