

REFERATSAKER TIL HOVEDUTVALG FOR HELSE OG SOSIAL 18.04.2013

1. Utskrift av møtebok for K-sak 8/13, 27.02.2013: Temaplan for rusmiddelpolitikk i Ås kommune. (behandlet i HS-sak 05/13, 14.02.2013)
2. Skjenkekontroll ved Ås Restaurant med avdekket avvik 15.03.2013, advarsel gitt Ås restaurant AS 20.03.2013. Jf. saknr. 12/318-29.

DELEGERTE VEDTAK

06.03.2013 - 02.03.2013 Utvalg: DEL-HS. Delegert helse- og sosialsjef.

1. SAK NR: 15/13

Melding om delegert vedtak – søknad om skjenkebevilling for enkeltanledning.
Dato: 20.04.2013, Sted: Gamleveien Maleselskab, Galleri DG. Søker: maleklubben Gamleveien v/Jorunn Sogge.

2. SAK NR: 16/13

Melding om delegert vedtak – søknad om skjenkebevilling for enkeltanledning.
Dato: 21.03.2013, Sted: Ås Kulturhus, Søker: Ås kommune v/Myfanwy Moore.

3. SAK NR: 17/13

Melding om delegert vedtak – søknad om skjenkebevilling for enkeltanledning.
Dato: 06.04.2013, sted: Ås Kulturhus, Søker: Ås kommune v/Myfanwy Moore.

4. SAK NR: 18/13

Melding om delegert vedtak – søknad om ambulerende skjenkebevilling.
Dato: 13.04.2013, Sted: Sørhellinga UMB. Søker: Det Sørlandske Selskab v/Håvard Wilson.

5. SAK NR: 19/13

Melding om delegert vedtak – søknad om ambulerende skjenkebevilling.
Dato: 20.03.2013, sted: TF-kvartalet UMB, Søker: Marie Sletten.

6. SAK NR: 20/13

Melding om delegert vedtak – søknad om skjenkebevilling for enkelt anledning.
Dato: 05.04, og 06.04.2013, Sted: Gløtten Pub, Søker: Stein Kleiven.

7. SAK NR: 21/13

Melding om delegert vedtak – søknad om ambulerende skjenkebevilling.
Dato: 20.04.2013, sted: Sørhellinga, adr: Høgskoleveien 12, Søker: Martin Nethaug.

8. SAK NR: 22/13

Melding om delegert vedtak – søknad om ambulerende skjenkebevilling.
Dato: 08.06.2013, sted: Bryggerhuset Kafé Noi, Søker: Lars Andreassen.

HS-sak 9/13**BREIVOLL FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD**[Gå til saksliste](#)[Neste sak>>](#)

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: GB 113/2	Saksnr.: 10/3089
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Formannskapet	64/10	27.10.2010
Formannskapet	72/10	24.11.2010
Formannskapet	/10	15.12.2010
Formannskapet	29/11	04.05.2011
Kommunestyret	33/11	25.05.2011
Hovedutvalg for helse og sosial	6/13	14.02.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	7/13	14.02.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/13	14.02.2013
Formannskapet	1/13	13.02.2013
Ås elderåd	4/13	11.02.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede	2/13	12.02.2013
Ås elderåd	/13	15.04.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede	/13	16.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial	/13	18.04.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/13	18.04.2013
Formannskapet	/	15.05.2013
Kommunestyret	/	29.05.2013

Rådmannens innstilling:

1. Ås kommune tar til etterretning at Brunstad kristelige menighet vil benytte seg av opsjonsmuligheten som ligger i leiekontrakten fra 13. mai 1998.
2. Brunstad kristelige menighet får lov til å bygge en bygning som erstatning for låven som ble revet. Bygningen underlegges ordinær byggesaksbehandling og bygges uten kostnad for kommunen.
3. Kommunen har ingen innvendinger mot at Breivolls venner får benytte Breivoll innenfor de rammer reguleringsplanen for området setter. En avtale om bruk av bygninger og anlegg forutsettes avklart i en egen avtale mellom Brunstad kristelige menighet og Breivolls venner.

Rådmann i Ås, 09.04.2013

sign.

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

K-sak 33/11, 25.05.2011

F-sak 1/13, 13.02.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Eldrerådet 15.04.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede 16.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.04.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur 18.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial 18.04.2013
Formannskapet 15.05.2013
Kommunestyret 29.05.2013

Vedlegg til saken:

1. Leiekontrakt av 13.05.1998 mellom Den kristelige menighet og Ås kommune (sendt alle utvalg 10.04.2013).
2. Leiekontrakt av 30.03.1999 mellom Den kristelige menighet og Ås kommune (sendt alle utvalg 10.04.2013).
3. Breivolls venners forslag til driftsmodell for Breivoll gård (sendt alle utvalg 06.02.2013).
4. DKMs driftskonsept for Breivoll 2011 (sendt alle utvalg 06.02.2013).

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Brunstad Kristelige menighet
Breivolls venner

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Formannskapet fattet i møte 13.2.2013, F-sak 1/13 slikt vedtak:

1. *Det er kritikkverdigg at rådmannen ikke har fulgt opp et viktig politisk vedtak.*
2. *Rådmannen bes umiddelbart følge opp kommestyrets vedtak i K-sak 33/11 av 25.05.2011, der rådmannen er gitt i oppdrag å avklare forhold under punkt 2 og 3 innen 31.12.2012.*
3. *Rådmannen kommer tilbake til dette i egen sak innen 1.4.2013 til hovedutvalgene og deretter formannskap og kommunestyre. En slik sak må også omfatte en vurdering av tiltak som muliggjør tilstedeværelse for Breivolls venner i avtaleperioden 2013-2018, slik at dette også kan tas opp med BKM før nåværende avtale utløper.*
4. *Avgjørelser i saken som er av politisk karakter skal fattes av politikerne.*

Kommunestyrets fattet i møte 25.5.2011 K-sak 33/11 slikt vedtak:

Ås kommunes nåværende leieavtale med Den Kristelige Menighet (DKM) utløper 1. mai 2013 med opsjon på ytterligere 5 år. Avtalen forlenges deretter med 5 år av gangen inntil den sies opp av en av partene. Etter 1. mai 2018 kan hver av partene si opp avtalen med 1 års varsel.

Et innbyggerinitiativ i regi av "Stiftelsen Breivoll gård" ved styreleder Rikke Soligard har bedt om at kommunen ikke skal inngå/signere ny avtale for noen deler av Breivoll gård før tidligst 31.12.2012. Dette forslaget imøtekommes. Stiftelsen kan imidlertid selv avklare saken på et tidligere tidspunkt.

- 1. Innen 31.12.2012 skal "Stiftelsen Breivoll gård" avklare om det finnes andre alternativer enn DKM som kan drifte gården og opprettholde de verdier som gården representerer.*
- 2. Innen samme dato avklarer rådmannen med DKM hvilke lokaler ny "låve" vil kunne inneholde og hvordan lokalene eventuelt kan komme Ås kommune og allmennheten til nytte.*
- 3. Rådmannen tar initiativ til å avklare mulig sambruk av arealene med DKM, Den norske turistforening, Oslofjordens friluftsråd og eventuelle andre organisasjoner som melder sin interesse.*

Bakgrunn

Ås kommune kjøpte i 1965 den søndre delen av Breivoll og i 1967 den nordre delen av samme eiendom. Kommunen fikk noe statstilskudd til kjøpet. Forutsetningen for statstilskuddet var at eiendommene skulle brukes til friluftsliv for allmenheten.

Den søndre delen er opparbeidet. Det er gitt stats- og fylkestilskudd til opparbeidelsen. Det er etablert strender, et strandområde er lagt spesielt til rette for bevegelsehemmede. Det er også satt opp toaletter og ordnet med søppelstativ og avfallskontainere.

Bygningsmassen på den nordre delen har siden kommunen overtok, vært utleid til forskjellige formål. Fram til 1983 ble området brukt til leirskole med barnas gård. Fra 1983 til 1997 var området leid ut til Nansen International Center som drev skole for barn med spesielle behov. Fra 1998 til i dag har bygningsmassen med omkringliggende arealer vært leid ut til Den kristelige menigheten som nå heter Brunstad kristelige menighet.

Etter at NIC sa opp avtalen med Ås kommune og la ned virksomheten, hadde kommunen en lang prosess med innhenting av tilbud fra organisasjoner som var interessert i å drive virksomhet på Breivoll. De konkurrerte på grunnlag av pris og innhold i virksomheten. Det var også en forutsetning at allmennheten skulle ha tilgang til området. Etter en helhetlig vurdering vedtok formannskapet i møte 13. mai 1998, f-sak 81/89 leiekontrakten med Den kristelige menigheten.

I leiekontraktens punkt 1 heter det:

Ås kommune leier ut til Den kristelige menighet deler av eiendommen Breivoll, gnr. 113, b.nr 2 i Ås kommune med tilhørende bygninger, utstyr og redskap. Det området som inngår i avtalen er anmerket på vedlagte kart, datert 15.8 1983.

Kartet viser området fra skogen øst for tunområdet og ned til sjøen vest for bygningene.

30.3 1999 ble det inngått en tilleggsavtale mellom kommunen og menigheten om leie av 50 daa dyrket jord sør for bygningsmassen. 2 daa kan omdisponeres og brukes til stall med plass til 10 hester. Det resterende areal skal nyttes til grasproduksjon, beite,

ride- og kjørebane. Inntil 25 daa kan brukes midlertidig til parkering ved større arrangementer, inntil 3 ganger per år.

I leieavtalen forplikter leietaker seg til å foreta investeringer/påkostninger for 10 mill kroner. Da dette var gjort, ønsket leietaker å utvikle eiendommen videre. På denne bakgrunnen ba de om å kjøpe eiendommen. Det ble så satt i gang regulering av området, bl.a. for å avklare salgsmulighetene.

Reguleringsplanen for Breivoll ble – etter en lang og omstendelig saksbehandling - vedtatt i kommunestyret i 2010. Det ble da vedtatt at tunområdet skulle benyttes til byggeområde for offentlig formål/spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. Resten av området er regulert til trafikkformål, friområde og friluftsområde.

Førrige leietaker henvendte seg til kommunen flere ganger og pekte på at låven var i en elendig forfatning. Kommunen svarte at leietaker måtte sette den i stand, uten at så skjedde. Forfallet av låven fortsatte også under nåværende leietaker. Til slutt var låven i en slik forfatning at det ble gitt rivetillatelse og den ble revet. Leietaker ønsket å sette opp ny låve. Leietaker henvendte seg til kommunen for å forlenge leieavtalen for på den måten kunne ha en forsvarlig avskrivningstid på investeringen. Kommunestyret behandlet ny leieavtale 25.5.2011 og fattet vedtak som vist ovenfor.

Breivolls venner

Rådmannen har i perioden etter at kommunestyrevedtaket ble fattet hatt flere møter med Breivolls venner. Breivolls venner har brukt tiden til å organisere en stiftelse og utrede driftsalternativ for eiendommen. I e-post 30. desember 2012 sendte Breivolls venner rapporten "driftsalternativ for Breivoll gård" til Ås kommune.

Av rapporten går det fram at Breivolls venner ønsker å etablere et Na-Ku-Hel-senter etter mønster fra tilsvarende senter i Asker. Dette ble etablert i 1995 og har siden bidratt til et rikt aktivitetstilbud innen natur, kultur og helse til glede og nytte for innbyggerne i kommunen. Breivolls venner tar utgangspunkt i dette senteret for drift av Breivoll gård. Det vil være en stiftelse (som skal etableres våren 2013) som skal stå ansvarlig for driften, herunder økonomi, organisering av samarbeidspartnere, rammeverk og avtaler. Det vil være en daglig leder i 100 % stilling som har ansvar for den daglige driften. Driften vil i stor grad basere seg på frivillighet, både når det gjelder aktiviteter og vedlikehold.

Breivolls venner har vært i samtale med flere aktører som ser svært positivt på å være med å utvikle Breivoll gård. De har vært i kontakt med Den norske turistforening og Oslofjorden friluftsråd. I tillegg ønsker de å knytte kontakt med flere andre organisasjoner. De skriver i prospektet at Ås kommune vil ha en sentral rolle for å kunne realisere et slikt senter. Kommunen kan stille stedet til disposisjon, legge egnede tjenester til stedet og gi økonomiske bidrag i form av lønn til daglig leder.

Breivolls venner skriver i prospektet at de har gjennomført flere samtaler med Brunstad kristelige menighet (BKM) om en samarbeidsløsning. Etter endt leieperiode bør stedet åpnes for allmennheten, dette betyr ikke at BKM ikke kan fortsette å bruke stedet. Stiftelsen ønsker et alternativ som favner alle. Breivolls venner skriver at de ønsker å overta driften av Breivoll gård når opsjonstiden går ut i 2018, men at de ønsker også å samarbeide med menigheten.

Breivolls venner har laget et budsjettforslag for 2018. De regner her med en inntektsside på 2,8 mill kroner, hvorav halvparten er offentlige tilskudd. Utgiftssiden er på i nær 2,4 mill. Det regnet med lønnsutgifter på nær 1 mill kroner og drift (strøm, avgifter og kontor) på 0,4 mill. Det synes som det ikke er avsatt midler til vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene.

Brunstad Kristelige menighet

Menigheten har leieavtale på 15 år fra 1.5.1998. Etter utløpet av 15-årsperioden har leieren opsjon på til å forlenge leietiden ytterligere 5 år.

Menigheten skulle i følge avtalen investere for omkring 10 mill kroner i eiendommen. I perioden 1998 til 2002 ble det etter avtale med rådmannen investert for i alt 12,4 mill kroner i bygninger, utomhusanlegg og vann- og kloakktilknytning. I tillegg kommer mer enn 28 000 dugnadstimer.

Menigheten har behov for et større aktivitetshus og har flere ganger tatt opp med kommunen mulighetene for å bygge opp låven. Dette vil være en stor investering som krever en lang nedskrivningstid. De ønsket derfor å forlenge avtalen med nye 20 år. Menigheten tilbyr kommunen å bruke låven til kommunale aktiviteter som sportsaktiviteter eller undervisningsformål.

I begynnelsen av leieperioden brukte kommunen en av bygningene til avlastning for funksjonshemmede, slik det også gis anledning til etter leiekontrakten. Etter noen år ble det slutt på dette av kostnadmessige årsaker. Menigheten har hatt kontakter med undervisningssektoren for å undersøke om kommunen trenger rom for undervisning av elever med spesielle behov. Skolesjefen har vurdert dette ved flere anledninger. Det vil være behov, men av kostnadmessige årsaker er det ikke aktuelt å inngå avtaler om slik bruk. Området og bygningen vil imidlertid passe utmerket til dagsturer eller ekskursjoner.

Menighetens ønske er å bygge en bygning som er stor nok til å gi rom for en håndballbane. Dette er ønskelig for menighetens arbeid. Låven tilbys til kommunal bruk uten gjenytelser.

Etter at kommunen avviste en forlengt leieavtale i 2011 har menigheten arbeidet med alternative forslag til bygging av låve. Den har nå kommet med forslag til en demonterbar bygning. Den settes opp der låvebygningen er regulert. Dersom menigheten ikke skulle få forlengt leieavtalen i 2018, vil låvebygningen kunne demonteres og brukes en annen plass. Montering og demontering vil skje uten noen kostnad for kommunen. Kommunen tilbys å bruke bygningen til kommunal virksomhet.

I møter gjør menigheten det klart at det er kommunen den har avtale med og at det er med kommunen menigheten først og fremst ønsker et samarbeid om bruk av bygninger. Skulle kommunen imidlertid ønske et nærmere samarbeid mellom menigheten og Breivolls venner, er menigheten også åpen for det.

Administrasjonen har tidligere hatt egne møter med Den norske turistforening om bruk av Breivoll. Det gikk da tydelig fram at de ønsket å kunne benytte Breivoll. De

var ikke interessert i et samarbeid alene med Brunstad kristelige menighet. De var derimot meget interessert i å kunne være del av et større samarbeidsprosjekt og gjennom det samarbeide også med menigheten.

Vurdering av saken:

Kommunen eier eiendommen. Deler av eiendommen er leid ut til Brunvoll Kristelige menighet i 15 år med opsjon for ytterligere 5 år. Slik avtalen er utformet, kan ikke kommunen reforhandle avtalen etter 15 år. Menigheten har avklart med kommunen at den ønsker å benytte seg av opsjonen. I realiteten er derfor leieperioden fram til 1.5.2018.

Breivolls venner skriver at de vil bruke 5-årsperioden til å etablere stiftelsen (våren 2013) og utvikle driftskonseptet. Breivolls venner ønsker å drive gården som et Na-Ku-Hel-senter etter samme konsept som i Asker. Dette er et konsept som krever en stor grad av frivillige og offentlige/kommunale bidrag. Det er i dag en liten, men entusiastisk, organisasjon som står for utviklingen av Breivoll gård. Organisasjonen er liten, og det er vanskelig å vurdere hvordan den vil utvikle seg i framtida. Det legges opp til en stor grad av offentlige bidrag.

Kommunen har 15 års erfaring med Brunstad kristelige menighet som leietaker. I denne tida er bygningsmassen og eiendommen for øvrig tilført ressurser for mer enn 12 mill kroner. Vedlikeholdet av utomhusarealene har vært godt.

Dersom kommunen gir tillatelse til bygging av en låvebygning som kan gi plass for bl. a. en håndballbane, vil bygging og drift kunne skje uten kostnad for kommunen. Det er en kjent sak at det er underskudd på hallkapasitet i kommunen. Kommunen kan derfor bruke denne hallen til trening. Den ligger imidlertid slik til at det må brukes bil for å komme dit. Det er dårlig atkomst. Kommunen har ikke vintervedlikehold på Breivollveien. Den er derfor avhengig av at menigheten holder veien åpen – noe den har bekreftet at den vil gjøre.

Slik kontrakten er utformet har menigheten rett til å forlenge leieavtalen fram til 1.5.2018. Kommunen kan ikke pålegge menigheten å samarbeide med andre partnere, men i samtaler med menigheten kommer det fram at de kan ha et slikt samarbeid bare det ikke går ut over menighetens avtalefestede bruk. Et slikt samarbeid må avtales mellom partene. Rådmannen vil kunne hjelpe til slik at partene kommer sammen for etablering av evt. avtale.

En varig endring av driftskonseptet vil ikke kunne finne sted før etter at avtalen med nåværende eier går ut. Kommunen må i god tid før opsjonsperioden går ut avklare hva den vil med Breivoll og utarbeide et anbuds-konsept i samsvar med det

Andre organisasjoner har ikke vist seg å være interessert i et samarbeid med Brunstad kristelige menighet der de er alene i samarbeidet – sammen med andre er de derimot interessert. Breivolls venner har i sitt konsept tatt vare på disse samarbeidsmulighetene. Etter at pågående leieperiode er slutt, kan også disse organisasjonene gi tilbud og konkurrere om en ny leieavtale.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Begge driftsalternativene er avhengig av en stor grad av frivillighet eller dugnadsinnsats.

Brunstad kristelige menighet har i 15 år drevet stedet. Kommunen har aldri hatt noe å utsette på det utførte arbeidet. Menigheten er også en organisasjon med solid økonomi. Det har aldri vært problemer med å gjennomføre de avtalte tiltak.

Breivolls venner er en liten organisasjon, stiftelsen er ennå ikke etablert. Organisasjonen har vist meget stor entusiasme for prosjektet. Det er imidlertid vanskelig å si noe om framtida. Grappa har ingen økonomi. Den er avhengig av innsamlede midler, medlemsavgifter og offentlige tilskudd. Dette går fram av Breivolls venners budsjettanslag for 2018. I budsjettet er det lagt opp til store offentlige bidrag, vesentlig til lønn for daglig leder. Hvorvidt Breivolls venner vil lykkes i sitt prosjekt, vil i stor grad være avhengig av kommunens engasjement. Hva kommunen vil med Breivoll må avklares tidlig i opsjonsperioden slik at det kan utarbeides gode anbudsdokumenter for drift og opplegg i neste utleieperiode.

Konklusjon med begrunnelse:

Siden Brunstad kristelige menighet har bekreftet at de vil benytte seg av opsjonen til å forlenge leieavtalen med 5 år, går leieavtalen ut 1.5.2018.

Menigheten får lov til å bygge en bygning som erstatning for låven som ble revet. Bygningen skal bygges uten kostnad for kommunen. Kommunen vil ikke betale for restverdi av bygningen ved leieperiodens utløp. Bygningen kan bygges som en demonterbar bygning. Dersom bygningen demonteres må tomta ryddes. Kommunen tar i mot tilbudet om å benytte bygningen. En eventuell bruk av bygningen må en komme tilbake til i en egen avtale. Bygningen underlegges ordinær byggesaksbehandling.

Kommunal bruk av øvrige bygninger må en komme tilbake til i egne avtaler etter at finansiering av tiltak i bygningsmassen er klargjort gjennom handlingsplan og budsjett.

Kommunen har ingen innvendinger mot at Breivolls venner får benytte Breivoll innenfor de rammer reguleringsplanen for området setter. En avtale om bruk av bygninger og anlegg forutsettes avklart i en egen avtale mellom Brunstad Kristelige menighet og Breivolls venner.

HS-sak 10/13**ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT**[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: 614	Saksnr.: 13/723
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Plankomiteen	1/13	10.04.2013
Formannskapet	25/13	17.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial	10/13	18.04.2013
Kommunestyre		02.05.2013

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, 10.04.2013

sign.

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling relevant for saken:

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 plankomiteen:

1. Redegjørelse med kostnadsoverslag over utarbeidede 2 skisseprosjekt – ÅS DEMENSSENTER, MOER, datert 15.03.2013.
2. **Etter Romprogram 1 (R1):** Komplet skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. teg, plan 1. etg. og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 2.980 m2.
3. **Etter Romprogram 2 (R2):** Komplet skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. etg, plan 1. etg og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 4.693 m2.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:

Samme som følger saken som vedlegg til plankomiteen.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteens medlemmer og eventuelt innkalte varamedlemmer. W & B Arkitekter AS. Seksjonsleder for Demensomsorgen. Helse- og sosialsjefen.

SAKSUTREDNING:**Rådmannens vurderinger til formannskapetets 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 tilfredsstillende behovet for kontor fram til sykehjemmet er utvidet. Rådmannen vil derfor anbefale at dementsenteret bygges 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:

6. *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:*
 - a) *Skisseprosjekt i følge vedtatt Romprogram 1 (R1) med sine 2.499 m2.*
 - b) *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 fullt 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 helsesrelatert 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: Utgjør 2.980 m² mens opprinnelig romprogram antydte 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 tomte. 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:

R1:

- 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 avvete.
- 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. Tiltent 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.