



SAKSFRAMLEGG

Oppfølging av DF 3/2004 - Overordnede valg for brannstasjon og teknisk sentral

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	06.06.2024
	Kommunestyre	20.06.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:
Krødsherad kommune går videre med etablering av brannstasjon og teknisk sentral på Nordekk, eiendom 208/136 og 208/160 jfr. orientering gitt i sak 54/2023 og DF 3/2024.

Kommunedirektøren gis i oppdrag å gjennomføre konkurranse mot entreprenører med forbehold om politisk godkjenning. Konkurransen innrettes med opsjoner på deler av prosjektet. Når konkurransen er gjennomført legges det frem en politisk sak for endelig vedtak.

Begrunnelse

Nordekk-prosjektet framstår som det beste samlet sett, og det å teste det ut i markedet vil gi kommunestyret et fullverdig beslutningsgrunnlag.

Saksopplysninger:

I behandlingen av DF 3/2024 «Overordnede valg for ny brannstasjon og teknisk sentral» ble det gitt signaler om videre retning for utredningsarbeidet. Oppsummeringsmessig er oppfatningen av diskusjonene at det videre arbeidet skal avgrenses til mulige etableringer på tomte til Ola Nore nord for Noremoen industriområde, dagens tomt og Nordekk-prosjektet. Det ble ikke kommunisert tydelig under saksbehandlingen at Nordekk-prosjektet skulle leve videre som det foreligger, eller om et salg skulle avventes med bakgrunn i mulig behov for midlertidige løsninger. Som omtalt i DF 3/2024 har Nordekk-prosjektet styrket seg vesentlig underveis i utredningsarbeidet, og kommunedirektøren velger derfor å relansere prosjektet som et reelt permanent alternativ.

Reguleringsbestemmelsene til de aktuelle områdene er gjennomgått på nytt. Det er i flere omganger gjennomført arealsøk og gjort vurderinger knyttet til potensielle tomter for ny brannstasjon. Det er kun to steder det er mulig å bygge innenfor eksisterende reguleringsbestemmelser: Nordekk (innenfor eksisterende bygningskropper) og de tre næringsområdene ved e-verket. Alle øvrige eiendommer må avklares gjennom en reguleringsprosess og dertil konsekvensutredninger. Det er tidligere kommunisert fra DRBV at

den aktuelle aksen å innplassere brannstasjon på er mellom Spar og oppkjøringen til Norefjell. Områdene ved e-verket er i samme reguleringsplan som Ola Nore tomta, «Grunnvannskilde Sunnelykkja», så noen hensyn må tas. Det kan være mulig å bygge brannstasjon på Felt 1 og 2 totalt ca 10 dekar, men dette er ikke videre utredet og det er ikke grunnlag for å anta at å bygge der vil bli rimelig enn å bygge på eksisterende tomt. Om DRBV kan akseptere en slik plassering er ikke avklart. Felt 3 som folkelig er omtalt som «søpledynga» er tidligere vurdert som uaktuell av hensyn til grunnforhold.

Gjeldende økonomiske betingelser rundt brannstasjon har blitt tydeligere. Krødsherad kommune er ansvarlig for 2,1 % av finansporteføljen til DRBS. Det betyr at DRBV vil måtte stå økonomisk ansvarlig for 97,9 % av investeringen. Utover dette betaler DRBV faktiske driftskostnader. Som omtalt i B-saken vil driftsbudsjettet årlig bli negativt påvirket med anslagsvis 300.000 kr. ved et brannstasjonsprosjekt pålydende 42. mill. kr. Den referansebrannstasjonen som er mest sammenlignbar med Krødsherad sitt framtidige behov er den kalkulte stasjonen i Våler til 38 mill. kr. ekskl. tomt. Dialogen med DRBV indikerer at det er akseptabelt med et brannstasjonsprosjekt i spennet 40-50 mill. kr.

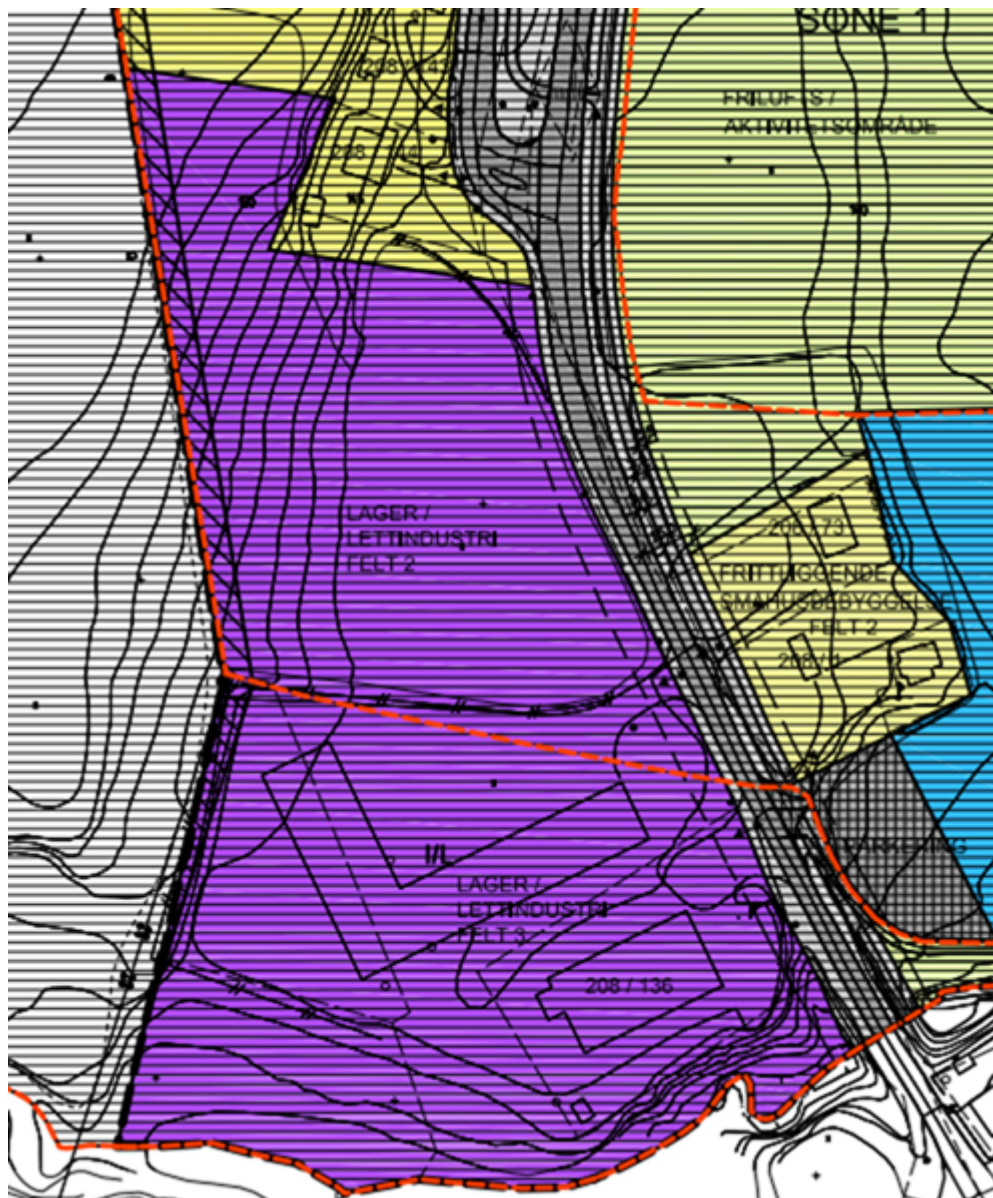
Prosjektets andre komponent, teknisk sentral, er fullt og helt kommunens ansvar. Lovverket sier at driftspersonell som er i kontakt med slam etc. skal ha tilgang til samme HMS-fasiliteter som brannmannskapet, eksempelvis ren og skitten sone. Sambruk har derfor vært sett på som hensiktsmessig både økonomisk og praktisk siden flere av driftsoperatørene også inngår i arbeidsstyrken til brannvesenet. Kommunedirektøren anser investeringen i ny teknisk sentral som hovedposten som påvirker driftsbudsjettet.

Tiden til utredning har vært knapp i etterkant av formannskapsmøtet den 16.05, like fullt har arbeidet vært klargjørende. For å sikre at det står ny brannstasjon ferdig før mot slutten av 20-tallet er løsningen Nordekk-prosjektet om ikke en plassering ved e-verket aksepteres. Øvrige alternativer krever en reguleringsprosess. Det er igjen sett på muligheter for å nedskalere brannstasjon-/teknisk sentral, uavhengig av plassering, og dette berøres utover i saksframlegget.

Som saksopplysning kan det nevnes at Arbeidstilsynet har varslet DRBV om tilsyn med brannstasjon i Krødsherad den 11. juni. Tema for tilsynet er følgende: risikovurdering og gjennomføring av forebyggende tiltak, ren og urene soner, garderobes, arbeidsgivers HMS-opplæring, verneombud, opplæring og informasjon, samarbeidet med bedriftshelsetjenesten. Det vil sannsynligvis bli nødvendig å fremme ny sak i etterkant av tilbakemeldingen fra tilsynet som drøfter behovet for å iverksette umiddelbare tiltak.

ALTERNATIV 1 – Ola Nore-tomta

Administrasjonen har vurdert tomt felt 2 – lager/lettindustri i reguleringsplan for Sunnelykkja vedtatt 14.12.2006 på nytt:



Følgende bestemmelse er gjeldende for området:

På felt 2 tillates oppføring av produksjonsbygg for drikkevannsproduksjon. Tillatt prosent bebygd areal er 30% BYA. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg gjelder følgende restriksjoner:

9.6 Vannforsyningskilde med nedslagsfelt

Fellesbestemmelser

Innenfor sone 3 – den fjerne infiltrasjonssonen - gjelder følgende restriksjoner:

1. Forbud mot nydyrking, bakkeplanering eller uttak av masse nærmere enn 3 m over grunnvannstand.
2. Forbud mot ny bebyggelse utover det som er nødvendig for vannforsyningsanlegget. Mindre tilbygg/garasje kan tillates på spesielle vilkår etter søknad. *Unntak for de områdene som er byggeområder*
3. Forbud mot punktutslipp, infiltrasjonsanlegg, deponeringsplasser for avfall, slam eller lignende.
4. Forbud mot bruk eller lagring av kjemiske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster ut over det som er nødvendig for en forsvarlig drift av golfanlegget.

Plan for bruk påfølgende sesong, samt faktisk bruk forutgående sesong skal forelegges vannverksmyndighet innen 1. april hvert år.

5. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier i tanker større enn 1 m³ med mindre det iverksettes særskilte sikringstiltak for å sikre oppsamling av hele tankens innhold.
6. Forbud mot bygging av nye veger. Unntatt er byggeområder hvor det kan tillates etablert nødvendige atkomstveger.
7. Forbud mot bruk av husdyrgjødsel.
8. Forbud mot vanlig hogst. Plukkhogst og bledningshogst tillates. All hogst skal meldes skriftlig til vannverkseier, og godkjennes av denne.
9. Forbud mot leirslagning/camping, militærøvelser og lignende.

Innenfor sone 2 – øvre del av den nære infiltrasjonssonen – gjelder følgende restriksjoner:

Punkt 1 – 9 over samt følgende punkter:

10. Utenom arealer regulert til vegformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for en forsiktig drift av området, hensynsfull kjøring til eiendommene og driften av vannverket.
11. Forbud mot bruk av alle typer jordforbedrende midler, herunder tilført handelsgjødsel, ut over varsom kalking/gjødsling for vedlikehold av plen.
12. Forbud mot beiting.

Med andre ord er det ikke mulig å bygge ny brannstasjon på denne tomte uten at det gjøres en ny planprosess, eneste byggeformål det åpnes for er for drikkevannsproduksjon. En eventuell ny reguleringsprosess vil ha en relativt liten sannsynlighet for at området åpnes for byggeformål for brannstasjon. Det er to store utfordringer knyttet til bruken av området:

1. Sikringssoner for vannverk. Nye analyser, bruk av georadar og ytterligere kunnskap om grunnvannet kan fremskaffes.
2. Jordvern. Her har regelverket knyttet til omdisponering av jordbruksareal blitt vesentlig strengere enn i 2006, og det er tvilsomt om dette jorden vil kunne bygges ned.

Vurdering

Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser åpner ikke for å bygge brannstasjon med evt. teknisk sentral på Ola Nore-tomta. Videre anses det som lite sannsynlig av et evt. forsøk på omregulering til formål som rommer denne typen aktivitet ikke vil få gjennomslag hos aktuelle myndigheter. På denne bakgrunn vurderes det som lite aktuelt å forfølge dette alternativet videre.

Alternativ 2 – dagens tomt

Dagens tomt muliggjør en innplassering av ny brannstasjon i størrelsesorden den som ligger i Nordekk-prosjektet. Teknisk sentral/lager må løses annet sted. Punktene under angir forhold som må hensyntas ved dette alternativet.

- Regulering. Reguleringsplanen er fra 1977, og det må gjennomføres ny reguleringsprosess jfr kravene i plan- og bygningsloven. Det kan ikke bygges på gjeldende plan. Administrasjonen mener at tomta bør inngå i områdereguleringen for Noresund som etter planen skal påstartes våren 2025, og det antas at områdereguleringsplanen tidligst kan vedtas i 2027. Det er vanskelig å spå hvilke utfordringer som dukker opp og må løses i prosessen, og det er ikke usannsynlig med et vedtaksår nærmere 2030.
- Midlertidig brannstasjon. I formannskapet den 16.05 ble det gitt tilslutning til at Nordekk-tomta framstår som den aktuelle for midlertidighet. Reguleringsplanen der sier at det ikke er tillatt å bygge utenfor etablerte bygningskropper på grunn av sikringssone for vannverket. Det er mulig å søke dispensasjon fra bestemmelsene, men det er høyst usikkert hvorvidt den vil bli innvilget. Områder for midlertidighet som kan utforskes er tomta på Kryllingtun der midlertidig sjukehjemsdrift ble driftet, eller branntomta ved Lensmannsgården. Ved begge steder hefter det betydelig usikkerhet. Nore-krysset er at kommunens mest trafikkfarlige kryss, og det er ikke ønskelig å legge opp til mer trafikk der. Branntomta har EXPO Property råderett over inntil videre. Midlertidighet for dette alternativet er p.t. ikke løst.
- Foreløpig har ikke administrasjonen funnet kommunalt areal som egner seg til teknisk sentral/lager. Det er kjent at Anders Olsen skal selge sin lagerbygning på Vestsida med en antatt prisantydning på rundt 6 mill. kr. Utover lagerbygningen inneholder eiendommen to boenheter som leies ut, og kan gi inntekter. Om det kan være mulig å kjøpe tilleggsareal inntil det nye renseanlegget er ikke sjekket ut.
- Lager for teknisk fra 1. januar 2025 forutsatt salg av Nordekk betinger at ny lokasjon er på plass innen da.
- Båndlegging av sentrumsareal ved Kjørkehaugen. En avslutning av avtalen med Partum er stilt i ro inntil det foreligger en endelig avklaring i brannstasjon-/teknisk sentral-saken. Andre utbyggerinteressenter i Noresund betrakter tomta og området som svært sentral og verdifull for en videre utvikling av Noresund sentrum. Fra et næringsutviklingsperspektiv vil det å bruke tomta til brannstasjonsformål legge klare begrensinger for hva Noresund kan bli i framtida.

Vurdering

Det er sannsynligvis mulig å bygge ny brannstasjon på dagens tomt, men veien fram til ferdig brannstasjon vil bli lang. Det foreligger flere usikkerhetsmomenter som må avklares gjennom en reguleringsprosess og dispensasjonsbehandling. Midlertidighet under byggeperioden er pr nå ikke løst, og det framstår ingen åpenbare løsninger. Teknisk sentral/lager må finne sin plass andre steder. Det foreligger klare ambisjoner for utvikling av Noresund sentrum, og

kommunedirektøren mener det vil være uheldig å benytte et så attraktivt område til offentlig formål.

Veien fram til mål er fylt av humper og hindringer som gjennom en tentativ prosess kan ende opp med en konklusjon om at prosjektet ikke er gjennomførbart. Dessuten vil det ta flere år før ny brannstasjon kan stå klar. Kommunedirektøren mener det hefter for mange usikkerheter ved dette prosjektet til at det vil anbefales.

Alternativ 3 - Nordekk

Nordekk-prosjektet er godt kjent og ferdigprosjektet. Det er gått ytterligere en runde med kvalitetssikring av kalkylen samt en strengere vurdering av det påkrevde arealbehovet til teknisk sentral. Det er funnet muligheter til å redusere prosjektet noe. Det er viktig å påpeke at noen av reduksjonene kan gjennomføres uten særlig kvalitetsforringelse av prosjektet, mens andre uttrekk vil få større konsekvenser. I dag brukes deler av kaldt-lageret av organisasjoner og kirken i Krødsherad. I den siste gjennomgangen av kalkylen pekes det på muligheten til å ta ut hele den ene fløyen med kaldt-lager. Det vil i tilfelle føre til at det blir marginalt med lagringsplass for det tekniske utstyret, og de resterende «leie-takerne» må finne plass andre steder. For øvrig er det gjort nye vurderinger av behovet for masseutskifting, trafo, brønnpark og nødstrømsaggregat. Et uttrekk av disse postene gir i kalkylen en total reduksjon på kr. snau 10 mill. kr. En potensiell inntekt ved salg av deler av lokalene er da ikke hensyntatt.

Økonomi

I kalkylene som ligger vedlagt er prosjektkostnaden sjablongmessige fordelt 70/30 mellom DRBV og Krødsherad kommune. Dette gjelder begge prosjekter, og HMS-kravene for teknisk personell ivaretas i sambruksløsning med brann. Fordelingen er ikke diskutert med DRBA, og framkommer hovedsakelig på bakgrunn av antallet ansatte. Det kan diskuteres hvorvidt dette er en 100 % korrekt fordeling.

Det foreligger mange kalkyler og beregninger til de ulike alternativene. Ola Nore-alternativet presenteres ikke i saksframlegget da dette sannsynligvis ikke er et reelt alternativ. Som redegjort for krever en gjenbruk av dagens tomt at midlertidig brannstasjon løses et annet sted, og selv om løsningen verken er avklart eller opplagt vises hovedpostene i kalkylen under.

Som forutsetning for å beregne årlig belastning av investeringen er det lagt til grunn 50 års avskrivning/ nedbetalingstid iht. regnskapsforskriften, og annuitetslån med 5,0% rente. Evnt. kutt-forslag og uttrekk av opsjoner er ikke hensyntatt.

Alternativ 2 Eksisterende tomt

Total prosjekt	47 mill. kr.
- Andel til teknisk personell/adm.	14 mill. kr.
- Brannstasjon	33 mill. kr
Kjøp av lagerplass til teknisk, for eksempel Anders Olsen-lager ekskl. leiligheter	5 mill. kr
Midlertidig brannstasjon i 5 år	7 mill. kr
Årlig kostnad brannstasjon for KK	kr 38 000
Årlig kostnad teknisk for KK	kr 1.040.000

Årlig kostnad midlertidighet KK:

kr 700.000 (første fem år)

Årlig kostnad til midlertidighet må forhandles med DRBV, og det er pr nå ikke gjort. Til grunn for beløpet på kr. 700.000 ligger en antagelse om en 50/50-delning. Kostnaden til midlertidighet kan ikke lånefinansieres og må entes tas fra fond eller belastes drifta. I oppsettet over belastes kostnaden drifta.

Alternativ 3 Nordekk

Totalt prosjekt	49 mill. kr.
- Andel til teknisk personell og lager	14,7 mill. kr.
- Brannstasjon	34,3 mill.kr.

Årlig kostnad brannstasjon for KK

kr 39 500

Årlig kostnad teknisk for KK

kr 805 350

Om det vil bli behov for midlertidig supplement til nåværende brannstasjon vil bli klart etter Arbeidstilsynets tilsyn den 11. juni.

Kommunedirektørens vurdering:

7. mars valgte kommunestyret å avslutte Nordekk-prosjektet. Når saken nå behandles på nytt i kommunestyret tre og en halv måned senere framstår det som fornuftig å gi prosjektet nødvendig fødselshjelp. Reguleringsstatus og reguleringsbestemmelser blokkerer de to andre forfulgte alternativene, i hvert fall de nærmeste årene.

Investeringsbeslutningen koker etter kommunedirektørens vurdering ned til hva ny teknisk sentral koster. Ny brannstasjon vil etter alle solemerker havne i sjiktet 35-50 mill. kr. og av investeringen skal Krødsherad belastes 2,1 % etter gjeldende avtale. Teknisk sentral kan løses flere steder enn Nordekk, men bygningsmassen er tilgjengelig på Nordekk. Prosjektet framstår som et flott samlet anlegg for brannvesen, tekniske tjenester og lagermuligheter for andre organisasjoner.

Saksutredningen viser at det med stor sannsynlighet ikke vil bli rimeligere å gjennomføre et annet prosjekt. Kommunedirektøren mener prosjektet bør testes i markedet, og foreslår at dette gjøres uten ugrunnet opphold. Anbudet bør innrettes med opsjoner på det som er mulig å ta ut av prosjektet. I etterkant vil det bli mulig å konkretisere endelige kostnad til teknisk sentral, foreta mulige tilpasninger og ta en endelig beslutning.

For administrasjonen har prosessen med brannstasjon og teknisk sentral sammen med andre større prosjekter forbrukt mye arbeidstid over flere år. Det hadde vært ønskelig å frigjøre kapasitet til blant annet å i større grad jobbe målrettet med attraktivitet. Det å videreføre Nordekk-prosjektet vil være et bidrag i så måte.