



MØTEINNKALLING

Plankomité

Møtetid: **06.11.2013 kl. 18:30**
Møtested: **Eiendomsavdelingens møterom,
Skoleveien 3**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Møtedokumenter legges til gjennomsyn på Servicetorget. Dokumentene publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste

	Side
Saker til behandling	
19/13 Ås demenssenter – Godkjenning av skisseprosjekt R4 med kostnadsoverslag	3
Orientering	
Orientering om pågående prosjekter: Fjellveien 8, Solberg skole samt utvidelse av Solbergtunet barnehage	7
Eventuelt	
Eventuelt	7

Ås, 06.11.2013 Olav Skage leder	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64962443 til sekretær Ole Harald Aarseth eller e-post ole.harald.aaseth@as.kommune.no Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
--	---

Ås kommune

Plankomiteé

Ås kommune

Plankomité

Saker til behandling

PK-19/13

ÅS DEMENSSENTER - GODKJENNING AV SKISSEPROSJEKT R4 MED KOSTNADSOVERSLAG

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Saksnr.: 13/04340-1
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Plankomité	19/13
2 Formannskap	06.11.2013
3 Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

1. Ås Demenssenter prosjekteres og bygges i tråd med W & B Arkitekter AS forprosjekt R4 av 29.10.2013 på ca. 5 062 m², som fortsatt viser full utnyttelse av byggets underetasje og hvor byggets 1. og 2. etg., også i tråd med formannskapets innstilling sak 41/13, er omgjort til demensplasser der hvor det tidligere var inntegnet eksterne kontorarbeidsplasser. Dermed rommer bygget, foruten de to dagsentrene, 30 demensplasser, 15 flere enn ved tidligere behandlinger.
2. Prosjektets investeringsramme økes til i alt 125 mill. kr, slik også tatt med i rådmannens forslag til Handlingsplan med økonomiplan for 2014 – 2017 under investeringer.
3. Eiendomsavdelingen søker Husbanken om statlig investeringstilskudd for 30 plasser, hvilket utgjør, dersom innvilges, om lag 34,6 mill. kr.
4. Helse- og sosialetaten søker, for prosjektet, Helsedirektoratet om tilskudd til etablering av dagaktivitetstilbud for personer med demens. Med 12 nye plasser, vil samlet tilskudd utgjøre kr. 780 000.

Rådmannen i Ås, 01.11.2013

Trine Christensen

Vedlegg:

Byggherrekostnader i tillegg til ARK-kalkylen..docx

1. ARK- ROMPROGRAM R4 – med kostnadsoverslag – Rev. 29.10.2013
2. I tillegg situasjonsplan, etasjeplaner, snitt og fasadetegninger
3. Byggherrekostnader i tillegg til ARK-kalkylen

Ås kommune

Plankomité

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Bakgrunn for saken:

Formannskapetets innstilling i møtet 29.05.2013 sak 41/13 punkt 1 og 2, lyder som følger:

1. *Ås Demenssenter prosjekteres og bygges i tråd med W & B Arkitekter AS utarbeidede skisseprosjekt R2 på ca. 4.693 m².*
2. *Prosjektets investeringsramme økes til i alt kr. 125 000 000.*

Formannskapetets vedtak i møtet 29.05.2013 sak 14/13, lyder som følger:

3. *Det utredes en justering av R2 der hele 1. og 2. etasje benyttes til primærformål, dvs. institusjonsplasser og tilhørende kontorarbeidsplasser.*

- *Formannskapetets vedtak innebærer at saken sendes tilbake til plankomiteen for utredning av punkt 3 før saken fremmes på nytt for formannskap og deretter kommunestyret.*

Videre effektivering av formannskapet overnevnte føringer:

- Det ble først avholdt 2 brukermøter henholdsvis 09.06 og 26.06.2013 for å konkretisere hvordan det videre oppdraget skulle formidles til W & B Arkitekter AS, heretter benevnt som W&B.
- 27.06.2013 ble protokollen til FK-sak 41/13 sammen med referatene fra overnevnte brukermøter, oversendt W & B med oppdrag og videre bearbeide R2 i tråd med formannskapetets føringer slik tolket.
- I brukermøtet 30.08.2013 sammen med arkitektene, ble W & B 2 alternative skisseprosjekter av 19.08, R3 og R4, lagt fram for brukernes vurdering. R3 som viste bygg med to separate fløyer sammenbundet med lukket overbygg, ble både ut fra ekstra flater på ytterveggene, logistikk samt plassbehov på tomte, ansett som ikke tjenlig. R4, som bygget på samme lest som R2, ble godt mottatt og dermed gitt aksept for videre bearbeiding i følge påfølgende brukerføringer vedrørende rommenes plassering og funksjon med hensyn til rasjonell drift. Med på disse brukermøtene, også de påfølgende sammen med arkitektene, deltok også plankomiteens leder og tilkjennegav, tjenlig for prosjektet, sitt syn på prosessen under pågående revisjon av planene.
- W&B har bevist på en konstruktiv og dyktig måte, at de har evnet å prosjektere i tråd med til en hver tid gjeldende politiske vedtak, sine og brukernes syn/ønsker i den omfattende prosess som har foregått fram til slik R4 foreligger.
- Under plankomitemøtet 21.08.2013, uttrykte plankomiteen ønske om at W&B ble innkalt til neste plankomitemøte for å orientere plankomiteen om foreliggende forprosjekt R4.

Ås kommune

Plankomité

Sammendrag:

REDEGJØRELSER FOR R4:

- R4 viser 30 ny plasser for personer med demens mot tidligere 15 plasser i R2. Brutto areal, BTA, utgjør 5062 m2, en økning på 369 m2 i forhold til R2.
- Se for øvrig videre detaljert beskrivelse fra W&B av 29.10.2013, som følger som vedlegg til saken.

Alternativer:

Før endelig politisk valg på alternative skisseprosjekter, ble skisseprosjektene R1 og R2 lagt fram for plankomiteen i dets møte 07.05.2013 og påfølgende for formannskapet i dets møte 29.05.2013 sak. 41/13, hvor R2 med sine 15 plasser, ble ansett som riktig å videreføre, men da ved å omprosjekttere eksterne kontorer, til institusjonsplasser.

Foreliggende forprosjekt R4, er således prosjektert helt i tråd med så vel plankomiteens innstilling som formannskapets vedtak i sak. 41/13.

Miljømessige konsekvenser:

W & B Arkitekter AS har utformet et tiltalende og funksjonelt bygg gjennom foreliggende forprosjekt R4.

Med hensynet til byggets ansatte samt til de som skal drifte bygget, er arbeidsplassene til disse godt tilrettelagt gjennom omfattende og dyktige føringer fra oppnevnt brukergruppe, føringer som W&B har nedfelt i foreliggende R4. Ettersom dette er det siste helsebygget som det er plass til på det regulerte området for helsebygg på Moer, utnytter R4 resterende tomteareal fullt ut, samsvarende med gitte politiske føringer.

Byggets fasadematerialer med utstrakt bruk av teglstein og øvrige fasadematerialer som trenger lite vedlikehold, vil det i kommende tilbudsbeskrivelser bli vektlagt materialvalg som er tilkjennegitt under begrepet miljøvennlig.

Ved utformingen og plasseringen av beboerrommene, er det lagt vekt på at beboerne skal trives og ha god tilkomst til skjermede utomhusarealer.

Forprosjekt R4 ivaretar en god intern logistikk og vareflyt. Løsningen har tilrettelagt for maksimal utnyttelse av personalressursene på tvers av bogruppene i skjermet enhet, både i 1. og 2. etasje. Løsningen gir god oversikt og fremmer trygghet for pasienter og personale.

Svalegangene i R4 gir god adkomst for bla personalet til og fra og mellom nytt bygg og eksisterende bygg i Tunveien 5+7. Man har samme mulighet via kulvert/forbindelse via kjelleren, men enkelte kan være usikre og redde (klaustrofobi) for å benytte denne. Derfor er svalegangene et kjærkommet alternativ når det er mørkt eller når man har hastverk.

Forsterket skjermet enhet, har i R4 fått tilpasset og forbedret enheten i tråd med de erfaringer man har etter 5 års drift i dagens lokaler.

Dagsentrene har gode lysforhold og god tilkomst til tilhørende utomhusarealer.

For å spare energi, vil oppvarming av bygget skje via tiltenkt grunnvannsboret varmepumpesystem supplert med EL-kjel, varmepumpesystem som også gir tilskuddsvarme til varmtvannsbeholderne samt til å kjøle ned ventilasjonsluften i sommerhalvåret. Hva gjelder hensynet til de gamle eikene vest for R4 (det lengst syd

Ås kommune

Plankomité

er døende), vil byggearbeidene foregå utenfor vernesirkelen med radius 18 meter. Dette vil bli sikret ved oppsett av rigg-gjerde. Byggets U-etasje er planlagt med hensyn til grei varelevering og videre distribusjon ut til avdelingene. Ved at U-etasjen også gir plass til ca.31P-plasser, vil en slippe å skrape is av bilene samt at den gjennomsnittlige høyere lufttemperaturen i U-etasjen, vil medvirke til lettere start av motorene og dermed noe redusert avgass. P-arealet i U-etasjen vil bli forsynt med eget aggregat for å hindre at eksos sprer seg i bygget for øvrig. R4, revidert R2, har fått enklere takflater som burde være mindre utfordrende å bygge samt påfølgende lettere å holde vedlike.

Økonomiske konsekvenser:

- Foreliggende kostnadsoppsett for R4, viser at prosjektet ligger til rette for å kunne realiseres, med 11% sikkerhetsmargin, innenfor 125 mill. kr, ramme som formannskapet gav sin innstilling til i møtet 29.05.2013 sak 14/13 under punkt benevnt nr. 2.
- Husbanken, kan etter godkjent søknad, kunne gi statlig «investeringstilskudd» tilsvarende maksimalt kr. 1 154 000 pr. plass hvilket samlet utgjør for R4 om lag 34,6 mill. kr. I så fall utgjør dette en økning i forventede tilskuddsmidler på 17.3 mill. kr. forhold til R2.
- Helsedirektoratet kan etter søknad tildele kr. 65.000 pr. ny dagsenterplass. Prosjektet R4 inneholder 12 dagsenterplasser.

Vurdering:

Medbestemmelse:

Formalisert oppnevnt brukergruppe til dette prosjektet, revisjon av R2 fram til foreliggende R4, har avholdt 2 egne brukermøter samt aktivt deltatt under påfølgende 2 brukermøter sammen med arkitektene fra W & B. som viktig ledd i utviklingen av prosjektet ut fra ønsket om mest mulig tjenlighet for kommunen. Foreliggende R4 er utarbeidet med tanke beboernes trivsel samt at betjeningen skal kunne følge opp beboerne med kortest mulig tilkomstveier. Hensynet til grei tilgjengelighet er også vektlagt ved utformingen av tekniske rom.

Konklusjon:

Ettersom foreliggende R4 ivaretar fullt ut så vel plankomitéens innstilling i møtet 07.05.2013 sak 3/13 som formannskapet påfølgende innstilling i møtet 29.05.2013 sak 41/13, punkt 1. og 2. samt vedtak punkt 3. i samme sak, anbefales at plankomiteen, som ledd i fullført saksbehandling, gir sin tilslutning til foreliggende innstilling.

Vedlegg til sak

Ås kommune

Plankomité



ARK-ROMPROGRAM
R4 med kostnadsover



I tillegg
situasjonspl., etasjepl



Byggherrekostnader
i tillegg til ARK-kalkyle

Orientering

1/13 Orientering om pågående prosjekter: Fjellveien 8, Solberg skole samt utvidelse av Solbergtunet barnehage

Eventuelt

1/13 Eventuelt