

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Plankomitéen har møte i Eiendomsavdelingen

19.05.2009 kl. 1800

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

Utv.sak nr. 11/09 09/1558  
GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE 26.02.09

Utv.sak nr. 12/09 09/1564  
TUNVEIEN BARNEHAGE - FORELØPIG BYGGEREGNSKAP

Utv.sak nr. 13/09 09/1553  
ORIENTERINGSSAK - NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE - REHAB. AV FYRHUS NYTT TAK,  
MIDLERTIDIG HELSESTASJON OG TOALETTER

Utv.sak nr. 14/09 09/1455  
NY BARNEHAGE PÅ SOLBERG VURDERING/VALG - ENTREPRISEFORM - VIDERE FRAMDRIFT.

Utv.sak nr. 15/09 09/1563  
ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER

Utv.sak nr. 16/09 09/1559  
EVENTUELT

Ås, 14.05.2009

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

**Utv.sak nr 11/09**

**GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE 26.02.09**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Arkivnr: 033	Saknr.: 09/1558
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomitéen	11/09	19.05.2009

Protokoll fra møtet 26.02.09 ble godkjent.

Ås, 13.05.09

Ole Harald Aarseth

**Avgjørelsesmyndighet:**

Plankomiteen

**Utskrift av saken sendes til:**

**Utv.sak nr 12/09**  
**TUNVEIEN BARNEHAGE - FORELØPIG BYGGEREGNSKAP**

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: A10	Saknr.: 09/1564
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomiteén	12/09	19.05.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling:**

1. Foreløpig byggeregnskap for Tunveien barnehage godkjennes og uteleikeplassen fullføres som planlagt.
2. Tunveien barnehage fullfinansieres ved å overføre kr. 2 000 000 fra Solberg barnehage til Tunveien barnehage
3. Solberg barnehage fullfinansieres ved behandlingen av økonomiplanen 2010-2013.

Teknisk sjef i Ås, 14.05.09

Arnt Øybekk

**Tidligere politisk behandling:**

F-sak29/08

F-sak 59/08

**Avgjørelsesmyndighet:**

For punkt 1: Plankomiteen

For punkt 2 og 3 kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Plankomiteen

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Ingen

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Økonomisjefen

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

I F-sak 29/08 og F-sak 59/08 ble det vedtatt å bygge Tunveien barnehage, kostnadene skulle holdes innenfor en kostnadsramme på 14,9 mill kroner. Barnehagen er nå på det nærmeste ferdig, det gjenstår opparbeidelse av leikeplassen. Leikeplassutstyr er innkjøpt, men skal monteres. De fleste regningene er nå kommet inn, og det er mulig å sette opp et foreløpig byggeregnskap.

Byggeregnskapet sammenholdt med budsjettet ser slik ut:

	Budsjett	regnskap per 31.12.08
Bygningen	12 900 000	12 330 000
Rør		397 000
Elektro		171 000
Tomtetekniske arbeider	2 000 000	1 168 000
Diverse		2 058 000
I alt	14 900 000	16 126 000

Diverseposten inneholder blant annet utgifter til offentlige gebyrer, bygningsgebyr, tilknytningsavgifter behandlingsgebyr hos arbeidstilsynet, m.m. I tillegg kommer nødvendig konsulenttjeneste, bl.a. til å utlyse hovedentreprisen og rådgiving i byggetida. Dette utgjør nær 500 000 kroner. Øvrige deler av posten er forbundet med grunnarbeider som graving, forskaling og innkjøp av pukk og transport av pukk.

I tillegg til ovennevnte utgifter har eiendomsavdelingen stilt med egne mannskaper som har utført byggeledelse og byggekontroll. Eiendomsavdelingen har også utført nødvendige grunnarbeider. Kommunalteknisk avdeling har bistått med transport av utgravde masser, stort sett interntransport fra barnehagetomta til massedeponi nord for atkomsten til Moer Sykehjem. Ved gjennomgang av timelister er disse arbeidene kalkulert slik:

Byggeledelse, en mann i 506,5 timer i perioden 15.8.08-15.12.08 (65 dagsverk)	120 000
Grunnarbeider 5 mann, i alt 1357 timer i perioden 15.8.08-15.12.08	315 000
Massetransport 3 mann med bil i perioden 15.8.08-15.12.08, i alt 661 timer	265 000
Tilrettelegging 1 mann i perioden 15.8.08-15.12.08, i alt 100 timer	20 000
Lønnsutgifter som ikke er utgiftsført på prosjektet	720 000

Leikeplassen er ikke fullført. Det er avsatt 660 000 kroner til leikeplassen. Utstyrer kjøpt inn og delvis betalt. Resterende del av bevilgningen forfaller ved montering.

Det gjenstår nå asfaltering av to parkeringsplasser, og inngjerding av disse, støping av fundament til 1 utebod og oppsetting av 2 uteboder, opprydding, planering og legging av plen. I tillegg skal det settes opp skilt med kommunens logo og navnet Tunveien barnehage. Arbeidene er kalkulert til omkring 200 000 kroner.

Det skal i tillegg graves basseng for støtsand under lekeutstyr, sand skal kjøpes og fylles i bassengene, lekeplassutstyret skal fundamenteres og monteres. Disse arbeidene er kalkulert til 500 000 kroner.

Foreløpig byggeregnskap ser slik ut:

Bokførte utgifter	Kr. 16 200 000
Gjenstående arbeider	kr. 700 000
I alt	kr. 16 900 000

#### **Vurdering av saken:**

Barnehagen måtte være opparbeidet før 1. desember. Dette var nødvendig for å få utbetalt statstilskudd for etablering av nye barnehageplasser. Dette førte til at planprosessen ble komprimert. Det ble innhentet tilbud på elementbygg med tilhørende installasjoner av rør og elektro. Kostnadsramma for disse arbeidene, i alt 12,9 mill kroner, var riktig. Det ble imidlertid ikke utført tilstrekkelige kostnadsvurderinger av grunnarbeidene. Disse er blitt betydelig dyrere enn forutsatt. Det samme gjelder opparbeidelsen av lekeplassen. Arbeidene ble imidlertid utført, og barnehagen var bruksklar innen fristen.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Prosjektet er nå på det nærmeste ferdig, og barnehagen framstår som en god barnehage. Prisen er også lavere enn for barnehager av tilsvarende størrelse som Ås kommune har oppført de siste årene. Utomhusarbeidene må nå fullføres slik at leikeplassen kan tas i bruk.

Finansieringen av dette arbeidet er imidlertid krevende. Kommunen er i en vanskelig økonomisk situasjon, og dette prosjektet føyer seg inn i rekken av flere tiltak med økte kostnader. Det ville være nærliggende å fullfinansiere prosjektet med å øke lånerammen. Rådmannen er imidlertid skeptisk til opptak av nye lån nå.

Et alternativ vil være å overføre penger fra prosjekter som ennå ikke er satt i gang. Solberg barnehage er under planlegging og forventet anleggsstart er i slutten av året. Barnehagen er antatt fullført i løpet av 2010. Det vil være mulig å overføre midler fra dette prosjektet til Tunveien barnehage. Fullfinansiering av Solberg barnehage vil ta bli tatt opp i kommunestyret ved behandlingen av økonomiplan med budsjett for perioden 2010-2013. Da vil kommunestyret kunne ta en bedre avveining mellom de enkelte prosjektene. Det vil da være innhentet anbud på barnehagen, og en vil ha en god oversikt over kostnadsbildet ved prosjektet.

Da budsjettjusteringen er over 1 mill kroner må endelig vedtak fattes i kommunestyret.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Foreløpig byggeregnskap for Tunveien barnehage godkjennes og uteleikeplassen fullføres som planlagt. Restkostnadene, 2, 0 mill kroner, finansieres ved overføring av midler fra Solberg barnehage til Tunveien barnehage. Solberg barnehage fullfinansieres ved behandlingen av økonomiplanen for 2010-2013.

**Utv.sak nr 13/09****ORIENTERINGSSAK - NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE - REHAB. AV FYRHUS  
NYTT TAK, MIDLERTIDIG HELSESTASJON OG TOALETTER**

Saksbehandler: Arne Larsen

Arkivnr: GB 115/116 Saknr.: 09/1553

**Utvalg****Utv.sak nr****Møtedato**

Plankomitéen

13/09

19.05.2009

Orientering ved drift- og vedlikeholdsleder Arne Larsen.

**Tidligere politisk behandling:**

Plankomiteen 04.06.08

Formannskapet 18.06.08

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Tilbudsinnstilling på fyrhuset
2. Tilbudsprotokoll på fyrhuset

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Avklarende kontraktsforhandlinger (fyrhuset)

Kontrakt (fyrhus)

**SAKSUTREDNING:**Rehabilitering fyrhus

Kontrakstinnngåelse og hovedentreprise: Mercur AS

Ansvarlig kontrollerende: Lars Myhre Østfold AS v/Morten Dannevig

Automatikk: Johnsen Controls v/Øyvind Døvig

Elektro: Ås Elektriske AS v/Arvid Bøhlerengen

Rehabilitering tak

Icopal Tak as region øst v/Jan Magne Bye

Midlertidig helsestasjon

Utført av Ås kommune, Eiendomsavdelingen ved drift

Toaletter

Utført av Ås kommune, Eiendomsavdelingen ved drift

Konsulenthonorar**Nordbytn Ungdomsskole Prosjekt 0705**

Budsjett

kr 7 400 000

**Rehabilitering av fyrrom:**

Kontrakt inngåelse 31.03. 09 Mercur as	kr	1 470 820
Automatikk Johnson Controls	kr	332 160
Elektro Ås Elektriske AS	kr	243 750
Ansvarlig kontrollerende Lars Myhre AS v/Morten Dannevig	kr	45 000
<u>Uforutsette arbeider 5 %</u>	<u>kr</u>	<u>104 587</u>
Sum: inkl. mva	kr	2 196 317

**Rehabilitering av tak:**

Icopal Tak as region Øst v/ Jan Magne	kr	788 247
Skifte sluk ekstra arbeider under tak	kr	82 000
<u>Uforutsette arbeider 5 %</u>	<u>kr</u>	<u>43 513</u>
Sum: inkl. mva	kr	913 760

**Toaletter:**

Totale kostnader utført av Eiendomsavd. Vedlikehold	kr	293 795
---	----	---------

**Midlertidig Helsestasjon (Gamle stua):**

Totale kostnader utført av Eiendomsavd. Vedlikehold	kr	283 407
---	----	---------

**Konsulent:**

Lars Myrhre Øtsfold AS v/ Morten Dannevig	kr	79 678
---	----	--------

**Fyrkjele brenner:**

<b>Ny brenner installert ved havari</b>	kr	49 500
---	----	--------

<u>Totale kostnader inkl. mva</u>	<u>kr</u>	<u>3 816 457</u>
-----------------------------------	-----------	------------------

**Eventuelt varmepumpe / grunnvarmeanlegg kommer i tillegg**

**Utv.sak nr 14/09****NY BARNEHAGE PÅ SOLBERG****VURDERING/VALG - ENTREPRISEFORM - VIDERE FRAMDRIFT.**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Arkivnr: 033	Saknr.: 09/1455
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomiteén	14/09	19.05.2009

**Innstilling:**

1. Plankomiteen vedtar at prosjektet, "Ny barnehage på Solberg," gjennomføres som totalentreprise med utarbeidet skisseprosjekt av 18.05.2009 som utgangspunkt for byggets plassering og utforming.
2. Administrasjonen besørger snarest mulig innhenting av tilbud fra byggelederfirma på prosjektadministrativ bistand og byggeledelse for prosjektet, og får samtidig fullmakt til å inngå avtale med gunstigste tilbyder blant disse.
3. Dokumentene som er under utarbeidelse og som er tenkt å inngå i tilbudsforespørselen for totalentreprisen, fremlegges snarest mulig for plankomiteens godkjenning, senest i berammet møte 18.06.2009.
4. Totalentreprisen kunngjøres i Doffinbasen, som åpen tilbudskonkurranse, i juni måned d.å. og tilbudsbeskrivelsene sendes ut påfølgende tirsdag , 29.06.2009, til påmeldte interessenter. Fristen for å inngi tilbud settes til 28.08.2009.

Ås, 12.05.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef.

**Tidligere politisk behandling relevant for saken:**

1. Kommunestyrets vedtak 16.12.2009 ad HANDLINGSPROGRAM OG ØKONOMIPLAN FOR 2009 – 2012 under punkt 7, Investeringer.
2. Protokollført Informasjon fra rådmannen til formannskapet 11.02.2009 punkt 2.
3. Plankomiteens orientering, ved teknisk sjef, på møte 26.02.2009 sak 08/09 ad Ny barnehage på Solberg.

**Avgjørelsesmyndighet:** Plankomiteen

**Behandlingsrekkefølge:** Plankomiteen.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- Kopi av vedtatt reguleringsplan for Ny barnehage på Solberg, slik etterspurt av plankomiteen i dets møte 26.02.2009 sak 08/09.
- Kopi av skisseprosjekt, dat. 18.05.2009, vil bli utlevert plankomiteen under møtet.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

- Samme som plankomiteen innehar ved behandling av saken i møtet 19.05.2009.



**Utskrift av saken sendes til:**

Plankomiteens medlemmer samt deres 1. og 2. vara, ordfører, rådmann, etatssjefer, gruppeledere og revisor. I tillegg rektor ved Solberg skole til dennes orientering.

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Etter initiativ ved teknisk sjef, ble avholdt møte 05.02.2009 hvor Arnt Øybekk, Vigdis Bangen, Tove Heen og Ole H. Aarseth, var tilstede. På møtet ble skissert framdriftsplan som forutsatte full prosjektering av Ny barnehage på Solberg med påfølgende gjennomføring som Hovedentreprise.

Viktig og avklarende føring, ikke minst med tanke på fremdriften av prosjektet, var orienteringen fra rådmannen til formannskapet, slik protokollført fra dets møte 11.02.2009 under punkt 2.

Ved avholdelse av 1. brukermøte for barnehagesprosjektet, 27.04.2009, framkom ønsker om å gjennomføres byggingen av barnehagen som totalentreprise med Søråsteigen barnehage som referanseprosjekt. Ut fra registrert behov for barnehageplasser for Nordbyområdet, ville slik entreprisform raskere fremskaffe tiltrenge barnehageplasser.

Ettersom regulert tomt for barnehagen er noe vanskelig å bebygge med avgrensede byggelinjer som følge av kraftlinjer og trafikkstøy samt at tilkomstveien via regulert parkeringsplass er beliggende atskillig høyere enn barnehagetomten, ble i forståelse med brukerne, teknisk sjef og prosjektleder, ARKITEKTHUSET for kort tid siden, timeengasjert for å utarbeide skisseprosjekt som videre grunnlag for å kunne inngi totalentreprise. Slik fremgangsmåte, ved først og utarbeide skisseprosjekt som viser plassering av bygget på tomten samt planløsning som er i tråd med brukernes ønsker, var tanken at kommunen ville oppnå atskillig større forutsigbarhet for et vellykket prosjekt, ved eventuelt valg av totalentreprise som gjennomføringsmodell. Deretter ble plankomiteens leder, før saksfremlegget her, muntlig orientert om ovennevnte fremgangsmåte.

De vanligste gjennomføringsmodellene er kort oppsummert som følger:

- **Hovedentreprise** - hvor byggentreprenøren vanligvis får tildelt framdrift- og koordineringsansvar for de underentreprenører kommunen måtte ha valgt etter selvstendige tilbudsinnhentinger for samtlige fag. Forut for denne prosessen, har kommunen først innhentet tilbud på arkitekt og rådgivertjenester og påfølgende engasjert disse til å utarbeide fullstendige tegninger og tilbudsbeskrivelser, før tilbudsinnhenting og engasjering av byggentreprenør og entreprenører for tekniske fag som elektro, rør og ventilasjon.
- **Generalentreprise** – stort sett samme fremgangsmåte som for Hovedentreprise, men her får ”byggentreprenøren” tilsendt tilbudsbeskrivelsene for samtlige fag, slik at denne innhenter tilbud direkte fra sine underentreprenører og påfølgende gir oppdragsgiver ett samlet tilbud.
- **Totalentreprise** – hvor byggentreprenøren, på bakgrunn av en generell beskrivelse, før tilbudet innleveres, har utarbeidet planløsning samt anpasset bygget på tomten. Videre, etter at tiltakshaver har valgt totalentreprenør, har totalentreprenøren alt ansvaret/kostnadene forbundet med påfølgende detaljprosjektering av bygget inkludert byggt tekniske anlegg samt for utarbeidelse og innsending av påfølgende søknad om igangsettingstillatelse.

- **Totalentrepriseform slik her foreslått for Ny barnehage på Solberg.** Selv om tiltakshaver her på forhånd har utarbeidet skisseprosjekt som viser plassering og planløsning for selve bygget, kalles denne entrepriseformen fortsatt for totalentreprise. Totalentreprenøren har her fortsatt ansvaret for de øvrige oppgaver som her ovenfor er opplistet under ”totalentreprise.”

**Uansett valg av entrepriseform,** så må tiltakshaver kunngjøre arbeidene på forhånd i Doffinbasen hvor der opplyses om entrepriseform, åpen eller begrenset konkurranse, frist til å melde sin interesse for deltagelse, samt frist for entreprenør(ene) til å inngi påfølgende tilbud.

**Vurdering av saken:**

Ut fra ovennevnte redegjørelse, i pakt med foreliggende innstilling, anbefales at plankomiteen gir sin tilslutning til at prosjektet gjennomføres som totalentreprise i pakt med innstillingens forutsetninger.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Ved valg på entrepriseform som ”Totalentreprise,” vil dette erfaringsmessig ikke gi økte byggekostnader i forhold til øvrige mulige entrepriseformer.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ved valg av gjennomføringsmåte som i her foreslått totalentreprisemodell, med utarbeidet skisseprosjekt som del av tilbudsgrunnlaget, vil Ny barnehage på Solberg raskere kunne tas i bruk samt gi større forutsigbarhet for at kommunen og byggets brukere, vil få en barnehage de er best mulig tjent med.

**Kan vedtaket påklages?** Nei.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart hva gjelder innstillingens punkter 1 og 2. Innstillingens punkter 3 og 4, forutsettes å tre i kraft på tidspunkt etter at plankomiteen har vurdert samt gitt sin tilslutning til de tilbudsbeskrivelser, for totalentreprisen, som er under utarbeidelse.

**Utv.sak nr 15/09**  
**ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Arkivnr: 033	Saknr.: 09/1563
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomiteén	15/09	19.05.2009

Ole Harald Aarseth orienterer om pågående prosjekter med utgangspunkt i utarbeidet 1. tertialrapport 2009.

**Utv.sak nr 16/09**  
**EVENTUELT**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 09/1559

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Plankomiteén

16/09

19.05.2009

**Eventuelt**