

MØTEINNKALLING

Plankomitéen har møte i Rådmannens møterom, Rådhuset 2. etg.

01.11.2007 kl. 1800

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

Saksliste:

Utv.sak nr1/07 07/1843 Unntatt off.
MOER SYKEHJEM - GNR. 54, BNR. 368. SØKNAD FRA NESODDEN ARK.KONTOR AS AD
HONORARØKNING

Utv.sak nr2/07 06/277
PROSJEKT FRYDENHAUG BARNEHAGE - UTVIDELSE TIL 5 AVDELINGER - GODKJENNING
AV FORPROSJEKT AV 15.10.2007

Utv.sak nr3/07 07/2439
FJELLVEIEN - ORIENTERING VEDRØRENDE PÅGÅENDE PROSJEKT

EVENTUELT

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Servicetorget.

Ås, 25.10.2007

Arne Hillestad
Leder (sign.)

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Ole Harald Aarseth, tlf 64 96 24 43
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 2/07

**PROSJEKT FRYDENHAUG BARNEHAGE - UTVIDELSE TIL 5 AVDELINGER
- GODKJENNING AV FORPROSJEKT AV 15.10.2007**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 06/277

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Plankomiteén	2/07	01.11.2007

Innstilling:

Foreliggende forprosjekt av ARKITEKTHUSET dat 15.10.2007, godkjennes for utarbeidelse av endelige planer samt påfølgende utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse for utsendelse som åpen tilbudskonkurranse, samtlige fag.

Ås, 25.10.2007.

Svein Hougen
Eiendomsjef
(sign).

Tidligere politisk behandling:

- Kommunestyres vedtak i møte 09.05.2007 sak 19/07 vedrørende stadfesting av endret reguleringsplan R-240 for Frydenhaug barnehage.
- Valg på ARK/GRU etter nasjonal kunngjøring 13.06.07 av oppdraget og påfølgende administrativ protokollføring og rangering, i følge kunngjorte tildelingskriterier, før påfølgende stadfestet valg på ARKITEKTHUSET m/GRU som gunstigste tilbyder, stadfestet 06.07.2007 av plankomiteens leder i følge gitt sommerfullmakt.

Administrativ behandling:

- Reguleringsarkitektens underretning i brev av 01.06.2007 til impliserte parter vedrørende klageadgang til fylkesmannen over kommunestyrets vedtak i sak 19/07.
- Protokollført formøte 14.09.2007 med kommunens reguleringsarkitekt, styrer av Frydenhaug barnehage samt prosjektleder, hvis hensikt var å avklare reguleringsmessige forhold.
- Utredning av beskrivende romprogram av oppnevnte brukergruppe, etter avholdte 4 protokollførte brukermøter av henholdsvis 25.10, 01.11, 16.11 og 30.11.2007.
- 2 påfølgende brukermøter sammen med valgt ARK, 12.09 og 19.09.2007.
- Møte med oppvekst og kultursjefen 01.10.07 etter framsatt ønske fra henne, hvor ARK, styrer av Frydenhaug barnehage, styrer av Sagalund barnehage, prosjektleder og eiendomssjefen deltok for å gjennomgå forprosjektet, før dette ble forelagt for endelig politisk behandling.

Avgjørelsesmyndighet:

- Plankomiteen.

Behandlingsrekkefølge:

1. Plankomiteen.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. ARKITEKTHUSETS beskrivelse av forprosjektet i følgesbrev av 24.10.2007.prosjektet.
2. Forprosjekt av 16.10.07 fra ARKITEKTHUSET.
3. Påfølgende kostnadsoverslag av 25.10.2007 fra ARK m/GRU.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Samme som følger saken trykt.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteens medlemmer samt deres 1. og 2. varamedlemmer. Ordfører, rådmenn, etatsjefer, gruppeledere, styrer av Frydenhaug barnehage samt revisor.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Skisseprosjekt ble utarbeidet av ARKITEKTHUSET på grunnlag av beskrivende romprogram utarbeidet av oppnevnt brukergruppe og i påfølgende samarbeide mellom brukergruppen og ARK.

Etter brukermøte 6 (møte nr. 2 sammen med brukerne og ARK) den 19.09.07, ble bestemt at framlagt skisseprosjekt av 19.09.2007, skulle omdøpes til forprosjekt og legges fram for plankomiteen for vurdering/godkjenning.

I påfølgende mail av 20.09.07, opplyser oppvekst- og kultursjefen at hun ønsker et møte 01.10.07 med ARK, prosjektleder, barnehagekonsulenten samt styrer av Frydenhaug barnehage, for en siste gjennomgang av skisseprosjektet av 19.09.07.

Etter ovennevnte møte med oppvekst og kultursjefen, 01.10.2007, ble etter påfølgende mindre justeringer av skisseprosjektet, dette omdøpt til forprosjekt, datert 16.10.2007 og deretter vurdert som klargjort for godkjenning i samlet plankomite.

Foreliggende forprosjekt ivaretar fullt ut brukernes beskrivende romprogram. Med hensyn til branntekniske krav samt for å kunne tilrettelegge for hensiktsmessige uteområder for barnas lek og opphold, ble nytt tilbygg trukket ca. 8 meter nordover fra eksisterende barnehagebygg.

I nytt tilbygg er anpasset på **hovedplanet**, trapperom, heis, 2 avdelinger med tilhørende birom, arealtilpasset barn i alder 3-6 år etter "Vedtekter for kommunale barnehager i Ås" som første gang ble vedtatt av kommunestyret i møte 01.12.04 sak 100/04 og senest endret av HOK i møte 30.05.07 sak 01/02. Her er også arealtilpasset vaskerom og rengjøringsentral etter renholdsleders norm, norm som er benyttet i alle kommunale bygg oppført de siste 4-5 årene. På **underetasjeplanet** er anpasset trapperom, heis, tekniske rom, arbeidsrom, ansattes kontorer, garderobes for ansatte, stort møterom, thekjøkken for å kunne serve kontorer og møterom, HC-wc, stort lager og god tilkomst til uteterrasse mot nord.

På utearealet var opprinnelig inntegnet, på 2. framlagte skisseprosjekt dat. 06.09.07, HC-tilpasset vei langs tilbyggets sydøstside fra hovedetasjeplanet og ned til inntegnet inngang på underetasjens østgavel. Brukerne tilkjennegav den innebygde erfaring, at kommunen ikke hadde ressurser til å vedlikeholde samt rydde slike veier for snø vinterstid. Med bla. denne begrunnelse, ble framsatt ønske om at HC-veien ble tatt ut og at tilgjengeligheten ville bli

bedre ivaretatt ved installasjon av **heis** mellom etasjene. **Heisen** er sentralt plassert ved hovedinngangen med lett videre tilkomst til HC-wc, lagerrom, kontorer og møterom i underetasjen.

Med tanke på **utearealenes** topografi, viser likevel utearealene gode lekearealer med inntegnet gang- og sykkelsti rundt som omfatter så vel bruksmuligheter fra eksisterende bygg samt tilbyggets. Disse kan benyttes store deler av året av barn på trehjulsykler samt tråbiler. På tomtens nordøstside, der denne har et fall mot bekkedraget på ca. 4-5 meter, er tilrettelagt for aking vinterstid.

For bedre tilgjengelighet mellom byggene, er anpasset overbygget og delvis innelukket, med glassbyggerstein, **svalegang**. Grunnet brannkrav (Svalegangen er også rømningsvei), kan veggene av glassbyggerstein ikke gå helt opp til takhimlingen, men avsluttes med åpning slik at røyk kan dreneres ut ved brann.

Eksisterende bygg er anpasset i forprosjektet ved at våtromskjernene fortsatt er plassert i samme områder, både ut fra funksjonalitet, og av kostnadshensyn. Her er fortsatt inntegnet 3 småbarnsavdelinger. Avdeling 1 har blitt betydelig utvidet i forhold til opprinnelig, ved at arealet for tidligere 3 ansattesrom, inngår i barnas lekeareal. I tillegg er her også blitt plass til stort hvilerom samt ønsket rom for vann-lek. På en av avdelingene vil det bli installert mobil hev/senk stellebenk. Stiplede dobbeltlinjer på tegningen, viser vegger som skal fjernes.

Utenfor byggets nordøstre fasade, er inntegnet grovgarderobe som påbygg.

Ved kommende byggesøknad, må søkes dispensasjon fra dagens gjeldende krav til vinduers og U-verdi samt transmisjonskrav (krav til varmeisolasjon) for omsluttende ytterflater og plate på mark. Såfremt dispensasjon ikke gies, vil vi måtte bytte samtlige vinduer, fjerne ytterkledning og påføre yttervegger for 100 mm. tileggsisolasjon, før ny kledning.

Ved tilbudsinnhenting på ARK/GRU, ble opplyst at eksisterende bygg bl.a. skulle oppgraderes med gulvbåren vannvarme. Dette medfører at betongdekket må pigges ned, før påstøp med vannrørløyer. Skal dette være gjennomførbart på økonomisk forsvarlig måte, også med tanke på platens bæreevne, forutsettes at søknad om dispensasjon vedrørende krav til varmeisolasjon mot grunnen, gis. I motsatt fall, har vi ingen annen mulighet enn å installere radiatorer som oppvarmingskilde. Styrer opplyser av mange av varmekablene i gulvene er ute av drift.

Gulvvarme gir den beste økologiske og funksjonelle oppvarmingsmåten. Utenfor tilbygget vil bli etablert **grunnvannsborede brønner** for å kunne gi min. 60% varmetilskudd i forhold til oppvarmingsbehovet av forbruksvann samt gulvarme i begge bygg. Selve **varmepumpen** vil bli plassert i teknisk rom i underetasjen av tilbygget.

Generelt:

Begge byggene er planlagt for fleksibel bruk slik at det er muligheter for, ved tider med endrede alderssammensetninger av barna, å kunne rokke bruken av avdelingene.

Primært er bestemt av eksisterende bygg skal huse småbarnsavdeling (0-3år) og tilbygget de større barna (3-6 år).

Vedrørende kostnader/kalkyle:

Det har vært stor prisstigning på tilbud fra bygg og annleggsbransjen det siste året. Frogn kommune fikk nylig inn (Ref. Amtstidende) tilbud på barnehage som viste pris kr. 30.000/m². Nylig oppførte Søråsteigen barnehage, bygg i 1 etg., vil etter sluttregning er sendt, vise pris tilsvarende ca. kr. 18.500/m².

Eksisterende barnehage utgjør BTA (Brutto areal) = 350 m².

Tilbyggets hovedetasjeplan utgjør BTA = 350 m² og underetasjen tilsvarende BTA = 350 m².

Mellombyggets BTA = 42 m². Total sum BTA = 1.092 m².

Underetasjeplan utgjør erfaringsmessig ca. 65 % av m²-prisen av hovedetasjeplanet.

Kostnadsoverslag av 25.10.07 fra ARK/GRU, viser at prosjektavsetningen må styrkes med 4,5 mill kr. fra avsatt 14 mill kr. til 18,5 mill kr. Teknisk sjef opplyser at rådmannen har foreslått å

styrke rammen med kr. 4,5 mill kr. for neste planperiode. Manglende budsjett- avsetning, trengs derfor ikke behandles av formannskapet som egen videresendt sak fra plankomiteen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Foreliggende forprosjekt av 16.10.2007, ivaretar fullt ut brukernes forutgående utarbeidede beskrivende romprogram. Forprosjektet viser plantegninger med svært god utnyttelsegrad ved at gangarealer og tilkomstarealer til primærrrom, utgjør svært liten del av bruksarealet. Det tilrådes derfor at plankomiteen fatter vedtak i tråd med innstillingen.

Utv.sak nr 3/07

FJELLVEIEN - ORIENTERING VEDRØRENDE PÅGÅENDE PROSJEKT

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 07/2439

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Plankomiteén	3/07	01.11.2007

Orientering v/sekretær vedrørende pågående prosjekter.

Ås, 25.10.2007

Ole Harald Aarseth