

ÅS KOMMUNE

Plankomiteén

Sak 7/08

Utv.sak nr 7/08

GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA MTØET 28.02.2008

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 08/1060

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Plankomiteén	7/08	14.05.2008

Innstilling

Protokoll fra plankomiteens møte 28.02.08 ble godkjent.

Ås, 08.05.08

Ole Harald Aarseth
(Sign)

Avgjørelsesmyndighet

Plankomiteen

Utskrift av saken sendes:

Plankomiteens medlemmer, samt dere 1. og 2. varamedlemmer, Ordfører, rådmann, etasjefer, gruppeledere, revisor, tillitsvalgt og hovedverneombud.

Utv.sak nr 8/08**KULTURSKOLEN, BANKVEIEN 1 - BRANNSIKRING OG OPPGRADERING.
FORSLAG TIL LØSNING PÅ FORVENTET BUDSJETTOVERSKRIDELSE.**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 08/997

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Plankomiteén	8/08	14.05.2008
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til plankomiteen:

1. Investeringsramma for rehabilitering av kulturskolen økes fra kr 12 485 000 til kr. 17 185 000
2. Rådmannen viser finansiering av manglende bevilgning, kr. 4 700 000, i budsjettjusteringssak i forbindelse med 1. tertialrapport.

Teknisk sjef i Ås, 30.04.2008

Arnt Øybekk.
(sign.)**Tidligere politisk behandling relevant for saken:**

- Kommunestyrets behandling av investeringsbudsjettet i møtet 14.12.2005 vedrørende handlingsprogram og økonomiplan 2006-2009.
- Plankomiteens vedtak i møte 21.09.2006 sak 11/06 – valg på entreprenører.
- Plankomiteens behandling i møte 29.11.07 under sak 07/07 – pågående prosjekter.
- Plankomiteens orientering i møte 31.01.08 sak 02/08, vedrørende annonsert bekymring for økonomien.

Administrativ behandling:

- Tilbudsinnhenting på ARK med prosjekteringsgruppe.
- Annonsering/kunngjøring i Doffinbasen av entreprisene.

Avgjørelsesmyndighet:

- Kommunestyret.

Behandlingsrekkefølge:

1. Plankomiteen.
2. Formannskapet.
3. Kommunestyret.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversikt over endringsmeldinger (2 sider) med beskrivelse av hva hver endring omfatter.
2. Regnskapsoversikt fra B.L., korrigert pr 08.05.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen: Samme som følger saken trykt.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteen samt deres 1. og 2. varamedlemmer. Ordfører, rådmann, etatsjefene, gruppelederne, revisor og tillitsvalgte.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kulturskolen ble oppført i 1914. Det har siden ikke vært utført større vedlikeholds- eller utbedringsarbeider på bygningene. I 1998 ble det imidlertid lagt nytt yttertak på Gamle Åsgård skole og Åsgård (kulturskolen). Det hadde da i flere år vært observert taklekkasje, uten at det ble funnet midler til nødvendig takomlegging. I 1987 ble det skiftet to vinduer i bygningen, øvrige vinduer er originale. Manglende vedlikehold gjennom nær hundre år har medført at vinduene nå var i dårlig stand. De tilfredsstilte heller ikke dagens krav til enøkstandard.

Det er vanskelig å utarbeide en komplett tilbudsbeskrivelse som tar for seg alle forhold som kan dukke opp under veis av skjulte bygningsmessige mangler ved rehabilitering av så gamle bygg med etterslep på vedlikehold. Fram til etter nyttår mente vi at situasjonen var under kontroll, men i månedsskiftet mars/april viste det seg at beskrivelsen var mangelfull i forhold til de bygningsmessige behov. Ved åpning av gulv og takkonstruksjoner viste det seg at det var betydelige råteskader i gulvbjelkelag og bærende yttertakkonstruksjoner. Gulvene måtte lysisoleres ettersom lydisolerende leirslagg måtte fjernes.

Under arbeidets gang ble det også stilt strengere branntekniske krav en forutsatt ved anbudsinnhenting. Det var umulig for hovedentreprenøren å kunne dokumentere at eksisterende dører ville tilfredsstille brannkrav etter beskrevne utbedringstiltak i henhold til NBI-blader ovenfor eventuelle krav om dette fra brannvesenet. Videre kostnadsforhold vedrørende lydkrav, vinduenes tilstand, utbedring av parkett i festsal før beskrevet sliping (deler av festsalgulvet var utbedret med eiklaminater på 70-tallet som ikke hadde eiktykkelse til å tåle sliping) og lakking, mangler ved innvendige veggoverflaters tilstand, uegnet for kun beskrevet overmaling, skallsikring av dører, behov for bedret fundamentering av heissjakt samt styrking av gulvkonstruksjon etter hulltagning for denne. Kostnader ved utbedring etter avdekket vanninntregning rundt pipeløp og balkong, forhold som medførte behov for løpende arbeider ut over de beskrevne for at de pågående arbeider ikke skulle stopp opp. Loftets gulvkonstruksjon var etter nøyere analyse likevel for svakt til å kunne bære prosjektert ventilasjonsanlegg, slik at gulvet før montering av denne, måtte forsterkes med bærende frittliggende ståldragere, opplagret på ytterveggene.

For å gi plankomiteen bedret innsikt i behovet for disse høgst nødvendige bestilling av endringsarbeidene, henvises til vedlagte oversikt over endringsmeldinger med beskrivelser av nødvendige tiltak ut over kontraktfestede arbeider.

Utomhusarbeider var heller ikke tatt med i opprinnelig kalkyle, men krav fra kommunalteknisk avdeling ad flere kummer før igangsettingstillatelse ble innvilget, medførte mer opproting av utomhusarealene.

For i det hele tatt å kunne ferdigstille bygget, egnet til fremtidig bruk, var ikke annet valg enn å bestille opplistede uavklarte endringer. Uavklarte vil si at de er sendt entreprenøren for endelig prising. I mellomtiden er prisingen satt opp som estimat, bygget på erfaring samt bruk av kalkulasjonsnøkler. Det må derfor tas høyde for usikkerhet knyttet til estimatene.

Vedrørende utsatt framdrift:

Grunnet overnevnte opplistede forhold samt lang leveringstid på etterbestilte dører og vinduer, at anleggsleder, i slutten av januar mnd. ble erstattet med annen kollega gr. alvorlig sykdom, ble som følge derav ferdigstillingen av prosjektet forskyvet framover med ca 2 mnd, fram til 13.06.2008. Dette ble gjort etter forutgående redegjørelse til og i forståelse med kulturskolens rektor.

Vedrørende samlet økonomiavsetning til prosjektet:

Samlet prosjektavsetning inkl. kr. 985.000 i kulturmidler, utgjør kr. 12.485.000.

Oversikt over forventede sluttkostnader for prosjektet i følge byggeregnskapet:

• Sum kontraktfestede beløp	kr. 10.601.050,-
• Utgifter til overfl. av DSM til Gamle Åsg. Skole	kr. 218.932,-
• Uavklarte endringer inkl. øvrige fag	kr. 5.803.125,-
• Avklarte endringer	kr. 273.731,-
• Forventet tillegg på riggekostn.	kr. 80.000,-
Sum forventet sluttkostnad inkl. mva	<u>Kr. 16.976.838,-</u>

Av ovennevnte endringer kun fra hovedentreprenøren,

• utgjør råteskader m/følgesarbeider	= kr. 687.000,-
• utgjør nye vinduer	= kr. 671.000,-
• utgjør nødv. utskifting av dører	= kr. 527.000,-
• utgjør nødv. strielag på innv.flater m.m.	= kr. 297.000,-
• utgjør økt utgifter på heissjakt-totalt	= kr. 80.000,-
• utgjør utomhusarbeider	= kr. 190.000,-
• utgjør rørarb. i grunnen - tette taknedløp	= kr. 45.000,-
• utgjør mangler ut fra beskrivelsens forutsetninger.	= <u>kr 1.958.000,-</u>
Sum tilsvarende forventede oppsatte endringer	= <u>kr. 4.455.000,-</u>

I tillegg kommer forventede endringer/krav fra tekn. Entreprenører = kr. 1.348.416,-

Nødvendig styrkning av prosjektavsetningen:

(16.976.838 – 12.485.000)kr = kr. 4.491.838,-.

For å kunne ta høyde for usikkerheten knyttet til summen bestilte uavklarte endringer, må **prosjektavsetningen styrkes med nødvendige kr. 4.700.000,-**.

Behovet for å måtte styrke prosjektavsetningen til Kulturskolen med omsøkte 4,7 mill. kr., belaster ikke kommunen med ytterligere behov for låneopptak ettersom det her foreslås løst ved overføring av ubenyttede investeringsmidler fra prosjektet Moer sykehjem.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Ut fra ovennevnte redegjorte forhold, anbefales at plankomiteen gir sin tilslutning til foreliggende innstilling, før denne videresendes formannskapet til endelig avgjørelse.

Utv.sak nr 9/08**NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE - DELPROSJEKT 3 - PLANKOMITEENS
VIDERE GJENNOMFØRING ETTER FORMANNSKAPETS VEDTAK 34/08**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 08/994

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Plankomiteén	9/08	14.05.2008
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til plankomiteen:

1. Kommunestyret har vedtatt at Nordbytn ungdomsskole skal bygges slik romprogrammet tidligere er vedtatt i K-sak 78/05. I tillegg til aula må det da bygges et rom tilsvarende naturfagrommet.
2. Fyrrommet må rehabiliteres og det må bygges nytt styringssystem for varme.
3. Prosjektets ramme utvides fra kr. 43 400 000 til kr. 49 300 000
4. Rådmannen kommer tilbake med manglende finansiering i forbindelse med handlingsprogram og økonomiplan for 2009-2012.

Teknisk sjef i Ås, 30.04.2008

Arnt Øybekk.
(sign..)**Tidligere politisk behandling med relevans for saken:**

- Plankomiteens vedtak i møte 30.05.2006 sak 09/06 vedrørende valg av prosjekteringsgruppe for Delprosjekt 3.
- Plankomiteens vedtak i møte 26.10.2006 sak 12/06, hvor det ble vedtatt at forprosjekt av 10.10.2006 skulle danne grunnlag for prosjekteringsgruppens videre arbeide.
- Kommunestyrets vedtak i møte 13.12.2006 vedrørende HANDLINGSPROGRAM OG ØKONOMIPLAN FOR 2007-2010, side 53 + 54 øverste avsnitt, hvor utarbeidet forprosjekt av 10.10.2006, full utbygging av Delprosjekt 3 innbefattet aula og naturfagrom, ble forelagt og kommentert av kommunestyret.
- HTM godkjenning i møte 22.03.2008, omsøkt rammetillatelse for Delprosjekt 3.

Administrativ behandling:

- Utarbeidelse av her anførte kalkyle av 27.03.2008 for Nordbytn ungdomsskole – Delprosjekt 3- innbefattet riving av sydfløya og påfølgende oppføring av nytt tilbygg i henhold til vedtatt forprosjekt av 10.10.2006, innbefatte lobby, naturfagrom, aula, lærerarbeidsplasser, lokaler for skolens administrasjon inkludert kontor for helsesøster

samt rådgiver samt helsestasjon med nødvendige birom samt tekniske rom innbefattet samtlige opplistede fasiliteter.

Avgjørelsesmyndighet:

- Kommunestyre hva gjelder innstillingens punkt 2.

Behandlingsrekkefølge:

1. Plankomiteen
2. Formannskapet hva gjelder innstillingens punkt 2.
3. Kommunestyret hva gjelder innstillingens punkt 2.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kopi av opprinnelig kalkyle av 12.10.2006, utarbeidet av avtalefestet, engasjert rådgivergruppe, gjeldende nytt tilbygg mot syd inneholdende aula samt naturfagrom.
2. Kopi av angjeldende oppdaterte kalkyle av 27.03.2008 utarbeidede av eiendomsavdelingen med grunnlag i prosjekteringsgruppens ovennevnte kalkyle av 12.10.2006, hvor kjent statistisk prisstigning er tatt med fra 15.10.06 til 15.02.2008 med 11,47 % og fram til antatt ferdigstillelse bygg, 01.11.2009 med 3,8 %.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteen samt deres 1. og 2. varamedlemmer. Ordfører, rådmann, etasjefene, gruppelederne, revisor og tillitsvalgte.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Formannskapet fattet i sitt møte 23.4., sak 34/08, slikt vedtak:

1. Prosjektet gjennomføres etter det romprogram som ble vedtatt av kommunestyret i k-sak 78/05 og som foreligger ferdig utredet og inkluderer ny helsestasjon.
2. Siden problemet med fyrkjelen/brenneren nå er løst (i alle fall inntil videre) trekkes utgiftene til jordvarme ut av budsjettet.
3. Avsatte reserver budsjetteres som vanlig med 10 % og ikke 15 %.
4. Dette fører til følgende bevilgningsbehov

Rådmannens totalkostnader:	kr. 53.000'
Jordvarmeanlegg	- kr. 5.400' (5.375')
Reduserte planlegg.kostnader	- kr. 100'
Redusert reserve	- kr. 4.100' (4.094')
Sum	kr. 43.400'
Tidligere bevilget	kr. 34.400'
Bevilgningsbehov	kr. 9.000'
5. Det tas opp et lån på 9,0 mill kroner for å fullfinansiere prosjektet.
6. Alternative energikilder utredes spesielt.

Vedtaket var innstilling til kommunestyret.

Kommunestyret behandlet saken i sitt møte 7.5. og fulgte innstillingen med unntak av punkt 2 som ble endret slik:

Plankomiteen bes snarest mulig vurdere konsekvensene av å utsette jordvarme og regulering av varmeanlegget. Formannskapet gis mulighet til å fatte eventuelle økonomiske endringsvedtak.

Da formannskapet endret rådmannens innstilling og gjorde sin innstilling til kommunestyret ble det tatt med midler til aula. Naturfagrommet er utbedret tidligere og var følgelig ikke med i rådmannens saksvurdering. Rommet er imidlertid en integrert del av tilbygget og må bygges sammen med resten av nybygget dersom det ikke skal finne sted en større omprosjektering. Rommet er på omkring 100 m² og vil koste omkring 2, 5 mill. kroner.

Kommunestyret ber om at saken legges fram plankomiteen for å vurdere behovet for nytt varmeanlegg og konsekvensene av å utsette dette. Varmekapasiteten ved eksisterende fyrrom er i dag for liten og det er vanskelig å styre varmen. Resultatet ved store og brå temeraturendringer er at administrasjonen får det for kaldt og enkelte av klasserommene altfor varmt. Det den utvidelse av det oppvarmede arealet med omkring 1000 m² vil styringsproblemene tilta, samtidig som det vil være umulig å skaffe nok varme i kalde perioder. I tillegg er installasjonen i fyrrommet gamle og utslitte. Et sammenbrudd vil sannsynligvis skje innen få år og når belastningen er størst, altså når det er kaldest. Rehabilitering av fyrrommet vil ta flere måneder og skolen må høyst sannsynlig stenge i samme perioden. Rehabilitering av fyringssystemet var beregnet til 2,55 mill kroner eks. MVA sommeren 2007I. I dag er kostnadene omkring 3,4 mill inkl. MVA. Investeringen er nødvendig for å gi sikker varme til skolen. Det nye fyranlegget vil kunne brukes i forbindelse med jordvarmeanlegg eller flisfyringsanlegg på et senere tidspunkt. Investeringen vil derfor ikke være bortkastet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I samsvar med tidligere vedtak bygges Nordbytn ungdomsskole ut med aula og naturfagrom Dette vil øke kostnadene med 2,5 mill kroner i forhold til kommunestyrets vedtak i sak 25/08.

Det er nødvendig å rehabilitere fyrrommet for å sikre nødvendig sikkerhet i varmforsyningen til Nordbytn ungdomsskole. Det er også nødvendig å utbedre styringssystemet for varmefordelingen. Kostnadene til dette er beregnet å koste 3,4 mill kroner. Det forventes at utvidelsesarbeidene ikke kommer i gang før til høsten. Rådmannen kommer derfor tilbake med fullfinansiering ved utarbeidelse av budsjettet for 2009. Rådmannen vil også vurdere utviklingen i strømprisene og komme tilbake med sak om alternativ energisystem når det er lønnsomt.