

PROTOKOLL

STYRE/RÅD/UTVALG Plankomitéen	MØTESTED Kulturhuset, lille sal	MØTEDATO 10.04.2013
Fra PK-sak: 1/13 Til PK-sak: 2/13	Fra kl.: 18:30 Til kl.: 21:35	

Av utvalgets medlemmer/varamedlemmer møtte 5 av 5

Forfall var meldt fra følgende medlemmer: Elin Marie Stabbetorp (SP)
Møtende medlemmer: Olav Skage (V), Jan Sjølli (SV), Hilde Kristin Marås (H) og Bjørn Leivestad (H)
Møtende varamedlemmer: Joar Solberg (A)
Fra administrasjonen møtte: Ole Harald Aarseth Representanter i brukergruppen Ås demenssenter Lise Ek og Ståle Martinsen Eiendomssjef Roy Sypriansen
Diverse merknader: I tillegg møtte: Jorunn Westad og Dag Sauge fra W&B arkitekter AS møtte som innkalt Helse- og sosialsjef Marit Roxrud Leinhardt

Godkjent av leder Olav Skage og nestleder (vara) Joar Solberg

Underskrifter:

SAKSLISTE

PK-sak TITTEL	Saksnr.	Arkivkode
1/13 ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT	13/723	614
2/13 GODKJENNING AV MØTEPLAN 2013 FOR PLANKOMITEEN ORIENTERING OM PLANKOMITEENS MØTEGODTGJØRELSE EVENTUELT	13/903	033

PK-sak 1/13

ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT

Innstilling til plankomiteen:

1. Plankomiteen anbefaler at 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 med om lag 62,5 mill. kr.

Plankomiteéns behandling 10.04.2013:

Kontraherte Arkitekter fra W & B Arkitekter AS, visualiserte, ved hjelp av prosjektor, **Skisseprosjektene R1 og R2**, og orienterte samtidig, muntlig, om kalkyler og tilhørende prosjektutredninger.

Helse- og sosialsjefen, som møtte på eget initiativ, orienterte, på forespørsel om dette fra plankomiteen, om **behovet for full utbygging av 2. etg.** ved følgende anførsler i tillegg til det som var anført i saksutredningen:

Besøksrom på Moer sykehjem, er grunnet akutt behov, blitt tatt i bruk som korttidsplasser.

Også behov for rom/hybler til innleide svenske sykepleiere til Moer sykehjem. Ut fra følt akutt behov for kontorarbeidsplasser, ville hun, dersom det ble fremsatt krav om dette, heller prioritere full utbygging av byggets 2. etg. framfor full utbygging av kjeller.etg.

Plankomiteen framholdt under møtet, at de hadde ønsket at saksutredningen, hva gjelder behovet for full utnyttelse av 2. etg., plan til kontorarbeidsplasser, hadde vært mer konkret på hva type aktiviteter disse arealene skulle fylles opp med.

Analyse av kvaliteten på opprinnelig avsatt ramme

Logisk forklaring på spørsmål om hvorfor det er så stort gap mellom avsatt ramme og fremkommet behov etter at foreliggende skisseprosjekt er utredet, er som følger:

- Kalkylen som ble lagt til grunn for avsatt ramme 63 mill. kr., gjaldt kun kalkyle for budsjett for Romprogram 1, som da dette ble vedtatt av kommunestyret, 26.06.2012 sak 33/12, utgjorde 2.499 m².
- Under det videre arbeidet med utarbeidelse av skisseprosjektet, etter kontraktfestet forutsatt samarbeid mellom kontrahert ARK og brukerrepresentantene, framkom behov for å etablere 2 stk. toalettgjerner pr. avdeling, for personalet = 6 toalettgjerner. Dette for å spare ressurser, ved at personalet ellers måtte ha benyttet toalettene i kjelleretasjen. Arealet måtte også utvidet for å få til enn mer tjenlig logistikk mellom avdelingene. Derfor utgjør arealet på foreliggende skisseprosjekt av 15.03.2013, benevnt som **R1**, 2.980 m², og er av ARK m/GRU, utredet til 80,25 mill. kr. Tar en således hensyn til arealsøkning 481 m² samt ny svalgang over terreng mellom Ås Demenssenter og Tunveien 5, medfører dette, inklusive prisstigning for 10 mnd., at kalkylen, forelagt plankomiteen mai mnd. 2012, nå oppgradert med samme parametere, ville utgjøre 78,1 mill. kr., ett avvik på kun 2,1 mill. kr. i forhold til ARK m/GRU sin kalkyle av 15.03.2013.

I følgende ettertekst, som redegjørelse i mail av 15.04.201 fra W & B Arkitekter, er anført som følger som svar på plankomiteens etterspurte krav om videre redegjørelse på sak 01/13, punkt 2. b) og c) m.m.:

Idet vi viser til gjennomgang i Plankomiteen den 10.04 setter vi opp en del punkter nedenfor for å belyse både kostnader ved enkelte utførelser og om vurderinger vi har gjort undervegs som ikke er kommet klart fram i beskrivelsen. Vi håper dette kan legges ved saken, på denne enkle måten :

1. AREAL / PERSONALGARDEROBER.

I romprogrammet for begge alternativ er det sagt at personalgarderober skal være i kjeller. Vi har lagt hovedgarderobene i kjeller, ved siden av rengjøringsentral og tøylager. Sammen med brukerne har vi vist forslag til også å plassere toalett / garderoberom i tilknytning til hver avdeling, for å lage små hjemmebaser for personalet. Vi mener dette er besparende for personalet da de ikke behøver å forlate avdelingen for å gjøre nødvendige ærend. Det kan ha betydning for vakthold og generell bruk av personalet. Personalet vil i praksis kunne være i avdelingen hele tiden, og behøver ikke være lenge borte fra beboerne. Vi tror det er sansynlig at et slikt krav vil komme når planene skal behandles i Arbeidstilsynet.

Vi har derfor lagt inn ca 30 m² mer areal (7 toaletter + gard) i 1.etg til dette formålet enn det romprogrammet sier. Dette tilsvarer for øvrig det arealet som vårt forslag overskrider romprogrammet i denne etasjen.

Dersom vi regner en kostnad på rundt kr 30.000,- pr m² for disse rommene så utgjør dette av rammekostnad ca kr 900.000,-

2. OVERDEKKEDE UTVENDIGE FORBINDELSER.

Det er et generelt ønske om å lage overdekkede forbindelser mellom husene, slik at nybygget skal være et sentralbygg med sin administrasjon, felles garderober og lagerfunksjoner.

Til T5 har vi mulighet til å etablere en underjordisk forbindelse først og fremst for varetransport. Da det ikke er kjeller under T7 får dette bygget bare en overdekket adkomst på terreng. Videre ønsker vi å lage en overdekket forbindelse langs nybygget for å komme fram til overgangen til T7. Her har vi foreslått en arkade eller overdekket svalgang, som også kan brukes som uteoppholdsplass for dagsentrene. I 2.etg danner denne arkaden en utenpåliggende gangforbindelse som vi har nytte av i forhold til brann / rømming, og arkaden skjermer og avgrenser atriet mellom dagsentrene. Videre er arkaden en integrert del av nybygget og har stor betydning for uttrykket på bygningen.

Vi har også vist en overdekket forbindelse til T5 på terreng, for å binde sammen bygningene og lage en bedre og mer helhetlig adkomst rundt inngangen til nybygget, som vil fremstå som hovedinngang.

3. ARKADE / SVALGANG LANGS DAGSENTRENE.

Som beskrevet over har vi vist en arkade langs dagsentrene, som en del av hovedfasaden, med teglforblending. Arkaden eller svalgangen er på ca 125 m² og betjener begge etasjer. Teglforsblendingen på denne utgjør ca 250 m² til en pris av ca kr 950,- / m². Videre har vi separat fundamentering og en innenforliggende bærekonstruksjon.

Vi kan redusere omfanget av denne svalgangen, og kanskje erstatte denne med en enklere fri takkonstruksjon i stedet for vegg med teglbrytning, men vi ville se på det som svært kjedelig for prosjektet fordi dette er et element som binder bygningene sammen, det har stor estetisk verdi og den har sin praktiske betydning.

Overgang fra teglforblending til platekledning her vil kunne gi en **innsparing** på i underkant av kr 100.000,- (Huskostnad)

Vi regner da med at vi bruker en platekledning (glassfiberarmert sementbasert plate) til en pris av ca kr 600,- / m²

4. OVERDEKKET FORBINDELSE TIL T5 (som svar på plankomiteens spørsmål i sak 01/13, punkt 2 c);

Dette er en konstruksjon på ca 22 meters lengde, med 15 søyler. Vi får her en noe forenklet fundamentering fordi overdekkingen korresponderer med underliggende kulvert. Dette er en konstruksjon for å binde sammen bygningene, og som er tatt med både av praktiske og estetiske grunner.

Vi kalkulerer denne konstruksjonen til å utgjøre ca kr 300.000,- (Huskostnad)

5. OVERDEKKET FORBINDELSE TIL T7

Denne konstruksjonen er halvparten så lang som overdekkingen til T5, men den krever noe mer fundamentering. Vi kalkulerer derfor denne konstruksjonen til i overkant av kr 150.000 (Huskostnad)

6. FASADEKLEDNING (som svar på plankomitensspørsmål framsatt i sak 01/13, punkt 2 b):

Trekledning har en pris på ca kr 450,- / m², ferdig behandlet med 2 strøk beis. (Huskostnad) Dette er i underkant av halv pris av tegl.

Platekledning vil ligge mellom disse utførelsene i pris.

- Tegl er et meget stabilt, pent og varig materiale, som brukes mye i bygninger der man ønsker minst mulig vedlikehold.
- Man får også lite vedlikehold med bruk av platekledning, men platene vil bli matte etter hvert og miste litt farge. Platene kan lett rengjøres med høytrykkspyling. Platekledning kan overleve seg selv, ved at man blir lei av fargen lenge før materialet er utslitt.
- Trepanel er det rimeligste man kan velge som fasademateriale, det er hyggelig og det kan behandles og friskes opp ved overmaling. For å redusere vedlikehold på trepanel kan man bruke forskjellige former for impregnering trevirke, jernvitrol eller tjæreimpregnering. Det har vært brukt mye ubehandlet lerk de siste årene men dette vil fort bli gråskjoldete og ser ofte simpelt ut.

Vi har vist oppstikkende gavler i 2.etg med kledning av treverk. Vi kan vurdere å bruke platekledning her, men vi får da en kostnadsøkning.

Vi har videre antydnet tegl i fasade i et omgang av om lag 1.050 m² for Romprogram 2. Dersom vi endrer dette til platekledning har vi en innsparing på omlag kr 350.000,- (Huskostnad). Går vi over til platekledning får vi selvfølgelig et helt annet uttrykk på huset.

7. VURDERE PRIS OG KONSEKVENSER ETTER ANBUD ?

Vi har forståelse for at Plankomiteen ønsker å se hva som er kostnadsdrivende i prosjektet. Vi mener at det først og fremst er areal og bebygd flate på hovedetasjen som bidrar til dette. At vi har noe kompakt geometri og ikke så mange gjentakende elementer i de forskjellige fløyene har mindre betydning. Vi har selvfølgelig lagt opp til en høy kvalitet ved å foreslå utstrakt bruk av tegl i fasaden, og tilslutt har de mange hjørnene på bygget en viss betydning, men disse er nødvendige for å få lys inn i kjernearealene.

Vi vil gjerne be om at prosjektet kan legges ut på anbud i noenlunde den form som er presentert, slik at vi får se reelle priser på alle utførelser. Vi kan da være åpne for å gjøre endringer og reduksjoner i en forhandlingssituasjon med den entreprenør som ligger an til å utføre oppdraget. På denne måten kan vi håpe på å få beholde en del kvaliteter, framfor å skjære ned på utførelser nå.

Plankomiteéns enstemmige vedtak 10.04.2013:

1. Saken sendes tilbake.
2. Plankomiteen ønsker, hva gjelder spesielt skisseprosjekt **R2**:
 - a) Ytterligere redegjørelse om behovet for de ca. 20 kontorarbeidsplassene som er inntegnet og som dermed viser full utbygging/utnyttelse av byggets 2. etg.
 - b) Redegjørelse om kostnader med alternativ fasadekledning, mest mulig vedlikeholdsfrie, som alternativ til inntegnede utvendige tegl og trepanelfasader.
 - c) Redegjørelse om hvordan den overbygde svaleganen over terreng, mellom Tunveien 5 og Ås Demenssenter, påvirker prosjektkostnadene.

PK-sak 2/13

GODKJENNING AV MØTEPLAN 2013 FOR PLANKOMITEEN

Innstilling:

Møteplan 2013 for plankomiteen godkjennes.

Plankomiteéns behandling 10.04.2013:

MØTEPLAN FOR PLANKOMITEEN 1. HALVÅR 2013:

MØTEDAG:	TID:	UKE:	MØTEROM:
Onsdag 10. april.	Kl. 18:30	15	Eiendomsavdelingens møterom.
Tirsdag 07. mai..	Kl. 18:30	19	Eiendomsavdelingens møterom.
Onsdag 12. juni.	Kl. 18:30	24	Eiendomsavdelingens møterom

MØTEPLAN FOR PLANKOMITEEN 2. HALVÅR 2013:

MØTEDAG:	TID:	UKE:	MØTEROM:
Onsdag 21. august	Kl. 18:30	34	Eiendomsavdelingens møterom.
Onsdag 25. september	Kl. 18:30	39	Eiendomsavdelingens møterom.
Onsdag 06. november	Kl. 18:30	45	Eiendomsavdelingens møterom
Onsdag 04. desember	Kl. 18:30	49	Eiendomsavdelingens møterom

Votering:

Møteplanen ble enstemmig vedtatt.

Plankomitéens vedtak 10.04.2013:

Møteplan 2013 for plankomiteen ble godkjent.

REFERATSAK - møtegodtgjørelse for 2012**EVENTUELT****HVA SKJER MED SOLBERG SKOLE?**

Prosjektleder henviste til Årsmeldingen for 2012, hvor der er anført som følger:

«Romprogram, i samråd med brukerne, var utarbeidet 09.02.2013. Rompr. med kalkyle, vil bli lagt fram for politisk behandling. 1. halvår 2013. Foreløpig kalkyle viser ca. 138 mill. kr.»