

Notat

Til

Ordfører Hans Marius Johnsen,
Kommunestyret,

Deres ref. : /«f13»
Vår ref. : 09/1333-11
Dokumentnr. : 18496/09
Saksbehandler : Inger Kronen Tveranger
Arkivkode : A10
Dato : 06.10.2009
Gradering :

Fra Rådmannen

Kopi

Sak

OM GRUNNLAG FOR RIVING OG KOSTNADER MM FOR BARNEHAGE PÅ NORDLI

I dette notatet gis

- En oversikt over prosessen fram til rivingsvedtaket på Nordli
- En oversikt over kulturmyndigheter/Historielagets involvering i saken
- Presiseringer rundt kostnadsspørsmålene på Nordli
- Vurdering av BoGos innspill om barnehage ved Statoil i Lørenfallet
- Historielagets innspill om flytting av hovedbygningen på Nordli til Vølneberg
- Kulturhistorisk senter?

1) Plan- og byggeprosess Nordli:

Grønt markerer saker der riving har vært en del av saksutredningen og de politiske vedtakene.

Dato	Prosess og vedtak fram mot barnehage i midtre del av Sørumsletta
KST 01.02.06	Vedtaket om ny 5 avdelings barnehage på Nordli: Hovedbygningen skal vurderes solgt – Historielaget og fylkeskommunen skal involveres. 4 alternative tomter må også utredes.
KST 26.04.06:	4 alternativ for lokalisering er utredet, (Huseby, Sørumsletta, området mellom Holsbekken og idrettanlegget samt bak Statoil). <u>Vedtaket:</u> Ny barnehage skal legges v/Sørums skole.
KST 07.02.07:	Reguleringsplan for Sørumsletta utarbeides. Nytt alternativ innerst i Lørenvegen ble også vurdert men forkastet. <u>Vedtaket:</u> Reguleringsplan v/Sørums skole + vedtak om å vurdere innspill fra FAU (enten barnehage på Nordli eller v/Vesterskaun skole).
28.08.07:	Sørumsletta: Landbruksjorda frigitt. Fylkeskommunen fremmer ikke innsigelse. Fornminnene frigitt fra Riksantikvaren – (men må graves ut før bygging).
KST 28.11.07: Sak 70/07	<u>Vedtaket:</u> Barnehagen skal likevel ligge på Nordli. Begge bygningene på Nordli skal bevares. Reguleringsprosess som ivaretar bevaring + bygge en tidsmessig barnehage iverksettes og høring gjennomføres.

SKE KF Aug 08:	Tilstandsrapporten for bygget ferdig: Bygget er mye dårligere enn forventet. Det lar seg gjøre å rehabilitere bygget, men dette vil være svært kostbart. (se nr 3) NB! Kostnadsoverslaget inkluderer rehabilitering til barnehage, nytt sidebygg større enn hovedbygningen, utearealer og oppgradert adkomstveg fra riksvegen.
Okt. 08	Møte mellom ordfører, rådmann, SKE KF og PLU med 2 representanter fra fylkeskommunen, inkl. kulturmyndighetene: Ordfører informerer om at kommunen kan komme til å gå for riving pga uforholdsmessig store kostnader for å rehabilitere til barnehage.
Nov. 08	Fylkeskommunens kulturmyndigheter får tilstandsrapporten til vurdering fra SKE KF.
19.11.08.	Brev fra fylkeskommunen: Anbefaler ikke riving – men ber om å bli holdt orientert.
KST 26.11.08. Sak 80/08	<u>Vedtak, nytt forprosjekt:</u> Hovedbygningen på Nordli rives for å bygge en ny barnehage med plass for inntil 120 barn. Ny bygning skal være tilnærmet lik gammel bygning. Avstemming: 16 stemmer for. <u>FrP alternative forslag:</u> 1. Eiendommen Nordli benyttes ikke til barnehage. 2. Ny barnehage i Lørenfallet etableres på Sørumsletta ved Sørum skole. 3. Finansiering av barnehagen fremmes som egen sak når forprosjektet er avsluttet. 4. Eiendommen Nordli selges til høystbydende. Avstemming: 7 stemmer, falt. <u>Høyres alternative forslag:</u> 1. Hovedbygningen på Nordli rives, og det bygges et nytt bygg for 120 barn. 2. Det startes et nytt forprosjekt. Finansiering av Nordli barnehage fremmes som egen sak når nytt forprosjekt foreligger. Avstemming: Fikk 15 stemmer falt. Brev datert 19.11.08 fra Akershus fylkeskommune, delt ut i møtet.
Desember 08.	Revidert planforslag som tillater at bygget rives sendes på høring til: Fylkeskommunen v/Kulturmyndighetene, Historielaget, FAU på Nordi, barnehagen, naboer, Kulturseksjonen.
Fylkesutvalget 05.02.09.	<u>Innstillingen fra f. rådmannen:</u> Selv om bygningen har vesentlig regional verdi vil de ut fra en samfunnsmessig vurdering ikke motsette seg riving. <u>Fylkesutvalgets vedtak:</u> Motsetter seg ikke riving.
Historielaget	Hadde fått saken på høring (inkl. riving) men uttalte seg ikke.
FAU:	Hadde fått saken på høring (inkl. riving) men uttalte seg ikke. Tidligere uttalelse fra FAU: Positiv til at barnehagen skulle legges til Nordli.
Naboer:	Hadde fått saken på høring (inkl. riving) men uttalte seg ikke.
KST.29.04.09: Sak 30/09.	<u>Vedtak reguleringsplanen:</u> Innbefatter at riving tillates av hovedhus. Nytt bygg skal være tilnærmet likt, men takoppløft og tilbygg tillates også. Ingen andre alternative forslag fremmet enn M/Us forslag med flertallspartiernes tillegg som ble vedtatt. Avstemming: 16 – 15.
KST 29.04.09, Sak 31/09.	<u>Vedtak forprosjekt:</u> Forprosjektet med kostnadsramme vedtas (se nr 3). Avstemming: 16 stemmer for. <u>Høyres alternative forslag:</u> •Nytt punkt 3: det utarbeides en alternativ kalkyle uten krav om at nytt bygg skal ha fasade lik dagens bygning. Punktene 3 og 4 blir da 4 og 5.

	<ul style="list-style-type: none"> • Forprosjekt II stanses, og nytt forprosjekt som ivaretar reguleringsplan for Nordli igangsettes. • Krav om at det skal bygges en ny bygning med en utvendig fasade som er lik dagens hovedbygning oppheves. Avstemming: 15 stemmer, falt
Riksantikvaren: 04.06.09:	Brev: Riksantikvaren sier de ikke vil tre inn i saken som kulturmyndighet, dvs de er godt kjent med hva vedtaket innebærer, men lar ansvaret forbli hos kommunen. Ingen klager på vedtakene.
Administrativt: 18.08.09.	Rivingstillatelse gis med bakgrunn i vedtatt reguleringsplan og forprosjekt.

2) Kulturmyndighetene og Historielaget

- I saker om *nyere tids kulturminner* er kommunen vedtaksmyndighet.
- Fylkeskommunen er høringspart og rådgiver.
- Fylkeskommunen og Historielaget har hatt mulighet til å involvere seg gjennom hele planprosessen.
- Fylkesutvalget har sagt ja til riving.
- Riksantikvaren har sagt nei til å involvere seg.
- Ingen har klaget formelt på noen vedtak.
- SKE KF har hatt flere møter med Historielaget:
 - Befaring på Nordli og møte 26.06.09 med Bjørn Tveit og Trygve Sæther, hvor det ble drøftet (og oppnådd enighet om) hvilket inventar som kan bevares.
 - Møte med leder Winding-Sørensen 23.09.09; Møtet ble avsluttet med overenskomst mellom SKE og historielaget om at historielaget får en del av tømmer fra konstruksjonen for bygging av tilbygg ved Vølneberg skole.

3) Om kostnadene til rehabilitering og nybygg med mer

Feilaktige opplysninger i media om god tid mht fremdrift: Selve byggeprosjektet skal ikke starte før 01.12.09. Før den tid skal imidlertid adkomstvegen oppgraderes og det skal bygges fortau. For å klare 01.12 er det forutsatt at rivingen må være ferdig før SKT KF starter sitt arbeid med veien.

Det har versert en rekke feilaktige tall i media på hva SKE KF skulle ha fått en rehabilitering på Nordli til å koste. At rehabilitering av hovedbygningen skulle koste 97 millioner er ikke korrekt. Her er fakta:

I kalkylen dat. 25.08.08 er kr 97 millioner totale prosjektkostnader, dvs summen omfatter rehabilitering av hovedbygningen (brutto 604 m²) og nytt barnehagetilbygg (brutto 1116 m²)

	Full utbygging (brutto 1720 m ²)	Nybygg (brutto 1116 m ²)	Rehabilitering eksist. Bygg (brutto 604 m ²)
Kostnadsramme (eks. mva) <i>inkludert: utomhus/lekeplasser, parkering, adkomstvei med fortau, inventar og utstyr, reserver, generalkostnader (byggeleder, gebyrer etc.)</i> <u>bruttoareal: 1720 m²</u>	77 810 000	38 390 000	39 420 000
Kostnadsramme (inkl. mva)	97 270 000	47 990 000	49 280 000

Tilstandsvurderinger SKE KF vs. notat mottatt fra Fortidsminneforening mm:

SKE KF har aldri fått i oppdrag og derfor heller aldri utredet hva det vil koste å rehabilitere bygget til andre formål enn en barnehage.

Det er nå mottatt et notat fra Fortidsminneforeningen og et fra en privatperson mht Nordlis tilstand (vedlagt). Her sammenlignes SKE KFs eget grunnlag med det som fremkommer i de to notatene:

I regi av SKE KF ble det utarbeidet en tilstandsrapport dat. 18.04.07 (vedlagt) og en detaljert tilstandsanalyse dat. 25.08.08 (vedlagt). Nedenfor er noen av de kostnadsdrivende faktorene fra tilstandsanalysen:

- Krav om tiltak mot radon (verdi ligger høyere enn 500 becquerel); har ikke blitt vurdert i de nye notatene
- Høye kostnader i forbindelse med rehabilitering av kjeller
- Grunnmur er i ferd med å rase ut; har ikke blitt vurdert i notatene
- Betydelige råteskader i bunnsviller; har ikke blitt vurdert i notatene
- ”Full rehabilitering”; dagens krav om isolasjon etc. gjelder; ihht TEK; Notatene forutsetter ikke full rehabilitering

Her er noen av SKE KFs forutsetninger i sin kalkyle:

- Bruttoareal 1720 m² (eksisterende bygg og nybygg)
- Inkl. heis, sprinkling, vannbåren gulvvarme, nød- og ledelyssystemer, ventilasjonsanlegg, automatikkssystem som tilknyttes til kommunes sentraliserte drifts-hovedsystemer
- Inkl. utomhus/lekeplasser, parkering, adkomstvei med fortau, inventar og utstyr, reserver, generalkostnader (byggeleder, gebyrer etc.)
- Prosjektering ihht nye TEK
- Prosjektering ihht krav om et ferdig produkt som skal stå som et ”nybygg” ihht inneklime, bygningsteknikk, energi og miljø etc. (altså minst 40 år).
- Plantegninger og løsninger som ble utarbeidet i tett samarbeid med pedagogene og barnehagens krav og ønsker om en tidsriktig og fleksibel barnehage. Bygget vurderes ikke som egnet til barnehage hvis man bare pusser opp
- Sørums kommunes strenge krav om valg av tekniske systemer som minsker driftsutgifter i hele byggets levetid.

I det ene notatet fremkommer det påstander om at å rehabilitere ikke trenger full behandling etter nye forskrifter. Rent vedlikehold er ikke søknadspliktig, men dette prosjektet er større enn det.

Å rehabilitere hovedbygningen til barnehage + bygge på er å oppfatte som en hovedombygging, med full søknad og fulle krav i hht nytt lovverk.

Kostnader:

De to notatene inneholder ingen kostnads kalkyler eller tall i det hele tatt på hva de mener dette skulle koste. Løse tall fremkommet i media kan vi vanskelig forholde oss til.

4) BoGos innspill om barnehage v/Statoil i Lørenfallet

BoGo har i brev av 15.09.08. tilbudt kommunen å bygge en barnehage på en tomt v/Statoil. De mener de kan ha en barnehage klar for kommunen i aug/sept. 2010.

Vurdering av tomten:

BoGo oppgir ikke eksakte opplysninger om arealet de tiltenker en barnehage. De har inngått opsjonsavtale med Bjerke Rutebiler om ”deler av gbnr. 14/7, 3 – 4 daa”.

Gbnr. 14/7 er på 4202 m²

Gbnr 14/82 eid av BoGo: 670 m² (Antatt må deler av dette brukes for veg til barnehage, ca 50 m².)

Rådmannens kommentar: For å bygge en barnehage til 120 barn kreves minimum 5 – 6 daa.

Vurdering av fremdriften:

Gbnr 14/82 er regulert til bolig/erverv. Gbnr 14/7 er uregulert, men avsatt i kommuneplanen til erverv. Utenfor er det LNF.

En barnehage vil kreve omregulering/utarbeidelse av reguleringsplan:

Avhengig av forslagstillers egen framdrift og kvalitet på planforslaget kan kommunen ha et vedtak på planen 5- 6 måneder etter mottatt planforslag.

Sentrale tema ved en reguleringsplan: Grunnforhold, støy fra riksvegen, nærhet til eksplosjonsfarlig næring (bensinstasjon) – ikke uttømmende.

Det er en helt uaktuell problemstilling å skulle gi dispensasjon og gå rett på byggesak ved slike store utbyggingsprosjekt.

Grunnforholdene i området er vanskelige. Det er kvikkleire på ca 3,5 meters dyp i området. Området er byggbart, men man må ta store hensyn til de vanskelige grunnforholdene.

Rådmannens kommentar: Det er ikke mulig å ha en barnehage ferdig om 10- 12 måneder uten å fravike sentralt lovverk på området.

Vurdering opp mot innkjøpsreglene - anskaffelser:

BoGo ønsker en intensjonsavtale med kommunen om utvikling av eiendommen til barnehage. Sørum kommune må imidlertid også ved bygging av barnehager forholde seg til regelverket om offentlige anskaffelser. Lov om offentlige anskaffelser innebærer at kommunen må konkurransetsette byggingen av en kommunal barnehage. Kommunen kan dermed ikke lovlig inngå en slik intensjonsavtale. Alternativet er at barnehagen bygges som en privat barnehage og for utbyggers regning og risiko.

Rådmannens kommentar: BoGo foreslår en avtale kommunen ikke lovlig kan inngå.

5) Historielagets innspill om flytting av hovedbygningen til Vølneberg

Tekniske forberedelser:

Selv om et gjenbruk som f. eks. museum/utstillingssted ikke krever samme utbyggingsstandard som barnehage, så måtte man allikevel rehabilitere bygningen – ikke minst for å bevare sikkerheten.

Rehabilitering bør bl.a. inneholde:

- Utskifting av bunnsviller som har innslag av råte
- Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje: Konstruksjonene er underdimensjonert iht. dagens forskrifter og bør erstattes
- Etasjeskiller mellom 2. og loft: Bæresystem fremstår som meget uoversiktlig og underdimensjonert ihht dagens forskrifter og bør forsterkes/erstattes
- Tak er underdimensjonert ihht dagens forskrifter og bør forsterkes

Demontering av et bygg er generelt mulig, men sjelden med denne bygningsstørrelse. Tiltak i.f.m. markering/mellomlagring av enkelte bygningsdeler og særlig stabiliseringstiltak av bygningskroppen er svært kostbare og tidskrevende.

Å flytte bygningen til en annen plass, f. eks. Vølneberg, forutsetter en del arbeider på den **nye** plassen, som for eksempel:

- Tillatelse fra grunneier
- Dispensasjon fra kommuneplanen (LNF-område) ellers utløses krav om regulering.
- Området må tilrettelegges ihht lovverket; dette krever bl. a. byggesøknad, (nabovarsling, tegninger, situasjonskart m.v), gjennomføring av arkeologiske og geotekniske undersøkelser, tilrettelegging av vann- og avløpssystemer, adkomstforhold med mer
- Dersom bygget er tenkt plassert på landbruksjord kreves også egen tillatelse etter jordloven.
- Grunnarbeider og fundamenter / ny grunnmur
- Etasjeskiller 1. etasje: Nytt gulv på grunn bør etableres
- Elementer som ikke kan demonteres / flyttes uten å bli skadet må etableres på nytt (for eksempel gulvbelegg, himlinger)
- Generelt er det vanskelig å demontere bygningselementer uten at de blir skadet
- Elektriske og andre tekniske systemer (brannalarm, nød- og ledelys) og føringer utvendig og innvendig bør etableres på nytt

Området Vølneberg ligger ikke innenfor område med registrerte kvikkleireforekomster.

Midlertidig lagring:

Å mellomlagre bygget (inntil 4 mnd) på et egnet sted krever en enkel søknad (melding). Ikke nødvendig med dispensasjon fra kommuneplanen.

Oppsummering: Å flytte et bygg og plassere det på nytt egnet sted er også tids- og kostnadskrevende

6) Kulturhistorisk senter?

Dersom et kulturhistorisk senter skulle etableres på Vølneberg vil det kreve reguleringsplan. Området er LNF i dag.

Dersom det skulle bli en aktuell problemstilling med et kulturhistorisk senter i Sørumsand bør dette være en egen prosess uten den oppjagede stemningen som nå preger denne saken. Kommunen har et stort kulturhistorisk landemerke av nasjonal verdi å ta vare på og videreutvikle som i så fall peker seg tydelig ut i en slik vurdering: Blaker skanse.

Sørumsand 06.10.09

Tormod Dragland, daglig leder SKE KF
 Isabel von Klitzing, prosjektleder SKT KF
 Mona Nicolaysen, seksjonsleder Barnehage
 Stein K. Andersen, økonomisjef
 Inger Kronen Tveranger, seksjonsleder Plan- og utbygging