

SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
60/21	Formannskap	21.10.2021
54/21	Kommunestyre	28.10.2021

Tomtevalg for oppføring av nytt renseanlegg og ny brannstasjon - igangsettingsvedtak

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Informasjon om status nytt renseanlegg og ny brannstasjon tas til orientering.

Formannskaps behandling av sak 60/2021 i møte den 21.10.2021:

Behandling:

Kommunedirektøren informerte om at det var feil i sakstittelen og at dette ikke er et iverksettningstiltak. Ordet «iverksettingsvedtak» strykes.

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak:

Informasjon om status nytt renseanlegg og ny brannstasjon tas til orientering.

Kommunestyres behandling av sak 54/2021 i møte den 28.10.2021:

Behandling:

Ordfører orienterte at det ikke er et igangsettings vedtak men ei orienteringssak.

Teknisk sjef Johan Grongstad ga en orientering av saken.

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Informasjon om status nytt renseanlegg og ny brannstasjon tas til orientering.

Vedlegg

- 1 Brev til Arbeidstilsynet datert 27.03.20 - Søknad om fristforlengelse - Oppfylld av pålegg i hht tilsyn den 01.09.2017.
- 2 Sluttrapport Høylandet RA 2017-11-09
- 3 Notat kostnadsoverslag
- 4 5209591-RIG-R01 Brøndbo industriområdet, Høylandet

Hjemmel for behandling:

Saksopplysninger

I inneværende år er det bevilget kr 1.250.000 til prosjekt 7579 Nytt kloakkrenseanlegg i sentrum, og kr 312.500 til Ny brannstasjon, mens det i gjeldende økonomiplan er planlagt bevilget kr 16.500.000 på prosjekt 7579 Nytt kloakkrenseanlegg i 2022 og kr 12.875.000 på prosjekt 7575 Ny brannstasjon.

Denne saken legges nå frem for politisk behandling fordi vi mener det haster å komme i gang med bygging av nytt renseanlegg, da anlegget som ble satt i drift i 1980 nå begynner å bli noe ustabilt. Det har ved flere anledninger vært store utfordringer med å finne nødvendige deler, slik at en har kunnet holde anlegget i drift.

I tillegg mener vi det er en fordel å bygge ny brannstasjon og et renseanlegg i nær tilknytning til hverandre, bl.a ved felles bruk av garderombenanlegg, derfor legges det frem en samlet sak om valg av tomt for disse to prosjektene.

Av hensyn til at kloakkrenseanlegget skal inngå i et selvkostregnskap, er det naturlig å skille bygge kostnadene mellom de to prosjektene, selv om en finner det riktig å bygge et felles bygg som da vil inneholde to funksjoner.

Prosjekt 7579 - Nytt kloakkrenseanlegg i sentrum

Firma Norconsult ble engasjert for å se nærmere på det kommunale kloakkrenseanlegget på Krampen i 2017. Dette er et anlegg fra 1980, et biologisk biorotoranlegg med kjemisk felling. Norconsult la frem sin sluttrapport 09.11.2017, jfr. vedlegg 3, og de skriver at anlegget er gammeldags med åpne bassenger og stor grad av manuelt arbeid når det gjelder uttak av avløpssøppel, fett og slam samt for styring av utpumping av overskuddsslam. Det er forholdsvis dårlige garderobeforhold ved anlegget og renseprosessen er dimensjonert for 600 pe, mens belastningen er oppgitt til 750 pe. I tillegg er det tilknyttet flere abonnenter etter 2017, slik at antallet pe er enda høyere i dag enn i 2017. I tillegg er det i de siste årene kommet klager fra naboer om at det ofte kommer sjenerende lukt fra anlegget

Norconsult har i sin sluttrapport konkludert med at ut fra en samlet vurdering anbefaler de at eksisterende renseanlegg legges ned/rives og erstattes med nytt anlegg lokalisert på egen tomt ved dagens anlegg.

Det er sett på flg. alternativ:

1. Ombygging av eksisterende anlegg i eksisterende bygg

Norconsult har utarbeidet overslag over kostnader med en ombygging av eksisterende anlegg, og anslått ombyggingskostandene til kr 16.687.000. I tillegg må kloakkpumpe-stasjon ved Haugland renoveres, og dette er kalkulert til kr 1.750.000, og sammen med prosjekteringskostnader og byggeledelse med kr 600.000,- og utenomhusarbeider stipulert til kr 150.000, blir;

Samlet kostnad alternativ 1 - kr 19.187.000.

2. Nytt renseanlegg i tilknytning til garasjeanlegget på Krampen

Norconsult har kostnadsberegnet å bygge et helt nytt bygg på nabotomten og et nybygg er kostnadsberegnet til kr 18.529.000, og med de samme tilleggskostnadene med kloakkpumpe-stasjon Haugland, prosjekterings- og byggeledelse samt utenomhusarbeider blir;

Samlet kostnad alternativ 2 - kr 21.030.000.

3. Nytt renseanlegg sammen med en ny brannstasjon på Brøndbo Industriområde

Etter at Norconsult ferdigstilte sin rapport i 2017, har også alternativet om å flytte kloakkrenseanlegget til tomt på Brøndbo Industriområde.

Kostnadene med dette alternativet vil i utgangspunktet bli det samme som for alternativ 2, men i tillegg må det legges en ny pumpeledning Haugland pumpe-stasjon til Brøndbo Industriområdet – kostnad kr 2.240.000, samt at deler av ledningstraseen i sentrum må endres, kostnad kr 1.270.000.

Samlet kostnad alternativ 3 - kr 24.540.000.

Konsekvenser for selvkostregnskapet

En investering i et nytt kloakkrenseanlegg vil klart ha betydning for selvkostregnskapet for avløpsgebyret. Med en investering på f.eks. kr 24.540.000 og avskrivningstiden på 20 år vil netto driftsutgift for avløpsnett og kloakkrensing blir økt med kr 1.227.000

Ser vi på regnskapet for denne tjenesten for 2020 har vi følgende tall:

- | | |
|--|-------------------|
| • Sum driftsutgift ekskl. avsetning til bundet fond i 2020 | kr 1.739.000 |
| • + avskrivninger for det nye kloakkrenseanlegget | kr 1.227.000 |
| • Innsparing p.g.a. mer automatisert renseanlegg, mindre stopp | <u>kr 200.000</u> |
| • Anslag – sum driftsutgift etter at nytt kloakkrenseanlegg er tatt i bruk | kr 2.766.000 |

Med full inndekning ved at abonnentene dekker sum driftsutgift fullt ut må kloakken økes. For 2021 vil vi med stor sannsynlighet få innbetalt kr 1.820.000 i kloakkgebyr. Skal abonnentene betal inn kr 2. 766.000 i gebyr må hvert abonnement økes med 52 %.

Årsavgiften for kloakk, for en bolig med et bruksareal over 100 kvm er i dag på kr 6.877,- ekskl. mva. Dersom vi øker denne satsen med 52 %, får vi et årlig gebyr på kr 10.453,- + 25 % merverdiavgift – sum kr 13.066,- som vil være en uakseptabel høy kloakkavgift når vi ønsker at flere skal flytte til Høylandet.

Vi gjør oppmerksom på at her må det tas høyde for at kommunen må subsidiere denne anskaffelsen. Uten økning av kloakkgebyret utover prisstigning, vil vi måtte regne med å dekke ca. 0,9 mill i underdekning på selvkostregnskapet.

Så har vi kravet om ny brannstasjon.

Prosjekt 7575 - Ny brannstasjon

Høylandet kommune hadde tilsyn fra Arbeidstilsynet den 01.09.2017 på Høylandet brann- og feiervesen, hvor det ble gitt et pålegg om en etablering av tilfredsstillende arbeidslokaler og personalrom for ansatte i brann- og feiervesenet på Høylandet. Det ble ved brev datert 27.03.2020, søkt om fristforlengelse, og i hht. den tidsplan som en la opp til i denne søknaden skal ny brannstasjon være klar til 01.11.2023, jfr. vedlegg nr. 1.

Arbeidstilsynet har i brev datert 30.3.2020 gitt fristutsettelse til 31.12.2023 og pålegget vurderes som oppfylt når dokumentasjon som viser ferdigstilling foreligger innen fristens utløp., jfr. vedlegg nr. 2.

Kommunestyret hadde i forbindelse med økonomiplan for perioden 2018-2021, k.sak 75/2017 pkt. 14 vedtatt å opprette en arbeidsgruppe for å se på kostnader ved ulike alternativer til løsning. Formannskapet opprettet arbeidsgruppen i møte 09.01.2018, sak 5/2018. Arbeidsgruppen bestod av Sverre Lilleberre, Jon Arne Grongstad (leder for gruppen), teknisk sjef, samt verneombudet for Namdal brann- og redning (Stig Morten Paulsen) og brannsjef for Namdal Brann- og regning ble invitert inn i gruppen.

Arbeidsgruppens rapport ble fremlagt for kommunestyret i møte 19.06.2018, sak 35/2018 og deres enstemmige anbefaling til kommunestyret var:

Med bakgrunn i vurdering av de 4. alternativene, anbefaler arbeidsgruppen at Høylandet kommune foretar bygging av en ny brannstasjon til en kostnad på kr 10.000.000 med plassering av brannstasjon på serviceareal Brøndbo Industriområde.

Kommunestyret vedtok i K.sak 35/2018 å ta arbeidsgruppens rapport til orientering, og bygningsalternativ knytta til brannstasjon skulle spilles inn og vurderes tilknyttet arbeidet med økonomiplan 2019 – 2022.

Ny brannstasjon har vært vurdert i flere økonomiplanperioder, og i gjeldende økonomiplan for perioden 2021-2024 er den beskrevet under pkt. 5.1.5 (side 36) i planen, og det er planlagt brukt kr 12.875.000 i år, samt at det var bevilget kr 312.500 til prosjektering i 2020-budsjettet som er videreført til 2021-budsjettet og delvis disponert inneværende år.

Firma HD plan & arkitektur AS har vært engasjert for å bistå i å utrede nye lokaler for brannstasjon, og de har i et notat datert 06.10.2021 lagt frem et kostnadsoverslag – vedlegg 3, og de har sett på to hovedløsninger for brannstasjon;

1. Ny brannstasjon – plassert på Brøndbo Industriområde
2. Tilbygg til og ombygging av eksisterende lokaler på Krampen

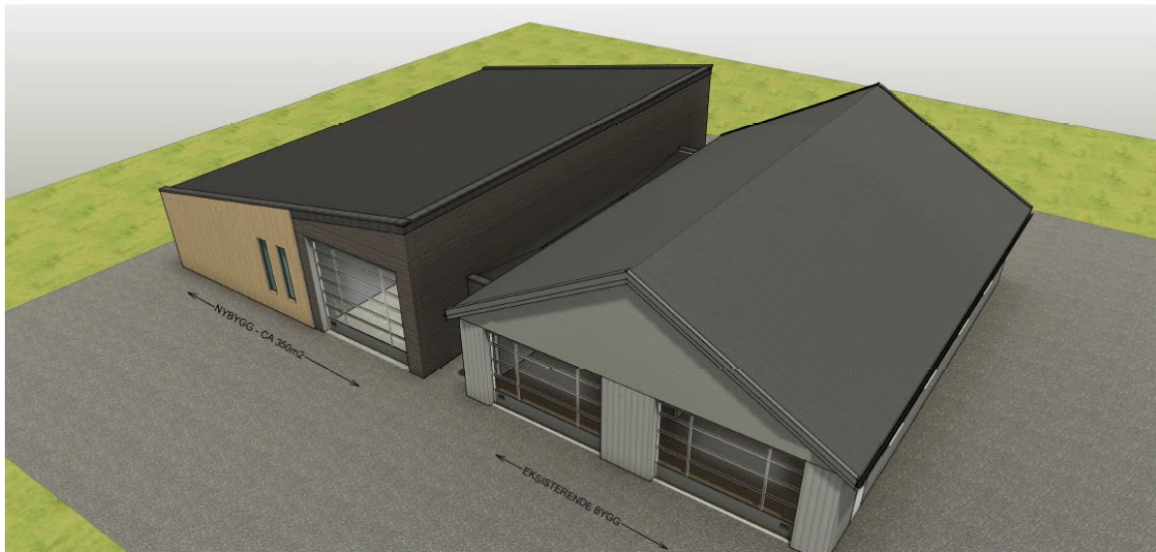
ALTERNATIV 1 – NY BRANNSTASJON



Dette er et bygg med samlet bruksareal (BRA) på 420 kvm, til en kostnad på kr 13.125.000 inkl.mva. I tillegg kommer tomtekostnader inkl. ny avkjørsel, interne prosjekteringskostnader, løst inventar, offentlige avgifter samt byggelånsrenter.

Samlet kostnad alternativ 1 - settes til kr 13.440.000 inkl. mva.

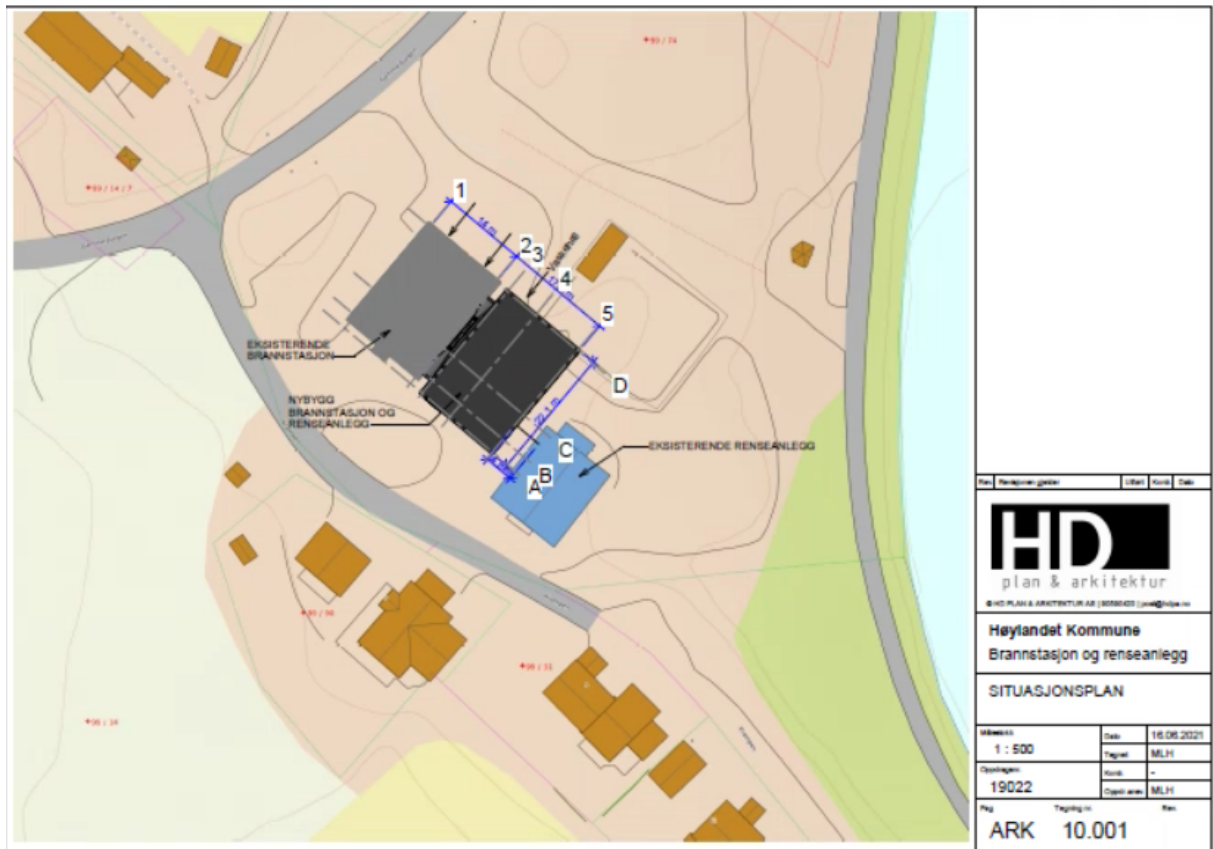
ALTERNATIV 2 – TILBYGG TIL OG OMBYGGING AV EKSISTERENDE LOKALER



Kommunens garasje, som i dag brukes som midlertidig brannstasjon og base for vaktmesterne, bygges om samt at det i tillegg bygges en garderobedel, vaskerom, vaskehall for brannbil og tekniske rom.

Med dette tilbygget vil en også i dette tilfelle ha et samlet bruksareal (BRA) på 460 kvm til en samlet kostnad av kr 10.750.000 inkl. mva. Dette alternativet medfører at vaktmester-teamet mister sitt lagerbygg for utstyr som bør erstattes, og her anslår vi en kostnad på ca. 2 mill kroner.

Situasjonsplanen viser flg plassering av nybygg (svart farge) – det grå bygget er eksisterende vaktmestergarasje/dagens midlertidige brannstasjon, og det blå bygget er dagens renseanlegg.



Samlet kostnad alternativ 2 inkl. erstatning av vaktmestergarasje - settes til kr 13.250.000 inkl. mva.

Aktuelt tomteareal ved Brøndbo Industriområde

Situasjonsplanen nedenfor viser hvor det aktuelle tomtearealet ligger ved Brøndbo Industriområde.



Området som en ønsker å bruke som tomt for renseanlegg og brannstasjon er i kommuneplanen inntegnet som næringsareal, men område er ikke endelig regulert til formålet. Det vil derfor være en forutsetning at dette tomtearealet, som Høylandet kommune i dag leier omreguleres til formålet.

Det er utført en geoteknisk vurdering i form av en områdestabilitet som sier noe om plasseringen av bygget på tomten. Dette må prosjekteres videre når bygg er bestemt og uavhengig kontroll av rapporten er utført. Se vedlegg

Vurdering

Det som er nødvendig nå er å få avklart hvilket tomtealternativ vi jobber videre med. Det gamle kloakkrenseanlegget som er nedskrevet i sin helhet bør utskiftes så snart som mulig, og arbeidstilsynet har gitt kommunen frist til 31.12.2023 å ha etablert tilfredsstillende arbeidslokaler og personalrom for ansatte i brann- og feiervesenet på Høylandet.

Vi kan velge å rehabilitere eksisterende renseanlegg, og dette vil koste 19,2 mill kroner og dette er tilnærmet samme kostnad om en bygger et helt nytt bygg – og eksisterende kloakkrenseanlegg kan driftes under bygging av et nytt anlegg. Derfor anbefales det ikke å gå for dette alternativet.

Vi sitter derfor igjen med to alternativ –

- a) Vi bygger et bygg på Krampen i tilknytning til uteseksjons garasjebygg/midlertidig brannstasjon. Disse to byggene vil inneholde nytt kloakkrenseanlegg, ny brannstasjon og det planlegges felles bruk av garderobeanlegg som gir et redusert arealbehov på 20 kvm. Med en byggekostnad på kr 25.000 pr. kvm, vil et sambruk av garderobeanlegg gi en innsparing på ca. 0,5 mill kroner. Dette alternativet vil medføre at garasjeanlegget må erstattes. Samlet investeringskostnad alternativ a – kr 34.280.000.

- b) Det oppføres et nytt bygg på tomt ved Brøndbo Industriområde. Bygget inneholder både nytt kloakkrenseanlegg, ny brannstasjon som alternativ a. Det vil i tillegg komme tilleggskostnader i forbindelse med at alternativet krever ny pumpeledning når kloakk skal pumpes fra Haugland pumpestasjon til Brøndbo Industriområdet, i dag ligger det en ledning med selvfall, og kloakken renner fra Brøndbo Industriområde til Haugland kloakkpumpestasjon, og det er behov for noe omlegging ellers i sentrumsområdet. Samlet investeringskostnad alternativ b – kr 37.980.000.

Fordeler med alternativ a)

- det er det rimeligste alternativet, alternativ b) medfører kr 3.700.000 høyere låneopptak.

Fordeler med alternativ b)

- få flyttet renseanlegget ut av sentrumsområdet hvor det er igangsatt boligbygging. Tomt for byggetrinn II ved Elveparken boligtau er lagt ut for salg, og det ville utvilsomt vært en fordel at renseanlegget ikke er nærmeste nabo, selv om det skal bygges et topp moderne anlegg.
- får flyttet renseanlegget – tomten kan på sikt klargjøres for byggetrinn III ved Elveparken boligtau. I nær tilknytning til området har vi også det regulerede boligområdet Klokkekjorda som kan bli mer attraktiv ved at alternativ b velges.
- en flytting av brannstasjon ut av sentrumsområdet til Brøndbo Industriområdet hvor inn og utkjøring blir regulert ut fra brannstasjonens behov, vil dette bli en bedre løsning sett fra et trafiksikkerhetsperspektiv.
- energi økonomisk og driftsmessig vil et nybygg ha lavere energiforbruk og driftskostnader kontra å bygge om eksisterende bygningsmasse.

Oppsummering:

Basert på tilsynskrav mht. brannstasjon (der Høylandet har krav om å ha en godkjent brannstasjon på plass innen utgangen av 2023) og dårlig tilstand på dagens renseanlegg, er det viktige og nødvendig å ta investeringsgrep på disse områdene. Fra administrasjonens side vurderer en at bygging av et felles bygg som omfatter ny brannstasjon og nytt renseanlegg plassert ved Brøndbo industriområde vil være det beste alternativet. Det vil være en noe dyrere løsning enn andre utredede alternativ men vil på sikt være en bedre løsning mht. sentrumsutformingen. En slik løsning vil kunne frigi sentrumsnært areal til blant annet boligformål.

Samlet investeringsramme for en slik løsning settes til kr 37.980.000, fordelt på kr 13.440.000 på prosjekt 7575 Ny brannstasjon og kr 24.540,000 på prosjekt 7579 Nytt kloakkrenseanlegg.

Fra teknisk avdeling sin side er det ønske om en snarlig avklaring slik at en kan komme i gang med detaljprosjektering. Begge investeringsprosjektene er inkludert i nåværende

økonomiplan. Forslag til endelig og samlet løsning, med reviderte kostnader, vil innarbeides i forslag til økonomiplan for 2022-2025.