

ER-sak 19/13**UTTALELSE OM: ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT**

Saksbehandler: Georg Distad/ Rita Stensrud

Arkivnr: 033

Saknr.: 12/413

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Ås eldreråd

19/13

15.04.2013

Leders innstilling:

Ås eldreråd vedtar følgende uttalelse vedrørende

F-sak 25/13 Ås demenssenter - Valg av skisseprosjekt:

Hvis en velger å bygge slik at det gis plass til kontorer i 2. etasje, må bygget planlegges slik at det helt sikkert ikke blir forstyrrelser for demenssenteret.

Ås, 11.04.2013

(Sign.)

Georg Distad

Leder

Vedlegg som følger saken trykt:

F-sak 25/13 Ås demenssenter - Valg av skisseprosjekt

Uttalelsen sendes:

Hovedutvalg for helse og sosial

Formannskapet

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Vedlagte sak er sendt til formannskapet og hovedutvalg for helse og sosial.

Saken ettersendes eldrerådet på anmodning fra eldrerådets leder.

VEDLEGG

F-sak 25/13

ÅS DEMENSSENTER - VALG AV SKISSEPROSJEKT

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: 614	Saknr.: 13/723-3
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Plankomiteen (13/723-2)	1/13	10.04.2013
Formannskapet	25/13	17.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial		18.04.2013
Kommunestyre		02.05.2013

Rådmannens innstilling:

1. 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 til i alt kr. 125 000 000,-.

Rådmannen i Ås, 10.04.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling relevant for saken:

Plankomiteen 10.4.2013, Plankomiteens vedtak ettersendes.

Økonomi:

- Samlet prosjektavsetning fra og med 2011 til og med 2014, utgjør 63 mill. kr.

Romprogram med kalkyle utarbeidet i samråd med oppnevnt brukergruppe:

- Ble behandlet i plankomiteen i møte 23.05.2012 sak 14/12.
- av formannskapet i møte 20.06.2012 sak 41/12 og stadfestet
- av kommunestyret i møte 20.06.2012 sak 33/12.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken til plankomiteen:

1. Redegjørelse med kostnadsoverslag over utarbeidede 2 skisseprosjekt – ÅS DEMENSSENTER, MOER, datert 15.03.2013.
2. **Etter Romprogram 1 (R1):** Komplet skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. teg, plan 1. etg. og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 2.980 m².
3. **Etter Romprogram 2 (R2):** Komplet skisseprosjekt av 05.03.2013 over fasader, plan U. etg, plan 1. etg og plan 2.etg. (6 tegninger). BTA = 4.693 m².

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:

Samme som følger saken som vedlegg til plankomiteen.

Utskrift av saken sendes til:

Plankomiteens medlemmer og eventuelt innkalte varamedlemmer. W & B Arkitekter AS. Seksjonsleder for Demensomsorgen. Helse- og sosialsjefen.

SAKSUTREDNING:**Rådmannens vurderinger til formannskapetets behandling 17.4.2013:**

Det er akutt mangel på kontor og møterom på Moer sykehjem. Ved maksimal utbygging, slik det er vist i romprogram 2, vil dagens kontorbehov være dekket samtidig som det vil være reserve for flere år. Med den forventede befolkningsutviklingen, er det viktig å tenke langsiktig. Den foreslåtte utbyggingen vil tilfredsstillende behovet for kontor fram til sykehjemmet er utvidet. Rådmannen vil derfor anbefale at demenssenteret bygges som foreslått i romprogram 2.

Plankomiteens behandling 10.4.2013.**Fakta i saken:****Kommunestyret fattet i møte 20.06.2012 sak 33/12, følgende vedtak:**

1. *Utbygging og etablering av Ås demenssenter, med til sammen 15 sykehjemsplasser (12 skjermede – og 3 forsterkede plasser), og 12 dagsenterplasser for personer med demens vedtas.*
2. *Denne byggingen frigjør en 6 roms avdeling ved Moer sykehjem, som videreutvikles spesifikt ifht samhandlingsreformen.*
3. *Ås kommune søker husbanktilskudd for bygging av 15 sykehjemsplasser og 12 dagsenterplasser, estimert 13,7 millioner i tilskudd.*
4. *Foreliggende romprogram vedtas med sine redegjorte 2.499 m2.*
5. *Foreliggende kostnadskalkyle fremlagt med tillegg av reserver, marginer og generelle kostnader, vedtas med kostnadsramme kr 63.000 000.*

Plankomiteens tilleggs punkt tas til etterretning:

6. *Plankomiteen ber om, på tidspunkt etter at kommunestyrets stadfestede vedtak foreligger, at administrasjonen innhenter tilbud på arkitekt (ARK) med prosjekteringsgruppe (GRU), med mandat, i første omgang å utarbeide skisseprosjekt med kostnadskalkyle for:*
 - a) *Skisseprosjekt i følge vedtatt Romprogram 1 (R1) med sine 2.499 m2.*
 - b) *Videre, som alternativ 2, utarbeide skisseprosjekt etter Romprogram 2 (R2) på ca. 4.450 m2 som omfatter fullt utgravd kjeller på ca. 1.482 m2 hvorav integrert romprogram (R1) og i tillegg parkeringsareal m.v.*
 1. *etg. med ca. 1.482 m2 som i følge vedtatt romprogram (R1).**Videre fullt utnyttet 2. etg. på ca. 1.482 m2 integrert romprogram (R1), hvor videre forslag til innredning av arealer ut over romprogram 1, ca. 924 m2,*

skjer i samråd med ARK/Brukergruppe for utnyttelse av helserelatert aktivitet, som kontorer og lignende, aktiviteter som i minst mulig grad virker forstyrrende på institusjonens beboere og brukere.

Skisseprosjektene med kostnadsoverslag, fremlegges for plankomiteen for valg og eller eventuell vurdering av nødvendig videre politisk behandling/vedtak.(Sitat slutt)!

I tråd med kommunestyrets overnevnte vedtak i sak 33/12, har kontrahert Arkitektfirma, W & B Arkitekter AS, utarbeidet 2 skisseprosjekt i følge Romprogram 1, heretter benevnt som **R1**, og Romprogram 2, heretter benevnt som **R2**.

R1: Utgjør 2.980 m² mens opprinnelig romprogram antydte 2.500 m². Omfatter full utbygging av 1. etasje, delvis utbygd kjeller og delvis utbygd 2. etasje. Utarbeidet kalkyle av ARK m/GRU, viser 80,3 mill. kr. forbundet med realisering av prosjektet etter R1. Ettersom ARK m/GRU her har beregnet kun 5 % sikkerhetsmargin.

Sikkerhetsmarginen bør økes til 20 % ut fra prosjektets stadiet. Videre må tas med, intern avlønning på prosjektene, behandlingsgebyrer, anleggsbidrag og kommunale tilknytningsavgifter som ikke er tatt med i ARK m/GRU sin kalkyle. Dette medfører revidert samlet Rammekostnad/Budsjettet = **kr. 93.468.400.** (Beregningsgrunnlaget for revidert rammekostnad, ligger på mappen).

R2: Utgjør overnevnte R1 med tillegg av –

- full utbygging av kjeller til parkering og
- full utbygging av 2. etasje tilrettelagt for 24 stk. kontorer for helserelaterte kontorarbeidsplasser som er lokalisert i andre bygg i dag. Samlet BTA = 4.693 m² hvilket utgjør 247 m² mer enn opprinnelig Romprogram 2. Utarbeidet kalkyle ved ARK m/GRU, viser 106,4 mill. kr. forbundet med realiseringen av prosjektet etter R2.
- ARK m/GRU her har beregnet kun 5 % sikkerhetsmargin. Denne bør økes til 20 % ut fra prosjektets stadiet. Videre må tas med, intern avlønning på prosjektene, behandlingsgebyrer, anleggsbidrag, kommunale tilknytningsavgifter samt utgjøring fra P-kjelleren mot syd/øst, kostnader som ikke er tatt med i ARK m/GRU sin foreliggende kalkyle av 15.03.2013. Dette medfører revidert samlet Rammekostnad/Budsjettet = **kr. 124.962.200.** (Beregningsgrunnlaget for revidert rammekostn., ligger på mappen).

W & B Arkitekter AS forklaring på økning av areal ut over opprinnelig romprogram 1 og 2:

"Vi har hatt 5 brukermøter med konstruktive diskusjoner og gode innspill fra brukerne, innspill som har ført til mange forandringer og bearbeidinger. Dette har resultert i at vi sammen har fått til ett bygg som både fungerer godt sett fra et loggestikksynspunkt og som også vil få arkitektoniske og estetiske kvaliteter. I et demenssenter stilles det krav til vandreamål. Vi har derfor vært litt sjenerøs med fellesareal i de ulike avdelingene, men fellesareal og trafikkareal glir over i hverandre slik at det ikke kan skilles klart mellom disse arealene. Vi har anpasset en del større glassflater mot fellesarealene, ikke bare for å slippe inn nødvendig dagslys, men også for å gi en følelse av å være mer ute enn inne. Dette vil bryte med følelsen av å være på en institusjon, og det gir en opplevelsesforskjell fra å oppholde seg i ett fellesrom kontra privat sone. Det har vært en utfordring å

plassere romprogrammet for hovedetasjen på denne tomta. Det er en stor ubalanse i Romprogram 1, fordi hovedetasjen utgjør 70 % av arealet og det betyr at kjeller og 2. etasje blir svært lite utnyttet. Romprogrammene for 1.etg.plan er likt for R1 og R2, og denne utgjør en så stor del av bygget at løsningen blir styrende og helt avgjørende for utformingen av bygget.” Sitat slutt.

Konsekvensutredning over hvilken av skisseprosjektene R1 eller R2 det vil være mest fordelaktig og fremtidsrettet for kommunen, også økonomisk, å velge å gjennomføre prosjektet etter:

RI:

- Man kan tenke seg R1 med lett tak over 1. etasje der det er tenkt realisering av (ca. 24 stk) eksterne kontorer i 2. teg. Dette vil i så fall umuliggjøre realisering av kontorer senere fordi man må rive av taket for å bygge på ett bygg som er innflyttet.
- Man kan tenke seg R1 uten parkeringskjeller, men den lar seg heller ikke bygge senere. Da er toget gått.
- Uansett hva som skjer med 2.etg. så mener vi det er fornuftig å bygge ut full kjeller! Det er begrenset plass i området for parkering, og kjellerarealet er det billigste arealet vi kan utnytte. Det er synd hvis man i parklandskapet må presse inn noen parkeringsarealer her og der, kanskje med uheldig tilkomst og uryddig trafikkløsning. Utbygging av R1 med full kjeller antas å utgjøre ett tillegg på ca. 9 Mill kr, totalt (81,3 + 9)mill. kr = 90,3 mill. kr. (Kalkylen til ARK m/GRU).

R2:

- Dersom noe skal utsettes, så må det bli realisering av eksterne kontorer i 2. teg.
- Takflatene kan tekkes som flatt tak med isolering og dette må da tas igjen om man skal bygge kontorene senere.
- Kontorene kan realiseres som råbygg. Dekke over 1.etg må da isoleres, og det vil trolig da være fornuftig å legge trykkfast isolasjon (som underlag for siden påstøp) og så legge ut et lag med lett isolasjon, som senere kan flyttes over i yttertak eller yttervegger.
- Tekniske installasjoner kan klargjøres for å kompletteres i 2.etg. (Oppstikk for rør / vann / el / data).
- Da sitter vi igjen med innredningsarbeider og tekniske installasjoner som kan avvente.
- Slik skissert løsning med uinnredet kontordel i 2.etg., antas å kunne gi en midlertidig besparelse på ca. 8,5 mill. kr., slik at gjennomføring av R2 under overnevnte forutsetning vil kunne gjennomføres til ca. 100 mill. kr. (Kalkylen til ARK m/GRU).

KONKLUSJON TIL FORDEL FOR FULL UTBYGGING I TRÅD MED R2:

Det er helt klart at bygget vil ta seg best ut som fullt utbygd etter R2. Konseptet vil halte mye med delvis utbygd 2. etg. Dette er den arkitektoniske siden av saken. Så må man ta med seg evnt. sjenanse for beboerne ved å starte en ny byggeprosess på ett seinere tidspunkt, med ny opprigging, tilkomst og trafikk m.m. Det vil være en del kostnader ved å ta byggeprosessen opp igjen, prosess som må gjøres to ganger. Det vil koste uforholdsmessig å forlenge heisen mot nord. Sitat slutt.

Rådmannen er av helse- og sosialsjefen gjort kjent med at det er akutt mangel på kontorarbeidsplasser på Moer sykehjem. Møterom er blitt omdisponert til kontorer bl.a. som følge av krav til økt bemanning som følge av Samhandlingsreformen med dens generert krav til økt pasientbelegg, økning i eksisterende tjenester og etablering og plassering av nye tjenester.

Sykehjemmet har de siste år økt med mange ansatte i kontorarbeidsplasser, samt at blant annet enhet for folkehelse og frivillighet er etablert, og flyttet inn med bl.a. Frivilligsentralen og Frisklivssentralen. Innsatsteam er også etablert og plassert her. Tjenestene har altså i flere år økt i omfang uten at det har vært lagt til grunn utvidelse av lokaler. Handlingsrommet på sykehjemmet er derfor blitt benyttet til andre områder/enheter enn sykehjemsdrift, og det er nå «overbefolket». Dagens situasjon er uheldig og går ut over tjenesteproduksjon og arbeidsmiljø. På tross av at kommunen totalt sett har mye administrasjonslokaler, er det ikke slik i helse og sosialetaten. Med den vekst som forventes i Ås kommune befolkningsmessig, og i forhold til den demografiske utvikling, må kommunen planlegge å bygge langsiktig.

Kommunens psykiske helsetjeneste er i vekst. Denne tjenesten må ha en-manns-kontorer med plass til konsultasjon med bruker. Tjenesten forsøker i stor grad å få brukerne til å komme til tjenesten, fremfor å ambulere (kjøre rundt), da dette er mer effektiv bruk av tiden/ressursene. Det nye bygget vil ligge nært opp til Tunveien.1, hvor resten av psykisk helsetjeneste er lokalisert. Dette ansees også som hensiktsmessig.

Kontorene som inngår i R2,s 2.etg.plan, kan umiddelbart etter ferdigstillelse, romme kommunens psykiatriske samtale tjenester, som er etablert i Moer Sykehjems kjeller sammen med forvaltningsenheten (bestillerkontoret), driftsenheten og hjemmetjenesten distrikt sør. Dermed vil 7 stk. kontorarbeidsplasser kunne bli frigjort på sykehjemmet. De resterende vil da få tilstrekkelig plass, og møterom kan reverseres fra kontorer til og igjen bli «sårt trengte» møterom.

Siden dette er det siste helsebygget som det vil være plass til på kommunens regulerte område på Moerjordet, er det viktig at Ås Demenssenter bygges fullt ut i tråd med R2, slik at en slipper å leie ytterligere helserelaterte kontorarbeidsplasser, og som er hensiktsmessig at er plasser på Moer. Videre vil full utbygging av kjelleretasjen med 30 P-plasser hindre muligheten for setninger da denne delen av 1. etg. i så fall må etableres som plate på mark der tiltenkt paringsareal er anpasset på R2. Uavhengig av utfordringen ved å finne erstatning for disse 30 P-plassene over terreng (ca 900 m2), vil opparbeidelseskostnader av disse utgjøre kr. 750.000. I tillegg kommer årlige vinterutgifter til snørydding/strøing samt tid til for personalet til å fjerne snø og is fra bilene. Tiltent Byggebyggelig tomt, Brekkeveien 20, kan dersom det bygges P-kjeller, frigjøres for salg med antatt salgsum ca. 1,3 mill kr.

Ut fra overnevnte redegjørelser samt redegjørelser av 15.03.2013 med tegninger fra W & B arkitekter AS, anbefales at det fattes vedtak i saken i tråd med innstillingen til saken.

Ikrafttredelse av vedtaket:

På tidspunkt etter kommunestyret har fattet endelig vedtak i saken.